



COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
(Provincia di RIMINI)



REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

VALSAT

**VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE
E TERRITORIALE**

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 Chiauzzi

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

Consulente
Arch. Edoardo Preger

FEBBRAIO 2015

Comune di Santarcangelo di Romagna

Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)
Approvato con Delibera del C.C. n° 42 del 09/05/2012

VARIANTE SPECIFICA N°1
Ai sensi dell'artt. 33 comma 4 bis e 34 L.R. 20/00 e smi

RELAZIONE DI VALSAT

Riferimenti normativi

Il D.Lgs n. 4/2008, a modifica del D. Lgs n. 152/2006, ha definito, nella Parte II, il quadro normativo e procedurale sulla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), la procedura per la valutazione dei piani e programmi che possono avere un impatto ambientale significativo.

I citati decreti recepiscono la Direttiva Europea 2001/42/CE, il cui obiettivo è garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente attraverso la Valutazione Ambientale Strategica che costituisce lo strumento per l'integrazione delle considerazioni ambientali nel processo di elaborazione di piani e programmi.

Quindi la VAS rappresenta lo strumento di valutazione delle conseguenze sulle componenti ambientali delle azioni proposte del Piano in esame, strumento che consente di affrontarle fin dall'inizio, negli stessi tempi e con le stesse modalità di quelle di carattere economico e sociale. In questo modo l'Amministrazione procedente garantisce la conoscenza e l'esame delle componenti ambientali e la loro integrazione nelle problematiche del Piano. La VAS inoltre costituisce uno strumento importante anche per le fasi successive del Piano, per il monitoraggio dell'attuazione delle azioni.

Con la legge regionale 20/2000 il tema della sostenibilità delle scelte di trasformazione del territorio viene assunto organicamente fra quelli a cui la pianificazione deve strutturalmente rapportarsi, attraverso la valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale, di cui all'art. 5 della medesima legge, i cui contenuti essenziali vengono specificati nell'"Atto di indirizzo e coordinamento tecnico sui contenuti conoscitivi e valutativi dei piani e sulla conferenza di pianificazione" (Delibera del Consiglio Regionale n. 173 del 04.04.2001).

Alla luce della normativa di riferimento, si sottolinea che:

- Il Comune di Santarcangelo ha approvato il Piano Strutturale Comunale con D. di C. C. n. 22 del 21/07/2010 e che lo stesso è entrato in vigore dalla data di pubblicazione, a cura della

Regione, nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 119 del 15/09/2010; e successiva variante approvata ai sensi dell'art. 32bis della L.R. 20/2000 e s.m.i., con D. di C.C. n. 41 del 09/05/2012, in vigore dalla data di pubblicazione, a cura della Regione, nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 92 del 06/06/2012;

- Ha altresì approvato definitivamente il Regolamento Urbanistico Edilizio, con D. di C. C. n. 42 del 09/05/2012, in vigore dalla data di pubblicazione, a cura della Regione, nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 92 del 06/06/2012;
- In riferimento agli adempimenti previsti al Dlgs 4/2008 così come indicato dalla circolare esplicativa della RER del 12/11/08, per il principio di non duplicazione di cui agli artt. 11 comma 4 e 13 comma 4, la ValsAT si ritiene esaustiva per le previsioni del PSC approvato;
- Considerato, in base al combinato disposto dell'art. 35, comma 1, e dell'art. 6, comma 3 bis, del Decreto n. 152/2006, come sostituiti dall'art. 1 del suddetto D.lgs. 4/2008, che Il RUE in oggetto è sottoposta alla "verifica di assoggettabilità", si ritiene che questa sia da riferirsi ai soli elementi di approfondimento e di nuova disciplina delle trasformazioni di specifico oggetto della presente variante;

Obiettivi ed azioni del RUE in rapporto al PSC

Si richiamano le valutazioni delle strategie/obiettivi/azioni del PSC e del RUE approvati, già espresse nelle relative Valsat, di cui l'attuale Variante specifica al RUE rappresenta una integrazione e specificazione relativamente alle criticità puntuali prese in considerazione.

Nelle valsat sono state individuate politiche specifiche e strategie insediative, al fine di valutare quali di esse possono comportare ripercussioni negative su uno o più campi del sistema ambientale e territoriale:

Per il Sistema Insediativo Storico:

L'obiettivo generale è di valorizzazione della identità del Sistema insediativo storico e dei centri (Centri Storici del Capoluogo e di Sant'Ermete) nei loro caratteri storici ed attuali, della loro funzionalità.

Le politiche da attuare sono di tutela; recupero edilizio e urbanistico; qualificazione attraverso la valorizzazione di usi residenziali e di servizi qualificati, in particolare di tipo culturale, turistico-ricreativo, commerciale.

Per i tessuti urbani consolidati:

In questi ambiti non si reputano necessarie operazioni di profonda trasformazione o di rinnovo, mentre sono in generale possibili interventi sulle unità edilizie: sia di tipo conservativo per l'ammodernamento degli edifici, sia interventi sostitutivi (demolizione e ricostruzione), questi ultimi ovviamente con esclusione delle singole unità edilizie tutelate come beni di interesse storico-testimoniale.

Gli obiettivi di pianificazione sono: il rafforzamento del carattere multifunzionale dei tessuti urbani, il mantenimento del livello delle dotazioni territoriali acquisito, e ove necessario il suo accrescimento, il miglioramento delle relazioni fruibili, la qualificazione dell'immagine urbana e il rafforzamento dell'identità dei luoghi, il miglioramento della funzionalità delle dotazioni infrastrutturali e ecologiche.

Le politiche individuate sono manutenzione del patrimonio edilizio e del verde urbano; adeguamento infrastrutture e miglioramento dell'accessibilità pedonale e ciclabile. Entro il territorio urbanizzato vengono inoltre individuati i perimetri dei piani urbanistici attuativi previsti dal PRG vigente, viene consentita una grande varietà di usi.

Per gli ambiti da riqualificare:

Per gli ambiti individuati, sono previsti progetti integrati di recupero edilizio e urbanistico, attraverso la progettazione unitaria di interventi di trasformazione, con miglioramento della qualità architettonica degli edifici e degli spazi pubblici, qualificazione delle aree verdi e dotazioni di servizi, ispessimento della maglia urbana dove troppo esigua e debole, inserimento di nuovi usi urbani (commercio, terziario di servizio), creazione di nuove centralità (piazze, luoghi di incontro).

Le politiche individuate sono una netta scelta per la riqualificazione dei tessuti già urbanizzati, attraverso il riuso e la ricucitura /integrazione dei nuclei e delle frazioni, l'arresto dell'espansione nell'urbanizzato nel capoluogo, il rafforzamento insediativo attraverso morfologie controllate e dimensioni contenute, nei borghi e nelle frazioni.

