



**Area Pianificazione Territoriale
Servizio Pianificazione Urbanistica**

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

VARIANTE N. 7/2020 AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE),

adottata con delibera del consiglio comunale n. 20 del 03/06/2020
del Comune di

PIEVE DI CENTO

PROCEDIMENTO:

Formulazione RISERVE ai sensi dell'art. 33, comma 4 bis in applicazione della disciplina transitoria prevista dall'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017.

Bologna, 23 Settembre 2020

Indice generale

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1. CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

2.1 La riclassificazione degli ambiti urbani consolidati in corso di attuazione AUC-B in ambiti urbani consolidati di maggior qualità insediativa AUC-A (argomento 1)

2.2 L'aggiornamento della disciplina del centro storico per alcuni edifici dichiarati privi di interesse storico (argomento 3)

2.3 Conclusioni del procedimento

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

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 Pieve di Cento con la presente variante n. 7 al RUE, adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 03/06/2020 intende apportare alcune modifiche normative e cartografiche al RUE che vengono proposte per dare riscontro ad alcune richieste private e ad esigenze dell'amministrazione comunale stessa.

La proposta di Variante è stata articolata in 5 argomenti che di seguito vengono sinteticamente illustrati.

Il primo argomento riguarda la riclassificazione degli ambiti urbani consolidati in corso di attuazione AUC-B in ambiti urbani consolidati di maggior qualità insediativa AUC-A data la completa attuazione. Tale necessità è emersa a seguito di una ricognizione effettuata dall'amministrazione comunale, sullo stato attuativo degli ambiti classificati dal RUE come AUC-B (Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione), disciplinati dall'art. 24 delle norme del RUE. In linea con quanto previsto dall'art. 24 paragrafo 3) comma 1 il Comune procede pertanto alla riclassificazione dei comparti per i quali risultano attuate e acquisite al patrimonio comunale le dotazioni territoriali previste dal piano. Tale modifica, di tipo cartografico e normativo, riguarda esclusivamente l'ambito AUC-B di cui all'art. 24 paragrafo 3 comma 2.b denominato Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata ex C1.1 del PRG vigente in Via Provinciale San Pietro.

Attraverso tale modifica l'ambito sarà, pertanto, riclassificato nelle tavole del RUE (attraverso apposita modifica cartografica) come AUC-A disciplinato dall'art. 23 del RUE, ad eccezione di un unico lotto (di cui al Fg.19 Map. 802) non edificato per il quale si prevede la perimetrazione come AUC-A1.

Per tale lotto rimangono infatti valide le prescrizioni e gli indici di cui al Piano Particolareggiato originario che vengono specificate attraverso la modifica normativa dell'art. 23 che prevede una SU max pari a 180 mq e una SA pari a 90 mq. La variante aggiorna, infine, anche l'elenco di cui all'art. 24 del RUE attraverso l'eliminazione del comparto in oggetto tra quelli classificati come Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (AUC-B).

L'argomento 2 riguarda la correzione di un errore materiale grafico relativo all'ambito AUC-C5 in via Mascarino. Con la variante si procede, in particolare, alla rettifica di un refuso grafico nella TAV 1 di RUE per quel che riguarda l'ambito AUC-C5. Tale ambito disciplinato dall'art.25 – “*Ambiti urbani consolidati*” e in modo particolare dalla prescrizione specifica nella scheda del RUE, ricomprende infatti alcune particelle catastali di proprietà del confinante ambito AUC-C che si provvede a stralciare dalla perimetrazione la quale deve ricomprendere solo i mappali 136 e 138 del Foglio 19, nella loro interezza.

L'argomento 3 è relativo all'aggiornamento nella disciplina del Centro Storico degli Edifici e complessi di interesse storico-architettonico di proprietà pubblica (art. 10 comma 1, D.Lgs 42/2004), a seguito della dichiarazione di alcuni edifici da parte della Soprintendenza come privi di interesse storico e conseguente modifica nella Tavola dei vincoli.

All'interno del RUE di Pieve di Cento e, in particolare, nella TAV. 2.b "Disciplina particolareggiata del Centro Storico – Modalità di Intervento" e nell'art. 20 paragrafo 2) lettera d3, vengono rispettivamente cartografati ed elencati (per il sistema delle risorse storiche e archeologiche) gli edifici e complessi di interesse storico-architettonico di proprietà pubblica secondo quanto prescritto dall'art. 10 comma 1 del D.Lgs 42/2004. Tali edifici sono tutti compresi all'interno del Centro Storico di Pieve di Cento.

