



COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
(Provincia di RIMINI)



REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

**RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI
DELLA PROVINCIA**

VARIANTE SPECIFICA N°1

Ai sensi degli artt. 33 e 34 L.R. 20/00 e smi

CONTRODEDUZIONI

ADOZIONE D.C.C. n. 95 del 22/05/2014

APPROVAZIONE

Sindaco
Alice Parma

*Assessore Pianificazione
urbanistica e lavori pubblici*
Filippo Sacchetti

Vice Segretario Generale
Dott. Alessandro Petrillo

Responsabile del procedimento
Arch. Silvia Battistini

Progettista
Arch. Teresa Chiauzy

*Funzionari dei Settori e Servizi
comunali Edilizia, Urbanistica e LLPP*

Consulente
Arch. Edoardo Preger

FEBBRAIO 2015



RUEVARIANTE

VARIANTE SPECIFICA N° 1

COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

RISPOSTA ALLE RISERVE DELLA PROVINCIA - VARIANTE SPECIFICA RUE N°1

Relativamente alla Variante specifica n° 1 al RUE adottato con D.C.C. n° 95 del 22/05/2014, è pervenuto il documento inerente le riserve e il parere motivato della Provincia di Rimini come da Decreto del Presidente n°19 del 22/12/2014.

Le riserve espresse nell'istruttoria allegata al Decreto, fanno riferimento alla modifica di cui alla lettera d) della Relazione di Variante, per cui in risposta a tali formulazioni, si precisa quanto segue:

La L.R. 20/2000 e smi, definisce agli artt. 28, 29 e 30 la natura ed i compiti rispettivamente del PSC, del POC e del RUE.

Il PSC è lo strumento di pianificazione urbanistica generale che delinea le scelte strategiche di assetto e sviluppo e per tutelare l'integrità fisica ed ambientale e l'identità culturale dello stesso. Il PSC non attribuisce in nessun caso potestà edificatoria alle aree, né conferisce alle stesse una potenzialità edificatoria subordinata all'approvazione del POC e ha efficacia conformativa del diritto di proprietà limitatamente all'apposizione dei vincoli e condizioni non aventi natura espropriativa, di cui all'art. 6 commi 1 e 2 della L.R. 20/00 e smi.

La L.R. 6/09 recepita dalla L.R. 20/00 ha chiarito la natura non conformativa del PSC, precisando che le indicazioni del PSC relative alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal POC, senza che ciò comporti modificazione del PSC. Il comma 3 dell'art. 28 precisa che tale disposizione prevale sulle previsioni dei PSC vigenti.

Il RUE contiene (...) le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

Il RUE in conformità alle previsioni del PSC, stabilisce la disciplina generale dei seguenti interventi:

a) le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;

(...)

Il PSC del Comune di Santarcangelo conformemente al PTCP fissa le direttive generali in merito alle parti del territorio rurale e **assegna la definizione della disciplina degli ambiti del territorio rurale al RUE (art. 74 comma 4)** come previsto anche dalla L.R. 20/00 e smi, nonché dagli obiettivi per le diverse parti del territorio di cui all'Allegato alla legge medesima.

Il RUE recepisce e dettaglia i principi contenuti al comma 2 lett. c) dell'A-21 *Interventi edilizi non connessi all'attività agricola* dell'Allegato alla L.R. 20/00 e smi.

Il RUE - che è strumento proprio del Comune - ha il compito dunque di disciplinare le parti del territorio cui compete (ambiti consolidati, territorio rurale, centro storico, ecc.), **articlando e declinando in termini normativi** i diversi contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica (i quali si esprimono in termini di **indicazioni, direttive e prescrizioni**).

Ai sensi dell'art. 30 comma 11 della L.R. 20/00 e smi, al fine di favorire l'attuazione degli interventi di trasformazione, **il POC può assegnare quote di edificabilità, quale equo ristoro del sacrificio imposto ai proprietari** con l'apposizione del vincolo di destinazione per le dotazioni territoriali o per le infrastrutture per la mobilità.

Detto ciò si precisa quanto segue:

La Variante specifica n°1 come adottata dall'Amministrazione comunale è conforme al PSC.