Condizione base è costituita dall'adeguamento delle reti tecnologiche, la cui efficienza e sicurezza in rapporto alle situazioni pregresse e all'assetto futuro costituisce la caratteristica primaria per garantire la sostenibilità degli insediamenti.

Sistema naturale e ambientale – territorio rurale

Le scelte di pianificazione e da attuarsi sono finalizzate alla protezione, conservazione e valorizzazione delle aree di valore naturale e ambientale, prevedendo entro tali ambiti solo attività

compatibili con il criterio generale della sostenibilità ambientale e della conservazione del patrimonio naturalistico.

In territorio rurale, obiettivi primari sono la conservazione dell'integrità del territorio agricolo, limitando al massimo le nuove urbanizzazioni e promuovendo il riordino della qualificazione del patrimonio edilizio esistente e la razionalizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture.

Si perseguono politiche a sostegno dell'attività produttiva agricola, per il ciclo produttivo agroalimentare e per la tutela dell'integrità paesaggistica del territorio rurale.

Il Regolamento Urbanistico Edilizio

La variante al Rue, da attuarsi per fasi, nel suo complesso prevede:

- la rielaborazione normativa e cartografica in raccordo con il Piano Operativo Comunale POCZERO (approvato con D. Commissariale n. 36 del 05/09/2013, in vigore dalla data di pubblicazione, a cura della Regione, nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 296 del 09/10/2013),
- la verifica ed il relativo recepimento delle criticità emerse partecipate dai privati e dagli uffici comunali di competenza in sede di applicazione di alcuni principi dello stesso RUE,
- una ridefinizione e semplificazione dei contenuti normativi, conseguentemente alle nuove disposizioni sui titoli e procedimenti edilizi introdotte dall'entrata in vigore della Legge Regionale 30/07/2013 n.15 "Semplificazione della disciplina edilizia".

In questa prima fase, la variante individua le modifiche agli elaborati cartografici e normativi, finalizzate alla verifica e recepimento delle criticità puntuali emerse nella sua applicazione.

Tale prima modifica non incide sui principi e contenuti di fondo del Rue, né sulla struttura dello strumento urbanistico.

Gli uffici comunali hanno svolto l'attività di monitoraggio sugli strumenti urbanistici approvati e a circa due anni, dopo un periodo di applicazione, è emersa la necessità di una prima minimale revisione del Rue. Tale revisione è da realizzarsi per il momento attraverso la risoluzione di piccole questioni puntuali, che portano alla modifica di tratti del testo normativo, nonché ad alcune tavole della cartografia.

Le situazioni trattate che hanno portato alla Variante, sono relative ad alcune situazioni tipo, che richiedono chiarimenti e specificazioni inerenti la semplificazione e lo snellimento procedurale al fine di dare attuazione al Rue. In particolare le modifiche sono anche funzionali a precisare parti del corpo normativo ove il testo non sempre è chiaro.

I contenuti trattano la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili di parti del territorio di competenza, quindi il Rue assume, oltre ai contenuti di regolamento, quelli di strumento di pianificazione. Per questo conformemente all'art. 33 comma 4 bis, viene adottata e approvata con il procedimento previsto dall'art. 34 della L.R. 20/00 e smi.

Sintetizzando e raggruppando le modifiche eseguite, si ha:

Modifiche normative

- Specificazione di due Categorie di intervento (Restauro e risanamento conservativo, Ripristino tipologico) ammesse nel Sistema insediativo storico.
- Specificazioni normative nel Sistema insediativo storico AS - Centri storici, relativamente a due tematiche: i parcheggi pertinenziali coperti trasferibili in area scoperta e la categoria di intervento di Ristrutturazione edilizia (esclusa demolizione e ricostruzione) ammissibile negli ambiti parzialmente pianificati
- Specificazione e limitazione delle opportunità insediative negli ambiti AUC con Sub ambito IC (IC 48 e IC 4).

Modifica normativa e cartografica

- Modifica derivante dall'approvazione del POCZERO (Delibera Commissariale con poteri di Consiglio n° 36 del 05/09/2013), in merito all'area interessata dal tracciato della fognatura di Hera, in località San Vito, mediante l'inserimento di nuova simbologia denominata "Obiettivo di località" mirato a localizzazioni in cui si devono perseguire finalità, indirizzi, attenzioni, prescrizioni nell'interesse pubblico.

Per ciascun tema individuato, si è proceduto all'individuazione dell'analisi dello stato di fatto, dei vincoli, prescrizioni e condizioni di sostenibilità, delle modalità attuative per le trasformazioni, nonché delle azioni contenute nella Variante specifica N°1.

Considerazioni conclusive

Il RUE è in linea con gli obiettivi della sostenibilità ambientale in quanto propone interventi incentrati sul recupero, il riutilizzo e la valorizzazione dei centri storici e del patrimonio edilizio diffuso, l'eliminazione di edifici incongrui da delocalizzare, interventi di riqualificazione diffusa negli ambiti consolidati. Tali interventi costituiscono l'opportunità di risolvere situazioni di degrado e di promuovere interventi atti al miglioramento dei requisiti dei fabbricati esistenti.

Relativamente alle modifiche introdotte dalla presente Variante, si ritiene che esse siano conformi agli obiettivi e alle azioni di sostenibilità già individuati nella Valsat di RUE e qui richiamati, nello specifico le azioni sono rivolte:

- al mantenimento dei carichi insediativi massimi ammessi, senza prevedere incrementi delle quantità edificatorie;
- al rafforzamento del carattere multifunzionale dei tessuti urbani;
- al recupero del patrimonio esistente, con interventi finalizzati alla conservazione e valorizzazione degli edifici di valore storico, culturale e testimoniale, sia nei centri storici, sia nel territorio rurale
- interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente nelle aree parzialmente pianificate, atti al miglioramento dei requisiti tecnici e di efficienza energetica dei fabbricati e volto all'incentivazione dell'edilizia;

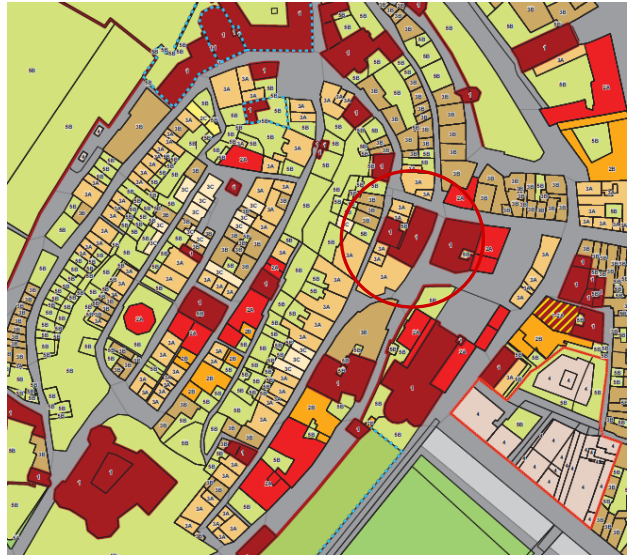
Dal punto di vista delle componenti ambientali, gli interventi conseguenti alle modifiche oggetto di Variante, non generano impatti aggiuntivi da valutare e non comportano nuova occupazione di suolo.

