

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

**VARIANTE PER PER MODIFICHE NORMATIVE E
CARTOGRAFICHE.**

**AL REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE)
n. 9/2019**

adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 87
del 20/12/2018

del Comune di
SAN PIETRO IN CASALE

PROCEDIMENTO:

Formulazione RISERVE ai sensi della L.R. 20/2000 in applicazione della disciplina transitoria di cui all'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017.

Bologna, 3 marzo 2021

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO
2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA
 - 2.1. L'ambito per nuovo insediamento derivante da sostituzione edilizia G
 - 2.2. Ampliamento di attività sportivo ricreativa in territorio rurale. Punto 10
 - 2.3 Declassificazione di edifici allo stato di rudere nelle corti rurali e disciplina del territorio rurale
 - 2.4. Inserimento in territorio urbanizzato nella frazione Rubizzano di lotti edificatori ricompresi nel POC tra le "quote a disposizioni per esigenze non preventivabili".
 - 2.5 Conclusioni del procedimento
3. VALUTAZIONE RISCHIO SISMICO
4. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

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.

1.1. CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

Il Comune di San Pietro in Casale, dotato di PSC, RUE e POC approvati, con la presente variante 9/2018 al RUE, adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 87 del 20/12/2018 intende apportare alcune modifiche cartografiche e normative di rilievo contenuto, con l'obiettivo di rispondere all'esigenza di recepire alcune richieste dell'ufficio tecnico comunale e di privati cittadini.

L'amministrazione comunale ha ritenuto che la variante, non incidendo in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti, rientri nella fattispecie di cui all'art. 5, comma 5, lettera b) e c) della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii per cui non sia assoggettata a Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale.

Le modifiche proposte su istanza dell'ufficio tecnico comunale sono:

- ARGOMENTO N. 1 – proposta di rimozione nel RUE del perimetro di uno degli “*Ambiti per nuovi insediamenti derivanti da sostituzione edilizia (AR-B)*” del PSC denominato ambito “G” perimetrato nel RUE erroneamente trattandosi di ambito disciplinato dal PSC. Si propone pertanto di mantenere la classificazione in AUC-A e AUC-E, poiché tale ambito non è inserito tra quelli disciplinati dal RUE nell'art 40-*Disciplina riguardante gli Ambiti da riqualificare*. Modifica solo cartografica.
- ARGOMENTO N. 2 – Proposta di eliminazione della classificazione di due edifici, attualmente classificati l'uno come tipologia “C2” (casella) e l'altro “K” (Edifici incongrui con le tipologie storiche), all'interno della corte n. 183 “Fondo San Nicolò”, motivata dal totale crollo dei due edifici a seguito di evento atmosferico. Modifica esclusivamente cartografica.
- ARGOMENTO N. 3 – proposta di rimozione dell'individuazione della stazione radio base telefonia di via Rubizzano non più presente. Modifica solo cartografica.
- ARGOMENTO N. 4 – Proposta di inserimento di vincolo di interesse culturale ai sensi dell'art. 15 c.1.del D.Lgs. 42/2004 a seguito dell'emanazione di decreto di vincolo di interesse culturale, da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali per l'immobile denominato “Villa Calderini” e relativa pertinenza. Modifica cartografica e normativa.
- ARGOMENTO N. 5 – A seguito di nuova realizzazione del metanodotto Poggio Renatico – Cremona si propone l'aggiornamento della rappresentazione cartografica dell'infrastruttura, da opera in progetto ad opera esistente, modificando la corrispondente cartografia. Modifica solo cartografica.

- ARGOMENTO N. 6 –: Proposta di correzione di errore di rappresentazione cartografica di un edificio adibito a sede dei Vigili del Fuoco nel Capoluogo di San Pietro in Casale, identificato con vincolo conservativo in quanto edificio di proprietà pubblica avente più di settant'anni (campitura viola). Attualmente il vincolo è apposto erroneamente su un altro edificio, pertanto viene quindi riportata tale identificazione all'edificio effettivamente destinato a tale funzione.
- ARGOMENTO N. 7 – Proposta di aggiornamento del RUE consistente nella riclassificazione di alcuni ambiti AUC_B in AUC-A a seguito di ricognizione sul loro stato attuativo. Alcuni degli ambiti classificati dal RUE come AUC-B (Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione), disciplinati dall'art. 24 delle norme del RUE, che ad oggi sono già stati completamente attuati, vengono riclassificati come AUC-A (Ambiti urbani consolidati di maggiore qualità insediativa), disciplinati dall'art. 23 del RUE. L'elenco di tali ambiti è il seguente: B.6, B7.8, C2.2, C2.3, C2.4. Conseguentemente, oltre alla Tav. n. 2, tavolette nn. 7, 8 e 19 viene aggiornato l'elenco di tali ambiti riportato all'art. 24 citato, paragrafo 3).

