

Area Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:
VARIANTE CARTOGRAFICA E NORMATIVA
AL REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE)
n. 1/2019

adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 30.11.2019

del Comune di
CASTEL DEL RIO

PROCEDIMENTO:
Formulazione RISERVE ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017.

Bologna, 17 giugno 2020

Indice generale

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

- 1.1. Il quadro normativo
- 1.2. I contenuti della proposta comunale

2. RISERVE

- 2.1. Attuazione degli ambiti N in territorio rurale
- 2.2. Modalità di attuazione e gestione delle dotazioni

3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

4. LA COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DEL PIANO CON LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ LOCALE DEL TERRITORIO

1. IL 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 all'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 riserve sono quindi riferite alle previsioni della variante al RUE relative alla disciplina particolareggiata del territorio da rendere maggiormente coerenti con il PSC o con prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale più ampio.

1.2. I contenuti della proposta comunale

Il Comune di Castel Del Rio, dotato di PSC e RUE approvati, propone la presente variante 1/2019 al RUE, adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 30.11.2019.

La variante riguarda in particolare diverse aree. Le proposte del comune sono sintetizzate come segue:

- La prima proposta riguarda la modifica delle modalità di attuazione di alcuni ambiti in territorio rurale, al fine di semplificare le procedure di attuazione. In particolare viene modificato l'art. 18.3 al comma 1, prevedendo per gli ambiti N, nuovi ambiti destinati o destinabili ad attività speciale connesse con l'uso agricolo del territorio rurale, di procedere all'accettazione e inserimento delle aree per cui è stata fatta richiesta di localizzazione di attività speciali in territorio rurale *“sulla base delle prescrizioni riportate nelle seguenti Schede e a seguito di sottoscrizione di Convenzione e/o Accordo con il Privato corredati da DUC (Disegno Urbanistico Concordato)”* invece che attraverso l'elaborazione di un POC o di una sua variante.
- La seconda proposta consiste in una modifica cartografica e normativa all'interno del territorio urbanizzato del capoluogo. Viene individuato un nuovo sub ambito indentificato con la sigla AUC_A2.1c comprendente degli immobili, attualmente inseriti nell'ambito AUC_A2.1 “Ambiti consolidati di completamento di nuclei esistenti”. Le norme specifiche del suddetto sub ambito prevedono la possibilità attraverso interventi di Demolizione e Ricostruzione (DR) e Risanamento delle Aree Libere (RAL), così come definito dal RUE, il raggiungimento di una Su di mq 125,00 al piano terra (usi terziari) e di una Su di mq 115,00 al primo piano (uso abitativo), per una Su totale maggiore rispetto alla norma vigente con un incremento pari a 114,1 mq.
- La terza proposta attiene a una modifica di tipo cartografico e normativo che prevede la modifica della classificazione urbanistica delle aree della parrocchia di San Giovanni Battista, situata nella frazione di Belvedere. Si amplia la zona D_E.c “Luoghi di culto” di rilievo comunale relativo all'edificio ecclesiastico attraverso un contestuale ridimensionamento dell'adiacente zona D_ST “Spazi per uso temporaneo”, attualmente concessa all'associazione Pro Loco di Belvedere, che viene riclassificata come dotazione D_D.c “Attività culturali sociali e politiche” di rilievo comunale, anche al fine di prevedere un impegno a carico del privato attraverso l'inserimento del comma 3 all'art. 7.3.4 che dispone quanto segue: *“la proprietà e/o l'assegnatario all'uso (a qualsiasi titolo contrattuale) alla stipula di*

nuova Convenzione con l'Amministrazione Comunale, sia per la definizione degli scopi e delle modalità di conduzione dell'area, sia per convenire la soluzione delle obbligazioni già assunte con la Convenzione in essere”.

- La quarta proposta prevede la perimetrazione di una nuova zona per dotazioni D_B.s “Sanità servizi sociali e assistenziali“ di rilievo sovracomunale comprendente un immobile del capoluogo destinato a comunità alloggio per anziani, ad oggi compreso all'interno dell'ambito AUC_A2.1 “Ambiti consolidati di completamento di nuclei esistenti”, per permettere la possibilità di ampliamento della dotazione secondo le modalità di cui all'art. 7.1.2.
- Nella quinta proposta viene modificata la modalità d'intervento ammessa per un edificio del centro storico della frazione di San Miniato. Si varia la modalità d'intervento da RE_c “Ristrutturazione edilizia conservativa” a RE_dr “Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione fedele” per favorire la fattibilità dell'intervento.

2. RISERVE

Premessa

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

2.1 Attuazione degli Ambiti N in territorio rurale

Nella relazione di variante al RUE si propone al primo punto la modifica delle modalità di accettazione e inserimento delle aree per cui è stata fatta richiesta di localizzazione di attività speciali in territorio rurale negli ambiti N con una convenzione e/o accordo con il privato corredati da DUC, e non più attraverso il POC.