La modifica che l'amministrazione comunale propone nasce a seguito della richiesta di verifica dell'interesse culturale inoltrata, per alcuni edifici vincolati di proprietà pubblica, alla Sovrintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio di Bologna, secondo le procedure di cui all'art. 12 del D.Lgs 42/2004. L'amministrazione comunale ha, infatti, ricevuto nel corso degli ultimi anni le valutazioni da parte del MIBAC che hanno portato alla dichiarazione di non interesse culturale. Gli edifici in oggetto sono i seguenti:

- Ufficio Postale Residenze – via Gramsci 29
- Edifici residenziali – via L. Campanini 27-29-31-33-35-37
- Edificio residenziale – via Galuppi 5-7
- Edificio residenziale – via G. Melloni 2
- Magazzino – via delle Suore
- Ex Stazione – via XXV Aprile 8
- Tettoia ex Stazione – via XXV Aprile

A seguito del riscontro del MIBAC l'amministrazione comunale propone, pertanto, un aggiornamento attraverso l'eliminazione dalla elencazione di RUE e dagli elaborati cartografici dei vincoli precedentemente individuati sugli edifici di cui sopra.

L'art. 20, paragrafo 2, d3 del RUE prevede che, qualora tali edifici a seguito di verifica dell'interesse culturale da parte dei competenti organi ministeriali, venissero dichiarati privi dell'interesse culturale siano sottoposti ad intervento di ristrutturazione edilizia. Tuttavia l'amministrazione comunale ha valutato di prescrivere, per tali edifici, la modalità d'intervento di restauro e risanamento conservativo di tipo B (RC-B) al fine di tutelare i caratteri morfologici e tipologici degli immobili in oggetto, che attualmente si presentano conservati nella loro integrità originaria. Tale modifica determina anche l'aggiornamento della Tavola dei Vincoli dove sono stati riportati gli edifici di cui sopra.

A seguito della modifica l'elencazione riportata tra i sistemi condizionanti nel PSC all'art.18 paragrafo 2) lettera d3 è da ritenersi disapplicata per gli edifici sopra elencati e privi di interesse storico culturale, pertanto l'amministrazione comunale prevede che la normativa di PSC verrà aggiornata attraverso una variante di adeguamento successiva.

L'argomento 4 riguarda la correzione di un refuso cartografico relativo all'individuazione del vincolo applicato ad un edificio tutelato di interesse storico-architettonico di cui all'art. 136 del D.Lgs 42/2004. Palazzo Mastellari, identificato con codice 11 nella TAV. 2.b "Disciplina particolareggiata del Centro Storico – Modalità di Intervento", e individuato in catasto al Fg. 18 Mapp. 94 e 107 è stato erroneamente perimetrato solamente per il mappale 94 e non per il mappale 107. Con la presente variante si propone pertanto di correggere il refuso sulla base degli atti di apposizione del vincolo da parte della competente soprintendenza.

L'amministrazione comunale propone, inoltre, il recepimento del vincolo ministeriale di cui all'art. 136 del D.Lgs 42/2004 per due edifici localizzati anch'essi nel Centro Storico e nello specifico:

- Ex Ambulatorio Simap (Fg. 18 Map. 89)
- Bottega in via Garibaldi (Fg. 18 Map. 3104 sub. 1)

Tali edifici saranno individuati nella tavola dei vincoli con numerazione rispettivamente 18 e 19.

L'argomento 5 propone, infine, l'aggiornamento cartografico di due tratti di piste ciclabili già realizzati e che vanno così ad integrare la rete di piste ciclabili esistenti. Come si evince dagli elaborati di variante i due tratti di pista ciclabile sono collocati uno a nord dell'urbanizzato all'interno del parco urbano e uno a sud in prossimità della nuova Casa della Musica.

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 considerazioni e riserve.

2.1 La riclassificazione degli ambiti urbani consolidati in corso di attuazione AUC-B in ambiti urbani consolidati di maggior qualità insediativa AUC-A (argomento 1)

Con riferimento alla *“Riclassificazione degli ambiti urbani consolidati in corso di attuazione AUC-B in ambiti urbani consolidati di maggior qualità insediativa AUC-A”* si prende atto della modifica apportata alla norma del RUE che, per il lotto 1, indica espressamente al SU e la SA massime ammissibili. Tuttavia, si ritiene che la stessa norma debba richiamare espressamente, oltre ai parametri edificatori massimi, anche gli altri parametri urbanistici e, più in generale, le prescrizioni di cui al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata originario ex C1.1 del PRG così come evidenziato nella relazione di variante, al fine di garantirne la coerenza urbanistica ed edilizia con le parti già attuate e con il tessuto urbano circostante.