Le modifiche proposte in recepimento di alcune richieste di privati cittadini, che comportano sia modifiche normative che cartografiche di rilievo contenuto sono:

- ARGOMENTI N. 8 e 9– Proposta di eliminazione della classificazione di rudere “R” degli edifici all'interno della corte n. 254 ubicata in ambito rurale (argomento 8) e della corte ex agricola n. 117 (argomento 9), per consentirne la totale demolizione. La proposta viene motivata dallo stato dei manufatti attualmente in grave stato dicollabenza e in parte già crollato il primo e già crollato il secondo. L'amministrazione comunale intende accogliere la richiesta delle proprietà di completare la demolizione e rendere libera le aree a destinazione rurale. La modifica proposta è esclusivamente cartografica, con la rimozione della classificazione “R”, nella Tav. n. 1, tavoletta n. 12 e tavoletta 29.
- ARGOMENTO N. 10 – Proposta di modifica dell'art. 32 voce i) comma l.2) “Attività sportive-ricreative” che detta una speciale disciplina per l'insediamento di attività sportive-ricreative (paintball) in ambito rurale, in area specificatamente localizzata, e per un limite massimo di 5.000 metri quadrati di terreno in ambito agricolo. La proposta di modifica della norma su istanza del gestore dell'attività consiste nell'aumento della superficie di ulteriori mq 7.000, su cui poter realizzare attrezzature sportive alternative o, comunque, di tipo diverso, quali pista di go-kart a basso impatto acustico, bubble-soccer ed altre simili. La modifica comporta esclusivamente una variante normativa con aumento della superficie già attualmente ammessa per tali attrezzature con aumento della quantità di superficie agricola su cui prevedere le attrezzature soprарichiamate, da 5.000 mq a 12.000 mq.
- ARGOMENTO N. 11 – Proposta di riclassificazione di due lotti edificabili inseriti nel POC tra le “*quote a disposizione per esigenze non preventivabili*” inserendo quindi nel RUE due apposite schede. Si tratta di riclassificare due lotti edificatori per usi residenziali, che erano stati inseriti, come unica entità, nel POC. Parte dell'area edificabile non è stata a tutt'oggi attuata. Al fine di mantenere garantita la possibilità di edificazione nella porzione inattuata, si propone di ridefinire la classificazione urbanistica delle due aree (quella attuata e quella ancora da attuare), mediante l'inserimento normativo di due apposite schede, confermando i parametri edificatori e di dotazione già stabiliti dal POC, nonché gli impegni ed obblighi già negoziati dal medesimo strumento. Si propone pertanto di inserire due nuovi punti all'art. 27 con conferma dei parametri edificatori, per una superficie utile totale di mq 460 (di cui mq 260 per l'ambito AUC-E foglio 76 mapp. 278, e mq 200 per l'ambito AUC-E foglio 76 mappale 277); si prevede altresì di confermare gli obblighi in capo al soggetto attuatore già previsti dal POC. Trattasi di modifica normativa all'articolo 27 ed aggiornamento cartografico della Tavola 1 - tavoletta 34, Tavola 2 - tavoletta 17, con l'identificazione dei due ambiti citati.
- ARGOMENTO N. 12 – Proposta di rettifica di categoria di intervento per un immobile adibito a garage all'interno del centro storico ed identificato al foglio 56

mapp. 12 sub. 2, da “restauro e risanamento conservativo tipo B (RC-B)” a “ristrutturazione edilizia (RE)” non avendo tale edificio caratteristiche tali da richiedere interventi di carattere conservativo.

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

Nel caso di variante al RUE, la Città Metropolitana può formulare riserve relativamente alle previsioni che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore.