Tutte le trasformazioni edilizie ed urbanistiche si attuano mediante interventi diretti, in alcuni casi convenzionati, anche attraverso la stipula di accordi con i privati ai sensi dell'ex art. 18 della L.R. 20/2000.

Per il monitoraggio degli effetti della pianificazione di PSC e di RUE in relazione agli obiettivi, si fa riferimento a quanto già individuato nel documento di Valsat di approvazione del RUE ed in particolare al sistema degli indicatori e dei relativi valori, calcolati sulla base degli elementi raccolti per l'elaborazione del PSC, di cui al punto 6 di Valsat di RUE. Per questa prima variante, che esprime contenuti circoscritti e limitati, si effettua una prima valutazione mediante la redazione di un report che viene qui allegato.

ALLEGATO: SCHEDE DEI VINCOLI E DELLE EVENTUALI CRITICITA'

SISTEMA INSEDIATIVO STORICO - AS CENTRO STORICO



ESTRATTO DA RUE

TAVOLA 2 Centro Storico – classificazione degli edifici 1:5000 VIGENTE

Individuazione d'ambito:

Sistema Insediativo Storico. AS Centro storico del Capoluogo

Ambito territoriale specifico, soggetto ad una disciplina normativa specifica, i cui caratteri strategici sono definiti dal PSC al CAPO 3.1 art. 39-44 delle Norme

Vincoli, tutele e prescrizioni da PSC-PTCP:

Edifici e complessi tutelati ai sensi del Dlgs 42/2004 artt. 10, 11,13 (art.39 PSC) per la presenza di grotte

Edifici di particolare interesse storico-architettonico (artt. 39-44 PSC e L.R. 20/00 art. A-9)

B1 Area urbanizzata ad elevata concentrazione di cavità su più livelli

ARI Aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 e art. 3.5 PTCP)

Potenzialità archeologica media

Classificazione acustica: classe III

Classificazione di RUE:

SISTEMA INSEDIATIVO STORICO (artt. 10-18)

AS - Centri storici (L.R. 20 art. A-7)

Edifici di particolare interesse storico architettonico (L.R. 20 art.A-9) (D.Lgs 42/2004 artt.10,11,13)

Classe 1: Edifici e complessi edilizi monumentali di rilevante importanza nel contesto urbano territoriale, in quanto caratterizzati da aspetti architettonici o storico-artistici significativi.

Categorie di intervento ammesse: Manutenzione ordinaria (art.8), Restauro scientifico (art.10), Demolizione (art.17) per le superfetazioni, Cambio d'uso (art.21), previa verifica di compatibilità con i criteri indicati dal Rue, a seguito di parere favorevole della Soprintendenza.

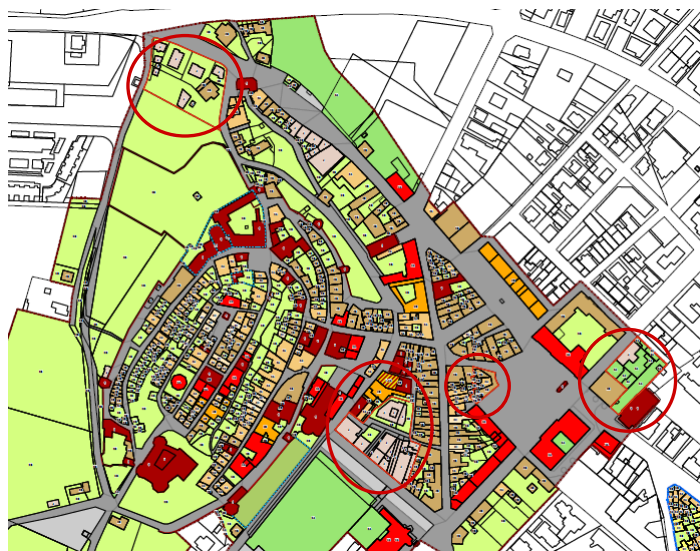
Obiettivi di sostenibilità:

- tutela dei manufatti caratterizzanti il centro storico
- recupero e riutilizzo degli edifici storici degradati
- qualificazione del Centro Storico attraverso la valorizzazione di usi residenziali e di servizi qualificati in particolare di tipo culturale, turistico-ricreativo, commerciale

Azioni contenute nella variante:

Per la porzione di edificio manomesso da tamponature e in stato di degrado, insistente fra via Massani e via Costa, è ammessa anche la Categoria di Restauro e risanamento conservativo, con la seguente limitazione: non potranno essere né ripristinate, né eseguite bucatore sulla facciata prospiciente via Andrea Costa.

INTERVENTI IN AMBITI SOGGETTI A POC NEL CENTRO STORICO, PARZIALMENTE PIANIFICATI



ESTRATTO DA RUE
TAVOLA 2 Centro Storico – classificazione degli edifici 1:5000 VIGENTE

Individuazione d'ambito:

Sistema Insediativo Storico. AS Centro storico del Capoluogo
Ambiti di Riqualficazione perimetrati individuati nella tavola 2 del RUE, soggetti a strumento attuativo preventivo da definirsi attraverso POC

Vincoli, tutele e prescrizioni da PSC-PTCP:

AS Centri storici (art. 41-42 PSC e L.R. 20 art. A-7)
MG Aree idonee per insediamento di strutture medio grandi non alimentari (art. 85 PSC)
B3 Area urbanizzata pianeggiante con presenza di cavità
ARI Aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 e art. 3.5 PTCP)
Aree di tutela art. 142 D.lgs 42/2004 (art. 30 PSC)

Potenzialità archeologica media

Classificazione del RUE:

Classe 4 Edifici o parte di edifici di costruzione recente, perlopiù non congruenti con la struttura dell'insediamento storico

Perimetro Ambiti di riqualficazione

Categorie di intervento ammesse: Manutenzione ordinaria (art.8), Manutenzione straordinaria (art.9), Demolizione (art.17) per le unità indicate con asterisco,

Si attua con Piano attuativo nell'ambito del POC; prima del POC sono consentiti interventi relativi alle categorie di intervento indicate per le diverse Classi, con i limiti (...) (vedi art. 13 Rue).