Con riferimento a quanto qui descritto, **il RUE assolve al suo ruolo di definire e dettagliare gli aspetti che gli competono per gli ambiti rurali e che gli sono affidati dalla legge regionale.**

Ogni strumento (PTCP, PSC, POC, RUE) agisce in un rapporto di compenetrazione, svolgendo ognuno il proprio compito, secondo i livelli della pianificazione, e nell'osservanza dei principi ai fini dell'efficacia delle previsioni, di cui al capo II della L.R. 20/00 e smi..

La Variante specifica n° 1 ben rientra negli Obiettivi della pianificazione per il territorio rurale di cui al **Capo IV – Territorio rurale, in cui si specificano le competenze per il territorio rurale del PTCP, del PSC e del RUE.** A quest'ultimo infatti oltre alla disciplina generale, spetta la disciplina degli interventi di recupero per funzioni non più connesse con l'agricoltura, nell'osservanza di quanto disposto dall'art. A-21 "Interventi edilizi non connessi all'attività agricola" dell'Allegato alla legge regionale.

Si evidenzia che il Comune di Santarcangelo ha approvato con D.C.C. 36 del 05/09/2013 il POC-0, **il quale a parziale accoglimento dell'osservazione del privato interessato dall'apposizione del vincolo di servitù permanente derivante dal tracciato della condotta fognaria pubblica in località Stazione necessaria a garantire la sicurezza idraulica, ha demandato la soluzione al RUE** quale strumento che ha il compito di disciplinare l'ambito rurale.

Con riferimento alla modifica normativa e cartografica di cui alla lettera d) della Relazione di Variante specifica n° 1 al RUE, si inserisce nell'ambito del territorio rurale uno specifico obiettivo, di cui al comma 4 dell'art. 38 denominato "Obiettivo di località".

Ciò è mirato a localizzazioni in cui si devono perseguire finalità, indirizzi, attenzioni, prescrizioni nell'interesse pubblico. Tali obiettivi sono indicati da una precisa numerazione e sono subordinati e riconducibili ad un accordo pubblico privato, da sottoscrivere ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/00 e smi con l'impegno di un contributo di sostenibilità al fine di potere riqualificare parti della città pubblica.

La soluzione infatti non vuole dare adito - in sede di Variante specifica - a norme generali da estendere al territorio rurale, ma vuole essere opportunamente circoscritta, puntuale, limitata, ed esclusivamente finalizzata all'interesse pubblico.

Si precisa inoltre che non si tratta di una nuova edificabilità con l'attribuzione di diritti edificatori (sebbene la legge regionale lo consenta) ma del recupero di una volumetria già esistente e particolarmente contenuta, che la variante al RUE indica da rifunzionalizzare e traslare nell'area adiacente della medesima proprietà, previa demolizione dell'esistente e ripristino delle condizioni naturali del suolo.

La demolizione e ricostruzione consentirà il miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica con un intervento che sarà realizzato mediante la riqualificazione sismica ed energetica, e tenuto conto della localizzazione che è valutata idonea in quanto l'edificio rimarrà limitrofo agli insediamenti circostanti già di tipo residenziale, senza incidere minimamente sulla primaria funzione produttiva agricola della zona.

La Variante, è in linea con gli obiettivi indicati all'art. A-21 lettera b) e c) dell'Allegato alla legge regionale, che dice:

- lettera b): per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa sono consentiti interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli stessi, e per gli usi compatibili con il contesto ambientale;

- lettera c): nel caso di edifici con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso, la pianificazione comunale, al fine del miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale ... può prevedere interventi volti al recupero totale o parziale del patrimonio edilizio, attraverso la demolizione dei manufatti esistenti e la costruzione di edifici di diversa tipologia e destinazione d'uso in aree idonee appositamente individuate. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola il Comune persegue prioritariamente il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola con le modalità indicate dalla presente lettera.

Inoltre il PSC all'art. 74 comma 3 che cita:

- il RUE individua: ... gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, per i quali ai sensi del comma 2) lett. b) del citato art. A-21 è ammesso il recupero a fini residenziali;

- il RUE individua gli edifici le cui attuali caratteristiche tipologiche, e il cui contesto ambientale consentono tale recupero.

Si ribadisce (come affermano le riserve stesse) che il PSC all'art. 74 comma 4 assegna la definizione della disciplina degli ambiti del territorio rurale al RUE (art. 74 comma 4) come previsto anche dalla L.R. 20/00 e smi.