Riconoscendo in termini generali la coerenza della variante al RUE, con il PSC vigente, si esprimono di seguito alcune puntuali considerazioni.

2.1. L'ambito per nuovo insediamento derivante da sostituzione edilizia G

La variante propone l'eliminazione nel solo RUE (mantenendone l'individuazione e la disciplina specifica nel PSC) del perimetro di uno degli "Ambiti per nuovi insediamenti derivanti da sostituzione edilizia (AR-B)" del PSC denominato ambito "G", che attualmente risulta individuato in cartografia da una doppia classificazione. All'interno del perimetro è presente, infatti, la precedente classificazione dell'area suddivisa in ambiti AUC_A e AUC_E, che si sovrappone al perimetro dell'ambito G disciplinato dal PSC. Gli altri ambiti AR_B sono individuati univocamente nel RUE e normati all'art 40 NTA, con apposite schede che disciplinano gli interventi che possono essere effettuati nelle more dell'inserimento nel POC, privi quindi della classificazione in AUC.

L'ambito G è localizzato a sud del capoluogo, in località Belvedere, piccola borgata priva di ogni servizio minimo e collegata al capoluogo solo attraverso la strada provinciale SP4, pertanto per tale ambito il PSC prescrive che il PUA debba essere attuato perseguendo il raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione, in particolare si evidenzia la necessità di mettere in sicurezza, in accordo con la Provincia di Bologna, l'innesto della via Belvedere sulla SP 4 Galliera; di provvedere al completamento e risistemazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della borgata; di progettare e realizzare, almeno in parte, il collegamento ciclabile tra la borgata ed il capoluogo e di localizzare sul fronte della strada provinciale, ampie fasce di mitigazione.

Prendendo atto dell'errore materiale riscontrato in quanto l'ambito appare classificato sia come "*Ambiti per nuovi insediamenti derivanti da sostituzione edilizia (AR-B)*" che come Ambito Urbano Consolidato (AUC) occorre evidenziare che il RUE deve garantire la piena coerenza con il PSC che detta disposizioni sull'ambito in oggetto finalizzate anche all'eliminazione delle criticità pregresse sopra evidenziate e la cui attuazione necessita, ai sensi della L.R. 20/2000, della preventiva predisposizione e approvazione del Piano Operativo Comunale.

Anche con riferimento all'art. 75 della LR 24/2017 e ss.mm.ii si evidenzia, inoltre, che per i Comuni provvisti di Piano strutturale comunale (PSC), negli ambiti del territorio assoggettati a Piano operativo comunale (POC), fino all'approvazione del medesimo strumento e a seguito della scadenza del termine di efficacia dello stesso (qualora entro il medesimo termine non si sia provveduto all'approvazione del PUA) sono consentiti esclusivamente interventi riconducibili all'attività edilizia libera, di cui alla L.R. 15/2013, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi alla manutenzione straordinaria, al restauro e risanamento conservativo, alla ristrutturazione edilizia e alla demolizione senza ricostruzione.

Visto quanto sopra, si chiede di confermare il perimetro dell'area anche nel RUE in coerenza con il PSC vigente richiamando nel testo del RUE la possibilità di prevedere interventi diretti, possibili fino all'approvazione del POC, in linea con quanto disposto dall'art. 75 della L.R. 24/2017.

Sulla base delle considerazioni sull'**ambito per nuovo insediamento derivante da sostituzione edilizia G. Punto 1**, si formula la seguente

Riserva 1

Prendendo atto dell'errore materiale riscontrato in quanto l'ambito appare classificato sia come "*Ambiti per nuovi insediamenti derivanti da sostituzione edilizia (AR-B)*" che come Ambito Urbano Consolidato (AUC) e evidenziando che il RUE deve garantire la piena coerenza con il PSC che detta disposizioni sull'ambito in oggetto finalizzate anche all'eliminazione delle criticità pregresse, si chiede di confermare il perimetro dell'area anche nel RUE in coerenza con il PSC vigente. Si chiede anche di richiamare nel testo

del RUE la possibilità di prevedere interventi diretti, possibili fino all'approvazione del POC, in linea con quanto disposto dall'art. 75 della L.R. 24/2017 come meglio sopra specificato.