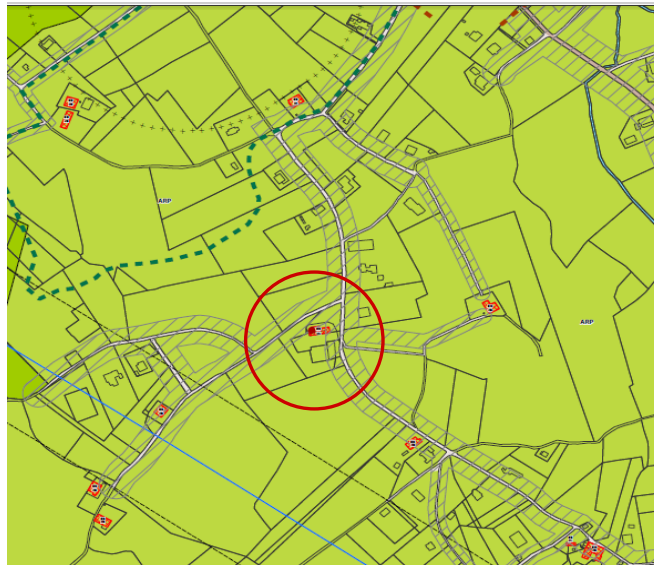
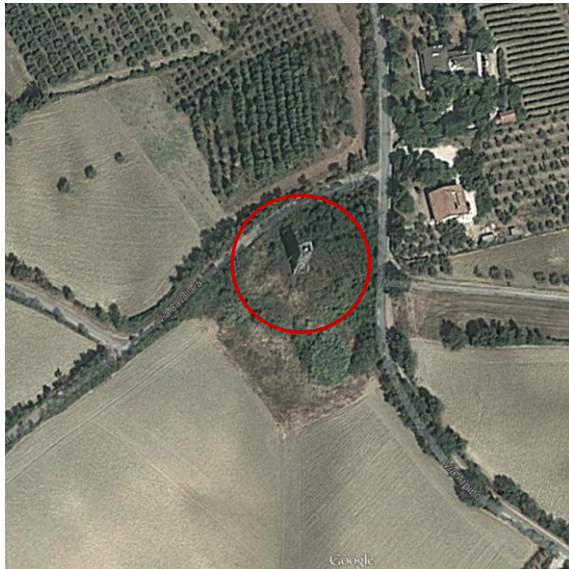
Obiettivi di sostenibilità:

- incentivare le possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente
- sostenere le preesistenze e le attività già insediate nel Centro Storico,
- aumentare l'efficienza di fabbricati non sostenibili

Azioni contenute nella variante:

Fino all'approvazione del POC, le unità edilizie comprese entro i perimetri di riqualficazione, richiamando l'art. 8 comma c) della L.R. 15/2013 e smi, possono essere soggette alla Ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari o parti di esse, nonché di interi edifici (nei casi e nei limiti previsti dal PSC) con l'esclusione della demolizione e ricostruzione), nonché alle modalità di intervento previste dalle Categorie di intervento, di cui alla classificazione delle unità edilizie.

SISTEMA INSEDIATIVO STORICO IN TERRITORIO RURALE



ESTRATTO DA RUE
TAVOLA 1s Ambiti e trasformazioni territoriali 1:5000 VIGENTE

Individuazione d'ambito:

Ambito agricolo di rilievo paesaggistico ARP. Sistema insediativo storico del territorio rurale IS.

Vincoli, tutele e prescrizioni da PSC-PTCP

BI Bacini imbriferi (art. 14.4 e 3.5 del PTCP)
Altre aree archeologiche (art.30 c.11 PSC)
Potenzialità archeologiche - alta (art.30 c.10 PSC)
Linee di crinale (art. 24 e 1.2 del PTCP)
Sistema insediativo rurale (art. 5.8 del PTCP)
Fasce di rispetto stradale e ferroviario (art.36 del PTCP)

Potenzialità archeologica: media
Classificazione acustica: classe III

Classificazione di RUE:

ES – Edifici e complessi di valore storico, culturale e testimoniale (L.R. 20 art. A-9)
Campanile: Edifici di particolare interesse storico architettonico (L.R. 20 art.A-9) (D.Lgs 42/2004 artt.10,11,13)
Unità classificate 3A: Unità edilizie di interesse storico testimoniale nel territorio rurale, che conservano ancora il loro assetto originario.
Categorie di intervento ammesse: Manutenzione ordinaria (art.8), Manutenzione straordinaria (art.9), Restauro e risanamento conservativo (art.11), Demolizione (art.17) per le superfetazioni, Cambio d'uso (art.21).

Obiettivi di sostenibilità:

- Individuazione e tutela dei manufatti testimonianza del processo di formazione ed evoluzione dell'assetto storico del territorio
- promozione del recupero del patrimonio edilizio
- inserimento di funzioni e di attività in grado di concorrere alla qualificazione e al sostegno economico delle aree

Azioni contenute nella variante:

Categoria di intervento ammessa: Ripristino tipologico di cui all'art. 12 dell'Allegato Definizioni di RUE.

AMBITI AUC – SUB AMBITI IC (INTERVENTI CONVENZIONATI)



ESTRATTO DA RUE
TAVOLA 1s Ambiti e trasformazioni territoriali 1:5000 VIGENTE

Individuazione d'ambito:

Territorio Urbanizzato. Ambiti urbani consolidati AUC. Sub-ambito AUC.7°

Vincoli, tutele e prescrizioni da PSC-PTCP

ARI Aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 e 3.5 del PTCP)

Fascia di rispetto dei metanodotti

Nelle vicinanze esistenza di elettrodotto e rio minore

Potenzialità archeologica bassa

Classificazione acustica: parte in classe I e parte in classe III

Classificazione del RUE:

Classificazione IC 4 - AUC 7A Ambiti urbani consolidati dei nuclei minori

IC Interventi unitari convenzionati (art. 21)

Obiettivi di sostenibilità:

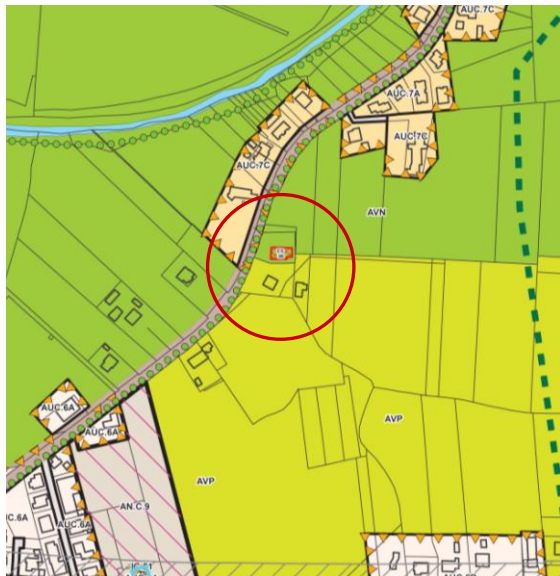
- il rispetto dei limiti degli indici di capacità edificatoria già ammessi
- il rafforzamento del carattere multifunzionale dei tessuti urbani
- Il miglioramento delle attività fruibili e di servizio sul territorio

Azioni contenute nella variante:

Specificazione nelle norme del sub ambito IC4 dei seguenti parametri: Su = Su esistente + 320 mq che comunque risulta essere minore della previsione dell'ambito AUC 7A del Rue vigente.