Si conferma infine la necessità di aggiornare la tavola dei vincoli e la normativa del PSC attraverso apposita variante di *“adeguamento”*, in merito agli argomenti 3 e 4 della variante n.7 al RUE e si segnala che occorre procedere con l'aggiornamento del PSC anche con riferimento alle modifiche di cui all'argomento 1 che dovranno essere recepite nella Tav. 1.

Si ritiene, comunque, che tali modifiche non incidano sulla disciplina del PSC e non apportino modifiche di natura sostanziale alla stessa, trattandosi di modifiche che riguardano la disciplina del territorio urbanizzato assoggettato a strumenti urbanistici di tipo attuativo già conclusi.

Si chiede infine, qualora la convenzione del piano attuativo in oggetto risulti scaduta e si rilevi la necessità di procedere a nuovo convenzionamento, di prevedere il rispetto delle tempistiche e la coerenza con le disposizioni legislative della L.R. 27/2017 e ss.mm.ii. sul periodo transitorio.

RISERVA N.1

La modifica cartografica finalizzata a riclassificare l'ambito urbano consolidato in corso di attuazione AUC-B (denominato Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata ex C1.1 del PRG) in ambito urbano consolidato di maggior qualità insediativa AUC-A, comporta la modifica dell'art. 23 del RUE.

Si chiede di richiamare espressamente, nella norma del RUE, oltre ai parametri edificatori massimi, anche gli altri parametri urbanistici e, più in generale, le prescrizioni di cui al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata originario, al fine di garantirne la coerenza urbanistica ed edilizia con le parti già attuate e con il tessuto urbano circostante.

Si chiede, inoltre, di procedere attraverso apposita variante di *“adeguamento”* del PSC con particolare riferimento alla Tav. 1 dello stesso PSC.

Si chiede, infine, qualora la convenzione del piano attuativo in oggetto risulti scaduta e si rilevi la necessità di procedere a nuovo convenzionamento, di prevedere il rispetto delle tempistiche e la coerenza con le disposizioni legislative della L.R. 27/2017 e ss.mm.ii. sul periodo transitorio.

2.2 L'aggiornamento della disciplina del centro storico per alcuni edifici dichiarati privi di interesse storico (argomento 3)

Relativamente all'aggiornamento nella disciplina del Centro Storico degli Edifici e complessi di interesse storico-architettonico di proprietà pubblica, a seguito della dichiarazione di edifici privi di interesse storico, si prende atto della manifestata necessità di aggiornare la Tavola dei Vincoli nonché della necessità di considerare "*disapplicata*" l'elencazione riportata tra i sistemi condizionanti nel PSC all'art.18 paragrafo 2) lettera d3 per gli edifici interessati e privi di interesse storico culturale.

Con riferimento a quanto sopra si da atto che tali modifiche non incidano sulla disciplina del PSC trattandosi di recepimento delle dichiarazioni della competente Sovrintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio di Bologna espresse a seguito della verifica dell'interesse culturale effettuate dal Comune secondo le procedure di cui all'art. 12 del D.Lgs 42/2004. Tuttavia, si sottolinea la necessità di procedere con il successivo aggiornamento, oltre che della tavola dei vincoli, anche della normativa di PSC e della relativa cartografia con particolare riferimento alla Tavola 2 attraverso apposita variante di "*adeguamento*".

RISERVA 2:

La modifica proposta è finalizzata all'aggiornamento della disciplina del centro storico per alcuni edifici dichiarati privi di interesse storico e introduce alcune modifiche normative e cartografiche al RUE. Si chiede, tuttavia, di procedere con il recepimento, oltre che nella tavola dei vincoli, anche nella normativa di PSC e nella relativa cartografia, con particolare riferimento alla Tavola 2 attraverso apposita variante di "*adeguamento*".

2.3 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. 4 comma 4, potrà essere completato secondo quanto previsto dalla L.R. 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 formulate dalla Città metropolitana, 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 solo su aree comprese all'interno del territorio urbanizzato già indagate in sede di redazione e successive varianti degli strumenti urbanistici 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 di cui all'art. 5, L.R. n. 19/2008.

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

Firmato:
Il Funzionario Tecnico e
referente per il
Coordinamento
della pianificazione
comunale
(Arch. Maria Grazia Murru)