In merito alla prima proposta della Variante in oggetto occorre evidenziare che la stessa appare in contrasto con l'art. 5.6.1 comma 6 del PSC secondo cui *“Il RUE può effettuare un'ulteriore ricognizione di situazioni che presentino valori produttivi fortemente connessi all'uso agricolo, per le quali è opportuno definire specifiche normative per la loro continuità. L'inserimento di nuove strutture di questa valenza e tipo nel territorio rurale dovrà essere prevista con la previsione nel POC originario o in idonea Variante.”* Si tratta di una norma di carattere generale contenuta nel PSC, volta anche a limitare l'insediamento di attività extra agricole in territorio rurale e a garantire che la programmazione degli eventuali nuovi ambiti N sia inserita in uno strumento di pianificazione più ampio, soggetto alle necessarie valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale. Si ritiene pertanto che la variante al RUE non sia lo strumento idoneo per proporre una modifica all'impianto attuativo definito dall'art. 5.6.1 del PSC e si chiede pertanto di eliminare la proposta di variante e di mantenere le modalità attuative previste dal PSC vigente.

RISERVA 1:

Si chiede di eliminare la prima proposta relativa alla modifica della modalità di attuazione degli ambiti N, mantenendo pertanto il testo normativo originario.

2.2 Modalità di attuazione e gestione delle dotazioni

Le modalità di attuazione e gestione delle dotazioni sono disciplinate dall'art. 7.1.2 del RUE vigente, che prevede quanto segue: *“è facoltà del Comune autorizzare interventi privati per la realizzazione delle dotazioni. In tal caso il Comune, tramite PUA o IDC, disciplinerà le modalità di realizzazione dell'intervento convenzionato nel rispetto delle indicazioni degli articoli successivi. La convenzione contiene anche le forme di utilizzazione, manutenzione, accessibilità, fruibilità pubblica e gestione delle attrezzature*

anche nel caso di usi complementari e/o di tipo privatistico ammessi. La stessa convenzione prescrive inoltre i parametri edilizi, le opere di urbanizzazione primarie e quelle per la sostenibilità dell'intervento che devono essere progettate e realizzate."

Nella definizione delle suddette modalità di attuazione e gestione per le due aree individuate (nella terza e nella quarta proposta) come dotazioni nella variante in oggetto (D_D.c nelle aree di proprietà della parrocchia di San Giovanni Battista nella frazione di Belvedere e D_B.s relativa alla comunità alloggio per anziani nel capoluogo), in sede di convenzione si dovrà comunque tenere conto delle particolari condizioni ambientali e del contesto urbano circostanti, al fine di garantire la compatibilità rispetto al contesto degli eventuali interventi, che il Comune potrebbe autorizzare. Per quanto concerne l'area della dotazione D_B.s si evidenzia come la relazione illustrativa riporti la necessità di un indice di utilizzazione fondiaria (Uf) minimo di 0,4, nettamente superiore all'attuale Uf di circa 0,15. Il comparto, compreso all'interno del territorio urbanizzato consolidato, insiste su un terrazzo alluvionale. Il PTCP prescrive in questi casi all'art. 5.3 comma 6, che "i Comuni dovranno comunque perseguire l'obiettivo di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero, prescrivendo significative percentuali minime di superficie permeabile da garantire, tendenti a raggiungere le percentuali richieste agli ambiti per i nuovi insediamenti." Si evidenzia, pertanto, la necessità in sede di convenzione di definire un Uf compatibile con il contesto urbano circostante e che garantisca il rispetto delle prescrizioni del PTCP sulla permeabilità dei suoli nei terrazzi alluvionali. Si ritiene che eventuali indici superiori a 0,4 mq/mq potrebbero generare un carico urbanistico eccessivo rispetto al contesto e, per tale ragione, potranno essere previsti solo a seguito di un'attenta valutazione di compatibilità urbanistica ed ambientale e a fronte di un rilevante interesse pubblico degli interventi.

RISERVA 2:

Per le aree destinate a dotazioni, si chiede di garantire in sede di Intervento Unitario Convenzionato, l'integrazione degli eventuali interventi con il contesto urbano e ambientale circostante, con particolare riferimento alla definizione dell'indice Uf per la l'area D_B.s da contenere entro il limite massimo di 0,4 mq/mq, valutando indici maggiori solo a fronte di un rilevante interesse pubblico nonché di un'attenta valutazione di compatibilità urbanistica e ambientale da parte dell'Amministrazione comunale.

2.3 Conclusioni del procedimento di riserve

Vista l'approvazione della Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", il procedimento di approvazione della variante al RUE in oggetto, ai sensi dell'art. 3 comma 5, potrà essere completato secondo quanto previsto dalla LR n. 20/2000. Pertanto ai sensi dell'art. 34, comma 7, della L.R. 20/2000, il Comune è tenuto ad adeguare la variante al RUE alle riserve presentate, ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.

3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

La variante in oggetto risulta esente dalla procedura di valutazione di sostenibilità ambientale, poiché rientrante nei casi di esclusione previsti dall'art. 5, comma 5 della L.R. n.20/2000.

4. LA COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DEL PIANO CON LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ LOCALE DEL TERRITORIO

In considerazione del contenuto della variante, che incide su aree già indagate in sede di approvazione di PSC e RUE generali, non si ritiene necessaria l'espressione di ulteriori valutazioni in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (art. 5, L.R. n. 19/2008).

Firmato:
Responsabile U.O.
Pianificazione Urbanistica
Ing. Mariagrazia Ricci

Firmato:
Referente per il Coordinamento
della pianificazione comunale
Arch. Maria Grazia Murru

Firmato:
Funzionario Tecnico U.O.
Pianificazione Urbanistica
Ing. Francesco Selmi