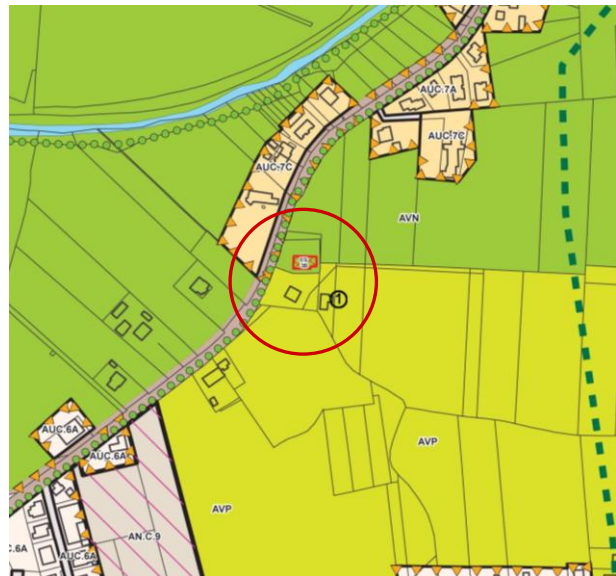
La Convenzione dovrà contemplare anche forme di utilizzo pubblico degli spazi (posti riservati, mensa, prezzi convenzionati, ecc.) in accordo con l'Amministrazione comunale.

ACCORDO PUBBLICO PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 18 L.R. 20/00 e smi



ESTRATTO DA RUE

TAVOLA 1r Ambiti e trasformazioni territoriali 1:5000 VIGENTE



ESTRATTO DA RUE

TAVOLA 1r Ambiti e trasformazioni territoriali 1:5000 MODIFICATO

Individuazione d'ambito:

Aree di valore naturale e ambientale AVN - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola AVP

Vincoli, tutele e prescrizioni da PSC-PTCP

corridoi ecologici a rilevanza provinciale e regionale (art. 70 e L.R. 20 art. A-17)

ARI Aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 e 3.5 del PTCP)

Aree di collegamento ecologico di rilevanza regionale (art.25 c.4b e 1.5 del PTCP)

Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art.29 e 5.4 del PTCP)

Aree di tutela art. 142 del Dlgs 42/2004 (art. 30)

Potenzialità archeologica bassa

Classificazione acustica: classe III

Classificazione del RUE:

AVN Aree di valore naturale e ambientale - corridoi ecologici a rilevanza provinciale e regionale (art. 39 e L.R. 20 art. A-17)

AVP Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 41 e L.R. 20 art. A-19)

Obiettivi di sostenibilità:

- incrementare le dotazioni infrastrutturali del territorio
- attuazione delle disposizioni di cui all'art. A-21 della L.R. 20/2000, con trasferimento dei diritti edificatori dei fabbricati che non consentano interventi di riuso
- ripristino del sito come territorio rurale in edificato

Azioni contenute nella variante:

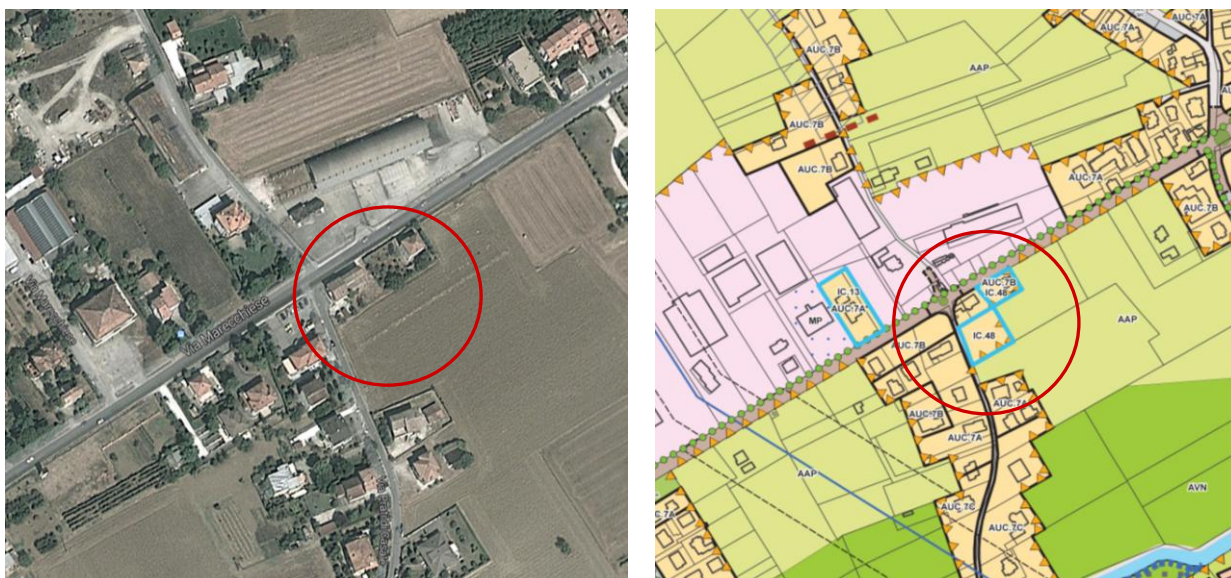
Inserimento all'Art. 38 di un nuovo comma: 4. "Obiettivo di località".

Gli Obiettivi di località indicano finalità, indirizzi, attenzioni, prescrizioni in determinati luoghi, che si devono perseguire nell'interesse pubblico, con l'attuazione del Rue, nei luoghi individuati dalle tavole di Rue. Tali obiettivi sono indicati da una specifica numerazione; sono descritti e disciplinati dalle norme stesse, nonché subordinati e riconducibili ad un accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/00 e smi.

Con ciò l'edificio esistente, potrà essere costruito in area limitrofa della medesima proprietà, previa demolizione dell'esistente.

La variante determina una modifica cartografica alle tavv. 1r e 1b.