2.2. Ampliamento di attività sportivo ricreativa in territorio rurale. Punto 10

In considerazione della natura della proposta, descritta al punto 10 della variante, consistente nell'ampliamento dell'attività sportivo-ricreativa disciplinata all'art. 32 voce i) comma l.2) del RUE, con incremento della superficie agricola da destinare all'attività, da 5.000 mq a 12.000 mq, oltre all'inserimento di nuove tipologie di attività sportive quali pista di go-kart a basso impatto acustico, bubble-soccer ed altre simili, si è ritenuto in fase di verifica documentale ai fini dell'avvio del procedimento che la proposta dovesse essere sottoposta a ValSAT, poiché non rientrante nella fattispecie di quelle esentate dalla ValSAT ai sensi dell'art. 5 comma 6 della L.R. 20/2000.

Non essendo, tuttavia, pervenuti i documenti di ValSAT così come richiesti dalla Città metropolitana, si è preso atto di quanto dichiarato dal Comune nella comunicazione PG n. 1782 del 13/01/2021 in merito alla mancata trasmissione della documentazione e pertanto del manifestato mancato interesse rispetto al punto 10 della variante in oggetto, come da comunicazione della Città metropolitana PG 4113 del 22.01.2021.

Visto quanto sopra si chiede di stralciare, in fase di approvazione, la proposta di cui al punto 10 dalla presente variante al RUE.

Sulla base delle considerazioni **sull'ampliamento di attività sportivo ricreativa in territorio rurale**. Punto 10 si formula la seguente

RISERVA 2:

Si chiede, in fase di approvazione, di stralciare dalla presente variante la proposta di cui al punto 10, riguardante l'ampliamento dell'attività sportivo-ricreativa disciplinata all'art. 32 voce i) comma l.2) del RUE, visto il mancato interesse rispetto alla previsione proposta.

2.3 Declassificazione di edifici allo stato di rudere nelle corti rurali e disciplina del territorio rurale

In merito alle proposte di rimozione della classificazione degli edifici di cui ai punti:

- ARGOMENTO N. 2 – Eliminazione della classificazione di due edifici, attualmente classificati l'uno come tipologia "C2" (casella) e l'altro "K" (Edifici incongrui con le tipologie storiche), all'interno della corte n. 183 "Fondo San Nicolò" per crollo dei due edifici a seguito di evento atmosferico;
- ARGOMENTI N. 8 e 9 – Eliminazione della classificazione di rudere "R" degli edifici all'interno della corte n. 254 ubicata in ambito rurale e della corte ex agricola n. 117, per consentirne la totale demolizione, motivata dallo stato dei manufatti attualmente, in grave stato di collabenza e in parte già crollato il primo, e già crollato il secondo, rendendo libera l'area a destinazione rurale,

si chiede che al fine dell'approvazione della variante al RUE venga prodotta apposita documentazione tecnica da parte dei soggetti proponenti la quale dovrà essere valutata dall'amministrazione comunale. Nell'ambito della predisposizione di tale documentazione dovrà essere attestato, in particolare, l'effettivo stato dei manufatti nonché dimostrata la causa del mutamento di stato che ne ha motivato la proposta di declassificazione.

Nel richiamare inoltre i contenuti del PTM, recentemente adottato con Delibera del consiglio metropolitano n. 42 del 23/12/2020, si evidenzia inoltre che (come nella fattispecie dell'intervento di ripristino tipologico degli edifici allo stato di rudere) qualora vengano conseguentemente presentati titoli edilizi per l'attuazione di interventi in territorio rurale, laddove siano in contrasto con il PTM stesso, il rilascio e/o la formazione dei titoli stessi dovrà essere sospesa fino all'approvazione del PTM o subordinata alla verifica del rispetto della disciplina del PTM stesso.

Richiamato, infine, il PGRA, che classifica il territorio di San Pietro in Casale in pericolosità P3 rispetto al reticolo principale, si segnala la necessità di procedere con apposito studio idraulico in tutti i casi di rilascio di titolo edilizio al fine della verifica e

dell'attestazione della compatibilità di eventuali interventi edificatori con le condizioni di pericolosità idraulica individuate dal PGRA.

