



Comune di Santarcangelo di Romagna
Provincia di Rimini

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

L.R. n° 20 del 24 marzo 2000 - artt. 29 - 33 - 34

rue

Variante 2

Sindaco

Alice Parma

Assessore Pianificazione urbanistica e lavori pubblici

Filippo Sacchetti

Segretario Generale

Dott.ssa Lia Piraccini

Responsabile del Procedimento

Arch. Silvia Battistini

Variante specifica n. 2

A cura dei funzionari dei Servizi Urbanistici

ELABORATO N. 10.1

RELAZIONE DI VALSAT

Adozione	Del. C.C. n. 109	del 18/12/2015
Approvazione	Del. C.C. n. 94	del 22/12/2016

Stesura a seguito di variante specifica n. 2

Adozione	Del. C.C. n. 73	del 25/10/2017
Approvazione	Del. C.C. n. 4	del 01/02/2019



La città cambia. Il Rue si aggiorna



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

Settore Territorio - Servizi Urbanistici
Qualità Urbana e Pianificazione Territoriale

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE)

VARIANTE SPECIFICA N. 2

artt. 33 e 34 della l.r. 20/2000 e s.m.i.

RELAZIONE DI VALSAT

Premessa

La Valutazione della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) di cui all'art. 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i. ha lo scopo di valutare la coerenza delle scelte di Piano, rispetto agli obiettivi generali di pianificazione e agli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo del territorio, evidenziare i potenziali impatti negativi sul territorio ed individuare le misure idonee per mitigarli e ridurli.

Per i piani urbanistici previsti dalla L.R. 20/2000, la ValSAT assume anche il valore di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi della Direttiva CE 42/2001, recepita dal Testo Unico sull'Ambiente (D.lgs. 152/2006 e s.m.i.) e dalla L.R. 9/2008.

Si richiamano le valutazioni delle strategie/obiettivi/azioni del PSC e del RUE approvati, già espresse nelle relative Valsat, nelle quali sono già state individuate politiche specifiche e strategie insediative, al fine della valutazione degli eventuali effetti negativi su uno o più aspetti del sistema ambientale e territoriale.

In particolare vengono richiamate le valutazioni effettuate sulla base delle azioni introdotte con l'ultima variante 2 di RUE, approvata con Delibera di C.C. n. 94 del 22/12/2016, definite coerentemente con gli obiettivi di PSC, ed il relativo piano di monitoraggio.

Le azioni introdotte dalla presente variante specifica riguardano puntuali *modifiche cartografiche*, in forza del proprio Regolamento delle Alienazioni Immobiliari Comunali, approvato con Delibera di C.C. n. 9 del 24/02/2016, nonché *modifiche normative*, che comprendono rettifiche di errori materiali nonché lievi aggiustamenti e specifiche al testo normativo, senza modificare il contenuto e le finalità della disciplina attuativa degli interventi.

Gli elaborati della presente variante, adottata con D. di C.C. n. 73 del 25/10/2017, vengono adeguati con le modifiche intervenute in accoglimento delle osservazioni, con:

- modifiche cartografiche per correzione di errori materiali;
- modifiche normative per rettifiche di errori materiali nonché con lievi aggiustamenti rispetto al testo normativo per specificare meglio, senza modificarne il contenuto e le finalità, la disciplina attuativa degli interventi.



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

Settore Territorio - Servizi Urbanistici
Qualità Urbana e Pianificazione Territoriale

Modifiche cartografiche

La presente variante specifica individua le modifiche agli elaborati cartografici, finalizzate alla alienazione di porzioni di terreno di proprietà comunale non più funzionali e strategici per la collettività e pertanto non utilizzati o comunque difficilmente fruibili ed utilizzabili per fini pubblici, in forza al Regolamento delle Alienazioni Immobiliari Comunali, approvato con Delibera di C.C. n. 9 del 24/02/2016.

Gli uffici comunali interessati hanno individuato, anche su richiesta dei privati, le seguenti aree di proprietà comunale, oggetto di possibile cessione a favore di terzi, che attualmente sono individuate dal RUE vigente, di cui all'ultima variante 2 di RUE approvata con D. di C.C. n. 94 del 22/12/2016, come "Aree per attrezzature e spazi collettivi di livello locale" COLL-L. la cui disciplina normativa prevede

Dato atto che l'art. 76 di PSC e l'art. 53 delle Norme di RUE, disciplinano che tali aree "costituiscano le dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico", e che siano pertanto "di proprietà pubblica", per provvedere alla loro regolare alienazione e formalizzare la vendita con il rogito notarile, occorre procedere ad una variante cartografica specifica al RUE, per la modifica dell'attuale loro destinazione, come segue:

1. Area adibita a verde pubblico non attrezzato situata in Via dei Mestieri
Catastalmente è individuata al Foglio 21, mappale 880, per una superficie di mq 1441
RUE vigente: Dotazioni Territoriali: Attrezzature e spazi collettivi, classificazione parchi e giardini di quartiere COLL-L (gia)
RUE in variante: Dotazioni ecologiche e ambientali ECO-L
2. Area verde nei pressi di via Alessandrini e via Trasversale Marecchia.
Catastalmente le aree sono individuate al Foglio 20 mappali nn. 2567/parte, 227/parte e 1080/parte per mq.276 di superficie complessiva.
RUE in variante: diversa perimetrazione degli Ambiti per attrezzature e spazi collettivi con classificazione parchi e giardini di quartiere COLL-L (gia) e Ambito Urbano Consolidato AUC.8.

In adeguamento alle controdeduzioni alle osservazioni, vengono introdotte le seguenti modifiche cartografiche:

3. Area destinata a strada nei pressi di San Bartolo, dalla Via SS: Emilia interna all'Ambito APC.E, a confine con l'ambito APC.N2.2.
Catastalmente l'area è individuata al Foglio 10 mappale 280.
Rue vigente: MOB.VC – Rete di base comunale di progetto,
Rue in variante: Ambito specializzato per attività produttiva di rilievo comunale esistente APC.E in adeguamento al POC 1
4. Correzione errore materiale di cui alla presente variante adottata con D. di C.C. n. 73 del 25/10/2017 con l'inserimento del retino per l'individuazione della fascia di rispetto stradale e ferroviario (Art. 62 delle Norme di RUE), come individuato alle tavole vigenti di cui alla variante 2 RUE, approvata con D. di C.C. n. 64 del 22/12/2016.
5. Area localizzata in Via Portici Torlonia, n. 16,



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

Settore Territorio - Servizi Urbanistici
Qualità Urbana e Pianificazione Territoriale

Catastalmente l'area è individuata al Foglio 10 mappale 280

RUE vigente: Intervento Diretto Convenzionato IC.28,

RUE in variante: Ambito Urbano Consolidato AUC.8 quale parte di territorio interessate da PUA recenti ed attuati.

Ai sensi dell'art. 5, comma 5 lettera b), le modifiche della perimetrazione degli ambiti di intervento, che non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, come nel caso di specie, sono esclusi dalla valutazione della sostenibilità ambientale.

Non costituiscono variante, in quanto le aree interessate hanno una superficie inferiore ai 200 mq ma vengono solo recepite, secondo quanto disposto dall'art. 7 comma 6 delle Norme di RUE, e pertanto non sono oggetto di valsat, le seguenti modifiche:

6. Area verde lungo la Via S.P. Santarcangiolese in località San Michele.
Catastalmente le aree sono individuate al Foglio 20 mappali nn. 2567/parte, 227/parte e 1080/parte per mq.276 di superficie complessiva
RUE vigente: Dotazioni Territoriali: Attrezzature e spazi collettivi, classificazione parchi e giardini di quartiere Coll-L (gia)
RUE in variante: Dotazioni ecologiche e ambientali ECO-L

7. Area verde in Via Bottone località San Vito.
Catastalmente è individuata al Foglio 2 mappale n.327/parte, per una superficie pari a mq 200.
RUE vigente: Dotazioni Territoriali: Attrezzature e spazi collettivi, classificazione parchi e giardini di quartiere Coll-L (gia)
RUE in variante: Dotazioni ecologiche e ambientali ECO-L

Pertanto, al fine della presente procedura si è valutato il possibile impatto della modifica sopra individuata al punto 1. di cui è stata redatta apposita scheda dei vincoli e delle tutele insistenti sull'area, delle norme vigenti per il COLL-L (gia) e per la nuova destinazione in variante ECO-L,