AMBITI AUC – SUB AMBITI IC (INTERVENTI CONVENZIONATI)



ESTRATTO DA RUE

TAVOLA 1s Ambiti e trasformazioni territoriali 1:5000 VIGENTE

Individuazione d'ambito:

Territorio Urbanizzato. Ambiti urbani consolidati AUC. Sub-ambito AUC.7B – IC.48

Vincoli, tutele e prescrizioni da PSC-PTCP

ARI Aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 e 3.5 del PTCP)

Fascia di rispetto dei metanodotti

Nelle vicinanze esistenza di elettrodotto e rio minore

parte potenzialità archeologica bassa, parte potenzialità archeologica media

Classificazione acustica: parte in classe IV e parte in classe V

Classificazione del RUE:

Classificazione: parte IC 48 - parte IC 48 e AUC 7B Ambiti urbani consolidati dei nuclei minori

IC Interventi unitari convenzionati (art. 21)

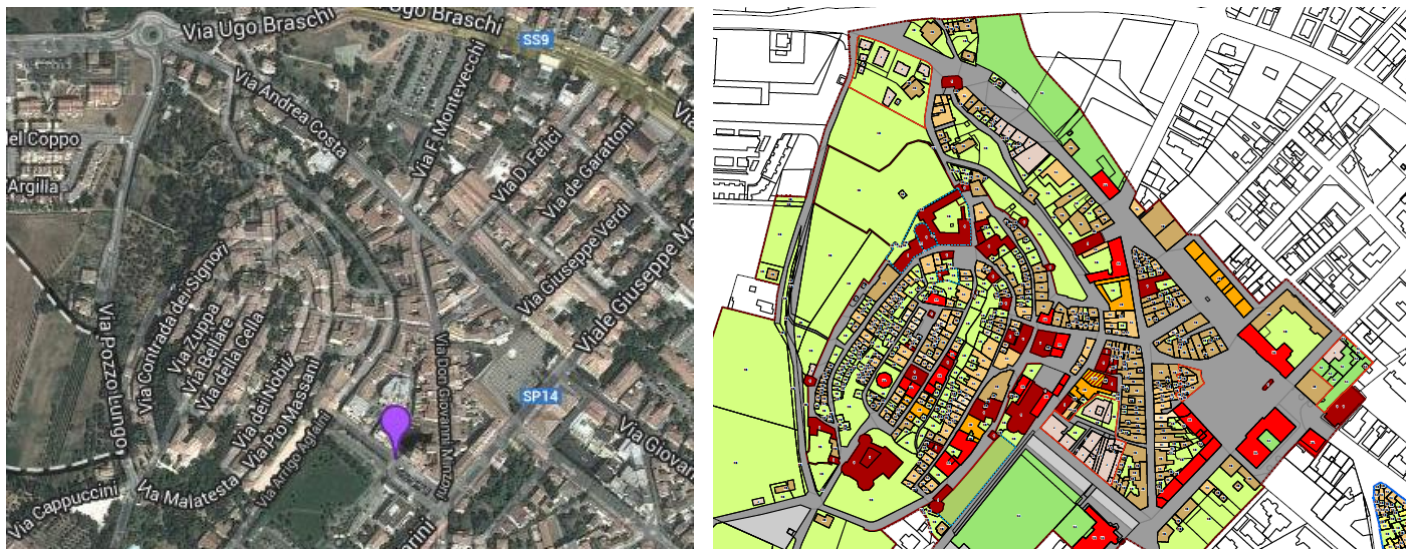
Obiettivi di sostenibilità:

- mantenimento dei carichi insediativi massimi ammessi
- miglioramento ed incremento delle attività di servizio ai cittadini sul territorio

Azioni contenute nella variante:

Specificazione nelle norme del sub ambito IC48 dei seguenti parametri: $U.f = 0,13 \text{ mq di Su} / \text{mq di Sf}$, concentrando la potenzialità edificatoria sul lotto vuoto, con demolizione dell'edificio esistente. La potenzialità è pari alla previsione dell'ambito AUC 7B del Rue vigente.

PARCHEGGI PERTINENZIALI SISTEMA INSEDIATIVO STORICO - AS CENTRO STORICO



ESTRATTO DA RUE
TAVOLA 2 Centro Storico – classificazione degli edifici 1:5000 VIGENTE

Individuazione d'ambito:

Sistema Insediativo Storico. AS Centro storici del capoluogo e di S.Ermete

Vincoli, tutele e prescrizioni da PSC-PTCP:

AS Centri storici (art. 41-42 PSC e L.R. 20 art. A-7)

Normativa del RUE:

Art. 57 dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr)

Obiettivi di sostenibilità:

- realizzazione di parcheggi pertinenziali per il raggiungimento dello standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale ai sensi dell'art. A-6 comma 4 lettera b) della L.R. 20/2000
- i parcheggi pertinenziali devono essere asservite e collegate alla struttura di riferimento
- favorire interventi di recupero del patrimonio edilizio per nuove destinazioni d'uso compatibili con il contesto.

Azioni contenute nella variante:

Modifica all'Art.57 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr)

Si prevede che negli ambiti AS ES e IS è ammesso sostituire la dotazione preesistente di autorimessa pertinenziale chiusa mediante l'individuazione di posti auto all'aperto, purchè la proprietà disponga di un'area pertinenziale o limitrofa all'edificio oggetto di intervento; in tale area è consentito collocare il/i posto/i auto, in aggiunta ai posti auto relativi alla funzione presente. L'area in cui collocare il/i posto/i auto, deve essere della medesima proprietà.

ALLEGATO: REPORT DI MONITORAGGIO

Comune di Santarcangelo di Romagna

Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)
Approvato con Delibera del C.C. n° 42 del 09/05/2012

VARIANTE SPECIFICA N°1
Ai sensi dell'artt. 33 comma 4 bis e 34 L.R. 20/00 e smi

REPORT DI MONITORAGGIO VALSAT

Premessa

Si tratta di una prima Variante specifica al Rue redatta ai sensi dell'artt. 33 e 34 della L.R. 20/00 e smi. La legge regionale n. 20/2000 all'art. 5, comma 10 stabilisce, che i "Comuni provvedono al monitoraggio dell'attuazione dei propri piani e dei loro effetti sui sistemi ambientali e territoriali, anche al fine della revisione o aggiornamento degli stessi".

Tale revisione riguarda piccole questioni puntuali, che portano alla modifica di tratti del testo normativo, nonché ad alcune tavole della cartografia.