Con riferimento alle argomentazioni richiamate dalle riserve, va poi rilevato che il tema non è riconducibile alle casistiche dell'art. 72 comma 6 del PSC, né agli obiettivi previsti dall'art. A-19 dell'Allegato alla legge regionale, riferibili agli edifici aziendali esistenti in territorio rurale o alla realizzazione di nuovi edifici residenziali ascrivibili alle aziende agricole. Pertanto il tema trattato è escluso da tali argomentazioni.

Infine, in relazione all'art. 9.5 comma 8 del PTCP (che come previsto dalla L.R. 20/00 e smi art. 26 è strumento di coordinamento delle politiche territoriali sovracomunali e di attuazione delle previsioni), si precisa che qualora il caso in questione trattasse di immobili (gli immobili produttivi agricoli o zootecnici di tipologia non tradizionale ...) che lo stesso PTCP prende ad esempio, e dunque veri e propri complessi agricoli/aziendali da rifunzionalizzare con nuovi usi, le aree idonee per accogliere un intervento di trasformazione o per il trasferimento di diritti edificatori, dovrebbero opportunamente essere individuate fra gli ambiti già destinati agli usi urbani richiamando la direttiva del PSC di cui all'art. 74 comma 4 che riprende il PTCP.

Come già descritto si tratta invece del recupero di una volumetria già esistente e particolarmente contenuta (VI 600 mc - Sul 200 mq circa) e non connessa all'attività agricola, che il RUE con la Variante individua in quel determinato luogo, assegnando le modalità di riqualificazione mediante la demolizione e ricostruzione con nuovi usi nel medesimo contesto, e subordinatamente alla stipula dell'accordo pubblico-privato e ad un contributo di sostenibilità.

Si ritiene che la scelta effettuata, sia in linea con le direttive del PTCP per gli ambiti AVP di cui all'art. 9.8 comma 4, nonché con gli obiettivi generali di tutela e recupero del territorio rurale e dell'attività agricola; infatti in virtù della non compromissione del territorio e della non sottrazione di suolo agricolo produttivo per nuove funzioni urbane, si indica proprio l'*Obiettivo di località*, con cui contribuire efficacemente al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica, sostituendo un edificio dequalificante con uno più idoneo al contesto e con una funzione compatibile.

Si precisa altresì che tale percorso procedurale condotto anche mediante l'accordo pubblico-privato sottoscritto ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/00 e smi, che prevede oltre al contributo di sostenibilità, la sottoscrizione di un accordo bonario ai fini dell'apposizione del vincolo di servitù perpetua per il passaggio della condotta fognaria pubblica, ha già avuto esiti positivi, essendone già avvenuta la sottoscrizione in via bonaria.

Per quanto sopra precisato, si conferma la modifica proposta nella Variante specifica n° 1 al RUE di cui al punto d) della Relazione di variante.

Difesa del Suolo

In merito a quanto asserito, si precisa seppure già indicato nella Relazione di Variante e nella Valsat, che non si prevedono incrementi delle previsioni insediative (pertanto della superficie utile), in quanto i sub ambiti IC oggetto di specificazioni, sono parte integrante degli ambiti AUC per i quali il RUE vigente già applica un indice fondiario che è superiore, mentre la Variante prevede l'applicazione di parametri uguali o inferiori ai rispettivi ambiti in cui sono ricompresi.

Ciò detto, conformemente all'art. 14.4 comma 1 lettera b delle NTA del PSC, è evidente che il progetto da attuarsi con PdC, dovrà obbligatoriamente rispettare i vincoli presenti; nel caso di specie i vincoli di cui all'art. 14.4 del PSC che richiama l'art. 3.5 del PTCP, ma che già il RUE richiama nelle NTA.

Valsat

Come anche già emerso dai pareri degli Enti di competenza, le trasformazioni previste non producono effetti significativi sull'ambiente.

Ciò nonostante, al fine di dare avvio ad una attività di monitoraggio, si allega alla Valsat un primo Report in relazione agli indicatori di più diretta attinenza con i contenuti specifici del RUE.

In sede di approvazione del RUE, l'atto deliberativo conterrà la Dichiarazione di Sintesi.