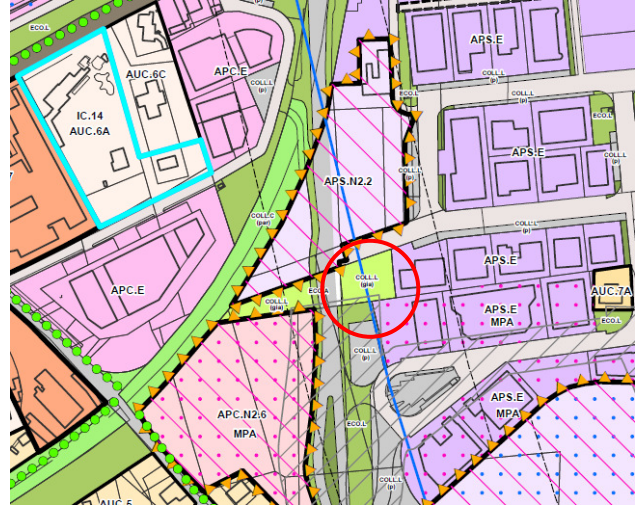
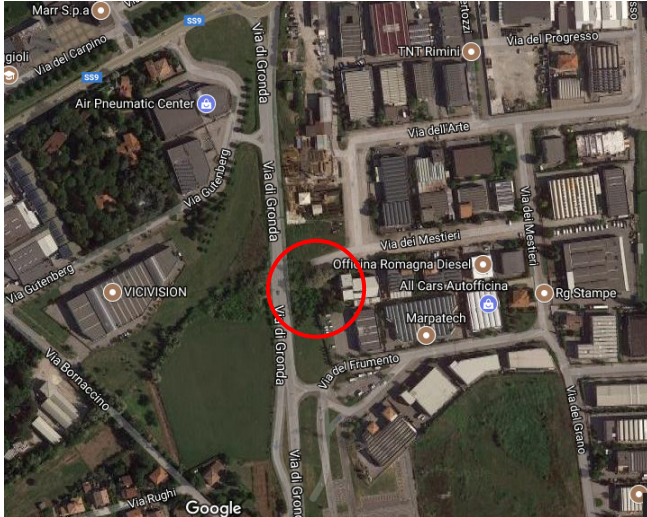
CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

Settore Territorio - Servizi Urbanistici

Qualità Urbana e Pianificazione Territoriale

Area adibita a verde pubblico non attrezzato situata in Via dei Mestieri



Individuazione d'ambito:

Sistema delle Dotazioni Territoriali

Opere di Urbanizzazione secondaria. Aree per attrezzature e spazi collettivi.

Spazi e attrezzature collettive locali (COLL-L) individuate dalla cartografia di RUE.

Classificazione: COLL-L- (gia), parchi e giardini di quartiere

Vincoli, tutele e prescrizioni da PSC – PTCP

Territorio Urbanizzato

Ambito produttivo sovracomunale esistente consolidato APS.E (Artt. 58, 68 PSC)

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

Potenzialità archeologica bassa (art. 30 comma 8 PSC)

Fascia di attenzione per inquinamento elettromagnetico (art. 92 PSC)

Fascia di attenzione sugli elettrodotti dell'Alta Tensione 380KV (art. 35,36 PSC)

In parte interessata dalla fascia di rispetto stradale e ferroviario (art. 36 PSC)

Obiettivi di sostenibilità

Ai sensi dell'art. 35 di PSC, nella verifica delle dotazioni esistenti e previste di aree per attrezzature e spazi collettivi riferiti agli insediamenti residenziali non si tiene conto:

- delle aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti, salvo che siano destinate a parcheggio
- delle aree ancorchè sistemate a verde, che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione o per la ridotta dimensione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. A-24 comma 2 della L.R. 20/2000.

Tali aree possono viceversa essere considerate dotazioni ecologiche.

L'art. 36 di PSC, inoltre stabilisce che contribuiscono alle dotazioni ecologico-ambientali del territorio:

- le fasce di attenzione degli elettrodotti esistenti, i corridoi di fattibilità degli elettrodotti di progetto..
- le fasce di rispetto ambientale e ferroviario, ai fini della mitigazione dell'inquinamento acustico ed atmosferico delle sorgenti mobili verso gli edifici



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

Settore Territorio - Servizi Urbanistici

Qualità Urbana e Pianificazione Territoriale

-
- le aree urbane a verde pubblico e a verde privato, ai fini del mantenimento di standard di qualità ambientale degli insediamenti urbani e del contenimento delle impermeabilizzazioni del suolo urbano.

Azioni contenute nella variante

L'area è localizzata al margine di una zona produttiva, non è attrezzata e non è fruibile ed utilizzata ai fini pubblici. Non risulta adibita per alcuna delle funzioni elencate all'art. A-24 comma 2 della L.R. 20/2000.

Risulta un'area incolta, acquisita al patrimonio comunale nell'ambito della lottizzazione della zona artigianale D3 zona Montalaccio, a seguito di convenzione urbanistica rep. n. 2461 del 10/01/1984.

Anche a fronte di una cessione dell'area viene comunque rispettata la quantità minima di verde pubblico dovuta secondo la disciplina urbanistica previgente.

La destinazione urbanistica in variante non interviene sul dimensionamento complessivo delle dotazioni territoriali, inoltre per le caratteristiche dell'area, la destinazione più conforme alle disposizioni degli artt. 35 e 36 di PSC, risulta la destinazione a dotazioni ecologico-ambientali.

Le zone ECO-L sono disciplinate dall'art. 77 delle Norme di RUE, il quale stabilisce che generalmente si tratta di aree di proprietà privata, che non rientrano nel calcolo della superficie fondiaria in quanto sono destinate alla mitigazione degli impatti e alla protezione degli insediamenti.