Considerazioni in merito agli indicatori per l'attuazione della Variante

In merito agli obiettivi specifici prefissati ed elaborati dalla Provincia di Rimini, obiettivi, criteri e indicatori di più diretta attinenza con i contenuti specifici del RUE, ribadendo che la Variante individua le modifiche agli elaborati cartografici e normativi, finalizzate alla verifica e recepimento delle criticità puntuali emerse nella sua applicazione e che tale prima modifica non incide sui principi e contenuti di fondo del Rue, né sulla struttura dello strumento urbanistico, si deduce:

- che la Variante specifica al Rue ai fini del programma di monitoraggio che il Comune di Santarcangelo di Romagna si propone per verificare nel tempo gli eventuali effetti delle trasformazioni introdotte dal Piano e che si basa su un sistema di indicatori e dei relativi valori, **non genera ricadute ed effetti sostanziali sul sistema ambientale, sul sistema insediativo e socio-economico attuale e futuro**. Dal punto di vista delle componenti ambientali gli interventi conseguenti alle modifiche oggetto di Variante, non comportano impatti aggiuntivi da valutare né nuova occupazione di suolo, in quanto come già descritto nella relazione generale, le modifiche al Rue non comportano incrementi delle previsioni insediative e non determinano incremento della capacità edificatoria. La casistica delle modifiche al Rue è minima e irrilevante ai fini degli effetti territoriali e ambientali. Per lo stesso motivo, la Variante non incide neppure sulle dotazioni territoriali.

Si riporta di seguito la griglia degli indicatori relativa agli strumenti di pianificazione di Santarcangelo, in grado di rappresentare al meglio gli effetti delle politiche e delle azioni del Piano in rapporto alle componenti strutturali dell'ambiente e del territorio.

LA GRIGLIA OBIETTIVI-CRITERI DI VALUTAZIONE-INDICATORI

Obiettivo generale	Obiettivo specifico	Criteri primari di congruenza delle previsioni del piano	Indicatore per la verifica degli effetti
1. Salvaguardia della risorsa suolo	1.1. Contenimento del consumo di suolo a fini insediativi	Attenta correlazione delle nuove previsioni insediative agli obiettivi della pianificazione territoriale e alle verificate esigenze della struttura socio-economica locale	
		Disposizioni di incentivazione urbanistica al recupero e riuso delle aree urbane dimesse o sottoutilizzate	Estensione delle aree urbane dimesse o sottoutilizzate assoggettate a trasformazione nello scenario di previsione
	1.2. Conservazione dei suoli di elevato pregio agricolo	Prioritaria localizzazione dei nuovi insediamenti al di fuori di aree ad elevato pregio agricolo	Estensione dei suoli di elevato pregio agricolo interessati da insediamenti nello scenario di previsione
2. Salvaguardia dell'acquifero sotterraneo	2.1. Conservazione dell'apporto idraulico nelle zone di principale ricarica dell'acquifero sotterraneo	Almeno per i nuovi insediamenti e per le principali trasformazioni dei tessuti edificati esistenti: disposizioni sul mantenimento della capacità di ricarica oltre le soglie suggerite dalle indagini idrogeologiche	Variazione superfici impermeabilizzate nelle zone di principale ricarica dell'acquifero sotterraneo
	2.2. Salvaguardia qualitativa nelle zone di principale ricarica dell'acquifero sotterraneo	Almeno per i nuovi insediamenti e per le principali trasformazioni dei tessuti edificati esistenti: disposizioni di subordinazione degli interventi alla realizzazione di 'reti sigillate' (doppia camera) e al risanamento delle vecchie reti	
3. Uso ottimale della risorsa idrica	3.1. Risanamento delle reti disperdenti	Almeno per i nuovi insediamenti e le principali trasformazioni dei tessuti edificati esistenti: disposizioni di subordinazione degli interventi al risanamento delle reti di distribuzione primaria (collettori zonali) inadeguate	
4. Protezione del territorio dal rischio idraulico	4.1. Efficienza generale della rete scolante	Almeno per i nuovi insediamenti e le principali trasformazioni dei tessuti edificati esistenti. Disposizioni di subordinazione dell'attuazione delle previsioni agli interventi atti a rimuovere (nel caso degli insediamenti esistenti) o a prevenire il rischio (nuovi insediamenti) – quali vasche di laminazione delle acque e altri interventi definiti con gli enti competenti	Variazione di carico insediativo in situazioni di rischio idraulico nello scenario di previsione
5. Miglioramento della qualità dell'aria	5.1. Ridurre l'esposizione degli insediamenti a inquinanti (vedi anche punti relativi	Non incremento degli insediamenti residenziali entro 250 mt dalle autostrade	Variazione degli insediamenti residenziali esposti nello scenario di previsione

	alla mobilità e al paesaggio)		
6. Favorire il risparmio energetico	6.1. Riduzione consumo energetico negli insediamenti	Almeno per i nuovi insediamenti e le principali trasformazioni dei tessuti edificati esistenti: disposizioni di incentivazione della bio-edilizia (normative 'premiali', innanzitutto in tema di oneri di urbanizzazione – e considerando come bio-edilizia quella che come minimo rispetti i requisiti 'volontari' del Regolamento Edilizio 'tipo' Regionale)	Variazione superfici edificate con interventi di bio-edilizia
		Previsioni dei nuovi insediamenti con dimensioni e ubicazioni favorevoli (anche in correlazione a insediamenti esistenti) all'attivazione di impianti di cogenerazione	Realizzazione di impianti di cogenerazione nei nuovi insediamenti
7. Efficacia del sistema di smaltimento dei reflui	7.1. Eliminazione reti miste	Almeno per i nuovi insediamenti e le principali trasformazioni dei tessuti edificati esistenti: disposizioni di subordinazione degli interventi alla realizzazione delle reti afferenti all'insediamento in soluzione a reti separate (bianche e nere)	Variazione di popolazione e attività servite da rete fognaria duale nello scenario di previsione
8. Efficacia del sistema di depurazione	8.1. Allacciamento degli insediamenti urbani e produttivi a un depuratore efficiente	Almeno per i nuovi insediamenti e le principali trasformazioni dei tessuti edificati esistenti: disposizioni di subordinazione degli interventi all'adeguamento del depuratore inefficiente	Variazione % abitanti equivalenti serviti nello scenario di previsione
		Esclusione di nuovi insediamenti urbani e produttivi in contesti realisticamente non dotabili di depuratore efficiente o non allacciabili al depuratore entro l'orizzonte temporale del piano	
	8.2. Sviluppo di tecniche depurative a basso impatto energetico	Disposizioni al POC e al RUE per lo sviluppo della fitodepurazione	
9. Efficacia dello smaltimento dei rifiuti	9.1. Estendere la raccolta differenziata	Disposizioni per un'adeguata presenza di isole ecologiche per la raccolta differenziata e di stazioni ecologiche attrezzate (comandi a RUE e POC)	
10. Difesa dall'inquinamento acustico	10.1. Non incremento / riduzione della popolazione esposta a soglie superiori a quelle di legge, con soluzioni compatibili con la qualità del paesaggio urbano	Subordinazione di ogni nuovo insediamento al rispetto delle soglie di legge in relazione alla zonizzazione acustica, escludendo il ricorso a difese acustiche con pannelli artificiali	
		Subordinazione degli interventi di trasformazione o ampliamento degli insediamenti esistenti al rispetto delle soglie di legge, anche mediante difese acustiche con pannelli artificiali	
		Esclusione di nuovi insediamenti in fasce che ricevono un impatto acustico non mitigabile senza barriere a pannelli artificiali	