Sulla base delle considerazioni sulla **declassificazione di edifici allo stato di rudere nelle corti rurali e disciplina del territorio rurale** si formula la seguente

RISERVA 3:

Si chiede che al fine dell'approvazione della variante al RUE venga prodotta apposita documentazione tecnica da parte dei soggetti proponenti la quale dovrà essere valutata dall'amministrazione comunale. Nell'ambito della predisposizione di tale documentazione dovrà pertanto essere attestato l'effettivo stato dei manufatti e dimostrata la causa del mutamento di stato che ne ha motivato la proposta di declassificazione.

Si segnala, inoltre, la necessità di procedere con apposito studio idraulico in tutti i casi di rilascio di titolo edilizio al fine della verifica e dell'attestazione della compatibilità di eventuali interventi edificatori con le condizioni di pericolosità idraulica individuate dal PGRA, in considerazione della classificazione del territorio di San Pietro in Casale in pericolosità P3 rispetto al reticolo principale.

2.4. Inserimento in territorio urbanizzato nella frazione Rubizzano di lotti edificatori ricompresi nel POC tra le "quote a disposizioni per esigenze non preventivabili".

In merito alla proposta ARGOMENTO N. 11 di riclassificazione nel RUE di due lotti edificabili inseriti nel POC (in fase di scadenza al momento dell'adozione della variante al RUE in oggetto) tra le "*quote a disposizioni per esigenze non preventivabili*" nella frazione di Rubizzano, come AUC_E (*Ambiti consolidati dei centri frazionali minori, delle frange urbane e dei borghi di strada*) e di inserimento nel RUE di apposite schede normative, si rileva che tale proposta non appare coerente con il PSC quale strumento preposto all'individuazione e alla modifica del perimetro del territorio urbanizzato.

Si rileva, inoltre, che la variante oggetto dell'istruttoria è stata adottata dal Comune in data 20/12/2018 e che dalla documentazione prodotta non è possibile evincere se gli interventi sulle aree in oggetto siano stati nel frattempo (e nell'ambito della vigenza del POC stesso) autorizzati con Permesso di Costruire e/o altro titolo che costituisca presupposto giuridico per la perimetrazione dell'area all'interno del Territorio urbanizzato.

Visto in particolare l'art. 28 comma 2, lettera e) della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii che attribuisce al PSC il compito di classificare il territorio comunale in "*urbanizzato, urbanizzabile e rurale*" si chiede, pertanto, di stralciare l'argomento 11 dalla variante al RUE, fatta salva la possibilità per il Comune di verificare la sussistenza di presupposti giuridici di cui sopra che consentano di includere tali aree nel territorio urbanizzato così come ipotizzato dal Comune provvedendo, conseguentemente, anche all'aggiornamento del PSC.

Sulla base delle considerazioni sull'**inserimento in territorio urbanizzato nella frazione Rubizzano di lotti edificatori ricompresi nel POC tra le "quote a disposizione per esigenze non preventivabili"** si formula la seguente

RISERVA 4:

Si chiede di stralciare l'argomento 11 dalla variante al RUE, che propone la riclassificazione nel RUE di due lotti edificabili inseriti nel POC tra le "*quote a disposizioni per esigenze non preventivabili*" nella frazione di Rubizzano, come AUC_E e inserendo quindi nel RUE apposite schede normative. Si sottolinea, tuttavia, che è fatta salva la possibilità per il Comune di verificare la sussistenza di presupposti giuridici (es. rilascio titoli edilizi) che consentano di includere tali aree nel territorio urbanizzato così come ipotizzato dal Comune provvedendo, conseguentemente, anche all'aggiornamento del PSC.

2.5 Conclusioni del procedimento

Vista l'approvazione della Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", si precisa che 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. VALUTAZIONE RISCHIO SISMICO

Trattandosi di interventi che insistono su aree già indagate nello strumento urbanistico vigente, si rimanda al parere in materia del vincolo sismico già espresso dalla Città Metropolitana in sede di formulazione delle riserve sul RUE e successive varianti.

4. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

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.

La Responsabile
Servizio Pianificazione
Urbanistica
Ing. Mariagrazia Ricci
(firmato digitalmente)

Referente per il
Coordinamento
della pianificazione
comunale
Arch. Maria Grazia Murru
(firmato digitalmente)

Il Funzionario Tecnico
Arch. Maria Luisa Diana
(firmato digitalmente)