Le aree possono essere utilizzate secondo quanto stabilito al comma 4 del medesimo articolo..



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

Settore Territorio - Servizi Urbanistici
Qualità Urbana e Pianificazione Territoriale

Modifiche normative

Si coglie occasione, inoltre, per intervenire con rettifiche di errori materiali nonché con lievi aggiustamenti rispetto al testo normativo per specificare meglio, senza modificarne il contenuto e le finalità, la disciplina attuativa degli interventi.

Si adegua, inoltre, il RUE in recepimento dello “schema di regolamento edilizio tipo”, attraverso la predisposizione di una Tavola di corrispondenza che riproduca l'indice generale del Regolamento Edilizio Tipo, secondo quanto disciplinato dall'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, di cui alla DGR n. 922 del 28/06/2017.

Le specifiche normative in variante riguardano:

RUE - Norme

Premessa:

Caratteristiche e requisiti dei locali

Disposizioni generali:

Art. 9. Distanze

Art. 9c. Distanze dal confine di ambito di interesse pubblico (Ds)

Sistema Insediativo Storico:

Art. 14, comma 11.

Ambiti Urbani Consolidati:

Art. 21, comma 5, IC 31

Ambiti Specializzati per Attività Produttive:

Art. 26, comma 5

Art. 26, comma 9

Art. 29, comma 4

Territorio rurale:

Art. 38 bis, comma 14, comma 17.2, comma 20

Art. 47, comma 2.1 terzo alinea,

Art. 49, comma 1 lettera b), lettera c)

Art. 49, comma 5

Dotazione degli Insediamenti:

Art. 53, comma 9

Art. 57, comma 3

Art. 59, comma 1, comma 2, comma 5.3

Art. 63, comma 5

Competenze, procedure e adempimenti:

Art. 73, comma 9.1

Art. 74, comma 1.2



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

Settore Territorio - Servizi Urbanistici

Qualità Urbana e Pianificazione Territoriale

Verifiche e sospensioni:

introduzione Art. 86

RUE – Regolamento per la qualità degli interventi edilizi

Premessa

Art. 44

Ai sensi dell'art. 5, comma 5 lettera a), le rettifiche degli errori materiali, come sopra indicati, sono esclusi dalla valutazione della sostenibilità ambientale.



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

Settore Territorio - Servizi Urbanistici
Qualità Urbana e Pianificazione Territoriale

Considerazioni conclusive

Relativamente alle modifiche introdotte dalla presente variante, si ritiene che esse siano conformi agli obiettivi e alle azioni di sostenibilità già individuati nella Valsat del primo RUE approvato con Delibera di C.C. n. 43 del 09/05/2012 e della variante 2 al RUE, approvata con Delibera di C.C. n. 94 del 22/12/2016.

Nello specifico, le modifiche cartografiche introdotte:

- non intervengono a ridurre le dotazioni territoriali, ma meglio individuano la destinazione specifica di ciascuna area, che per collocazione e fruibilità e per le tutele e le fasce di rispetto dalle quali sono interessate, meglio si configurano quali Dotazioni ecologico-ambientali;
- le aree classificate ECO-L, non rientrano nel calcolo della superficie fondiaria, pertanto in seguito alle modifiche cartografiche oggetto di variante, nonché per il recepimento di quelle di cui all'art. 7, comma 6 delle Norme di RUE, non si prevedono incrementi delle quantità edificatorie;
- non generano impatti aggiuntivi negativi sull'ambiente e non comportano nuova occupazione di suolo.

Le modifiche normative introdotte servono unicamente a miglior esplicitare la disciplina attuativa degli interventi nei singoli ambiti interessati senza modificarne i contenuti e gli obiettivi.

Essi sono perfettamente allineati con i contenuti della variante 2 di RUE, la quale si poneva quali obiettivi:

- conservazione e valorizzazione del centro storico;
- disciplina di micro interventi sul patrimonio edilizio esistente, in rapporto equilibrato tra "conservazione e innovazione";
- riuso del suolo edificato;
- sviluppo delle imprese;
- tutela delle aree agricole e premialità ai giovani agricoltori;
- introduzione delle misure incentivanti mirate alla riqualificazione sismica ed energetica del patrimonio edilizio.

Rimane invariato il sistema di monitoraggio degli effetti del piano definiti nella Valsat della variante 2 di RUE, a cui viene fatto riferimento anche per la presente variante specifica, rispetto al quale le modifiche introdotte non pongono particolari misure correttive o di mitigazione.

Si richiamano anche le considerazioni conclusive sulla valutazione di sostenibilità del RUE, che rimangono invariate.