11. Difesa dall'inquinamento elettromagnetico	11.1. Eliminazione dell'inquinamento dai settori urbani con popolazioni esposta a soglie superiori a quelle di legge	Negli insediamenti esistenti: subordinazione dell'attuazione delle previsioni di interventi di ampliamento o reimpianto urbanistico-edilizio alla rimozione della causa di sovraesposizione (senza incremento dell'esposizione su altri insediamenti esistenti)	Variazione della popolazione non più esposta oltre le soglie di cautela nello scenario di previsione
		Delocalizzazione e/o trasformazione delle fonti di inquinamento interessanti gli insediamenti esistenti, con previsione di appositi corridoi territoriali concordati con gli enti di gestione degli impianti	
12. Miglioramento della mobilità urbana e territoriale con modalità sostenibili	12.1. Favorire l'uso del mezzo pubblico	Prioritaria localizzazione dei nuovi insediamenti entro raggi pedonali e ciclabili da stazioni e fermate di linee di trasporto pubblico	Variazione di popolazione e addetti insediabili entro raggi pedonali e ciclabili da stazioni e fermate di linee di trasporto pubblico, nello scenario di previsione
		Previsione di adeguati parcheggi scambiatori in prossimità delle stazioni/fermate del TPL	Variazione posti auto nello scenario di previsione
		Attestamento delle reti ciclabili sulle stazioni/fermate del TPL	
	12.2. Favorire la mobilità ciclabile	Estensione della rete di piste ciclabili	Variazione dell'estensione rete piste ciclabili nello scenario di previsione
	12.3. Eliminare i tratti e nodi critici della viabilità	Subordinazione dei nuovi insediamenti che vanno a gravare su tratti o nodi critici della viabilità alla rimozione della criticità	Tratti e nodi critici di viabilità eliminati nello scenario di previsione
13. Miglioramento della qualità urbana (in senso lato)	13.1. Conferma e adeguamento delle dotazioni territoriali (standard)	Prioritaria localizzazione dei nuovi insediamenti residenziali in centri abitati o quartieri con dotazione completa dei servizi esistente o prevista	Variazione % residenti nei centri dotati di servizi di base rispetto ai residenti totali nello scenario di previsione
	13.2. Equilibrata distribuzione dei servizi di base e dei parchi pubblici in rapporto agli insediamenti esistenti	Prioritaria destinazione a servizi di base e parchi pubblici delle aree libere in contesti urbani che ne sono carenti	Variazione delle dotazioni territoriali entro i tessuti urbani esistenti nello scenario di previsione
	13.3. Conferma e adeguamento del verde urbano alberato, pubblico e privato	Disposizioni al RUE e al POC per l'arredo verde della viabilità, degli altri spazi pubblici e delle aree private	
	13.4. Estensione delle zone pedonali nei settori ad alta frequentazione di pubblico nei centri litoranei	Previsioni di viabilità urbana atte ad assicurare le possibilità di pedonalizzazione dei lungomare e degli assi urbani centrali	

	13.5. Sostenibilità generale degli insediamenti produttivi	Estensione delle aree produttive da sistemare come 'Aree ecologicamente attrezzate'	Variazione dell'estensione delle Aree ecologicamente attrezzate
14. Conservazione e qualificazione del paesaggio (e sua ecologia)	14.1. Conservazione delle discontinuità nei centri urbani litoranei, con funzione di corridoio ecologico in senso mare/monte	Disposizioni per la prevalente sistemazione a verde dei settori esistenti di discontinuità dei tessuti urbani	
	14.4. Incremento dell'equipaggiamento arboreo	Estensione delle aree tutelate per interesse paesistico / naturalistico	Variazione delle aree tutelate per interesse paesaggistico / naturalistico nello scenario di previsione
		Disposizioni al RUE e al POC per incremento della vegetazione negli insediamenti urbani	Variazione dell'indice di boscosità o di bio-massa nello scenario di previsione
15. Conservazione del patrimonio storico-insediativo	15.1. Tutela e valorizzazione delle testimonianze sia urbane che extraurbane	Disciplina di tutela e valorizzazione diretta tramite PSC e indiretta con disposizioni al RUE, sulla base di un'individuazione sistematica dei diversi tipi di beni storici presenti nel territorio	

In relazione alle modifiche apportate con la Variante, che riguardano:

a)

Specificazione di due Categorie di intervento (Restauro e risanamento conservativo, Ripristino tipologico) ammesse nel Sistema insediativo storico rispettivamente:

- una nell'Ambito AS - Centri storici.
- una nell'Ambito IS - Insediamenti storici del territorio.

b)

Specificazioni normative nel Sistema insediativo storico AS - Centri storici, relativamente a due tematiche:

- i parcheggi pertinenziali coperti trasferibili in area scoperta.
- la categoria di intervento di Ristrutturazione edilizia (esclusa demolizione e ricostruzione) ammessa negli ambiti parzialmente pianificati (come richiamato dall'art. 8 della L.R. 15/2013 e smi).

c)

Specificazione e limitazione delle opportunità insediative negli ambiti AUC con Sub ambito IC:

- limitazioni e chiarimenti in merito alle modalità attuative dei Sub ambiti IC 48 e IC 4.

d)

Modifica derivante dall'approvazione del POCZERO (Delibera Commissariale con poteri di Consiglio n° 36 del 05/09/2013), in merito all'area interessata dal tracciato della fognatura di Hera, in località San Vito:

inserimento di nuova simbologia denominata "Obiettivo di località" mirato a localizzazioni in cui si devono perseguire finalità, indirizzi, attenzioni, prescrizioni nell'interesse pubblico.

Tenuto conto della griglia degli indicatori per la verifica degli effetti, si evince che non emergono in questa Variante ai fini del monitoraggio modifiche che costituiscono particolari misure correttive per ridurre o impedire impatti ambientali. Ma va da sè che la maggiore possibilità di attuazione degli interventi consentita dalla Variante e l'attenzione al ripristino e conservazione degli edifici storici, tende al miglioramento ambientale, energetico e di qualificazione del patrimonio, allo smaltimento dei reflui che portano al miglioramento del rischio idraulico, e con ricadute concrete anche sul decoro urbano.