



Comune di Santarcangelo di Romagna
Provincia di Rimini

R.U.E.

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

VARIANTE AL R.U.E.

ELIMINAZIONE DAGLI STRUMENTI URBANISTICI DI AREE EDIFICABILI DI NUOVA URBANIZZAZIONE

ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017 e degli artt. 29 e 33 della LR 20/2000

VALSAT - Integrazione

Sindaco:

Alice Parma

Assessore Pianificazione Urbanistica:

Dott. Filippo Sacchetti

Vicesegretario Generale:

Dott.ssa Ambra Eleonora Giudici

Dirigente del Settore Territorio:

Ing. Natascia Casadei

Responsabile del procedimento:

Arch. Silvia Battistini

Funzionari dei servizi urbanistici

Incaricato redazione Variante:

Arch. Marco Zaoli

Collaboratrice:

Arch. Laura Abbruzzese

Adozione:

Del. C.C. n. 77 del 18/12/2019

Approvazione:

Del. C.C. n. __ del __/__/__

Sommario

1.	PREMESSA	1
2.	LE OSSERVAZIONI	2
3.	LE MODIFICHE ALLA VARIANTE AL RUE	4
4.	PARERI DEGLI ENTI	6
5.	CONCLUSIONI	10

1.PREMESSA

La presente integrazione al documento di Valsat relativo alla variante al RUE adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 77 del 18/12/2019 riguarda la valutazione delle osservazioni presentate a seguito della pubblicazione della variante, i pareri ricevuti da parte degli enti e le riserve di cui all'articolo 34 comma 6 della L.R. 20/2000 e VALSAT espresse dalla Provincia di Rimini con il Decreto del Presidente n.93 del 05/08/2021.

Con il presente documento, per le ragioni che saranno dettagliate più avanti, non si incide sulle valutazioni compiute dalla Valsat adottata, alla quale si rimanda per la descrizione delle componenti ambientali della stessa variante e delle sue ricadute sui sistemi territoriali ed ambientali. Si richiamano in particolare le conclusioni del documento di Valsat della variante adottata, delle quali si richiamano di seguito i seguenti dati e valutazioni:

"il vigente RUE è – nella sua struttura generale e nelle specifiche previsioni - 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 sole 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 promosse dalla variante sono rivolte:

- al mantenimento dei carichi insediativi massimi ammessi, senza prevedere incrementi delle quantità edificatorie;*
- allo snellimento delle procedure, pur nel mantenimento della quota di dotazioni territoriali da realizzare e cedere;*
- al rafforzamento del carattere multifunzionale dei tessuti urbani;*
- alla trasformazione delle previsioni di alcuni ambiti edificabili in ambiti agricoli o al loro mantenimento di carico urbanistico;*
- all'attuazione di interventi 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 a PSC e RUE, non generano impatti aggiuntivi da valutare e conducono sostanzialmente ad una riduzione del consumo di suolo.....".

2. LE OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL RUE

A seguito dell'adozione gli elaborati della variante 3 al RUE sono stati depositati presso la sede del Comune per sessanta giorni alla libera visione, affinché gli organismi pubblici, le associazioni economiche e sociali e quelle costituite per la tutela degli interessi diffusi ed i singoli cittadini, potessero presentare osservazioni e proposte sui contenuti della variante e sul relativo documento di Valsat.

A seguito della pubblicazione sono state presentate alla variante specifica n. 3 al RUE adottata, n. 58 osservazioni, anche fuori termine. Tali osservazioni sono state istruite sotto il profilo tecnico e valutate dall'Amministrazione, la quale ha ritenuto di prendere in esame anche le osservazioni non pertinenti, al fine di poter valutare il loro possibile accoglimento, in considerazione del fatto che le modifiche degli strumenti adottati a seguito della presentazione di osservazioni, possono essere accolte qualora non comportino sostanziali innovazioni o deviazione dei criteri connotanti la variante adottata, e la conseguente modifica degli elaborati di variante.

Delle 58 osservazioni presentate, ne sono state accolte 17, parzialmente accolte 15, respinte 26.

Sono state giudicate pertinenti ai temi della variante 17 osservazioni, 41 sono state reputate non pertinenti, ma 19 di queste ultime sono state giudicate accoglibili in quanto, come si è specificato nel precedente paragrafo, il loro accoglimento non ha comportato sostanziali innovazioni o deviazioni dei criteri connotanti la variante.

Vi è poi da ricordare come la variante al RUE in discorso sia direttamente collegata alla variante al PSC adottata con deliberazione C.C. n. 76 del 18/12/2019 e che, come si vedrà anche nella tabella allegata più avanti, ha reso necessario apportare al RUE le conseguenti modifiche necessarie a conformare lo stesso RUE al PSC.

Si richiamano a tal proposito alcune considerazioni già presenti nella relazione del PSC relativamente alla classificazione delle osservazioni, alla quale relazione comunque si rimanda per completezza.

" per determinare l'accoglimento delle osservazioni presentate da privati, sono state prese a riferimento alcune sentenze di Consiglio di Stato che consentono di annoverare il loro accoglimento nella categoria delle modifiche "concordate" e/o "facoltative", cioè quelle " concordate, ossia conseguenti all'accoglimento di osservazioni presentate al piano e accettate dal comune; facoltative, in quanto consistenti in innovazioni non sostanziali, tali cioè da non mutare le caratteristiche essenziali del piano ed i suoi criteri di impostazione" (Cons. St., Sez. IV, 14 gennaio 2003, n. 1197).

Nel caso specifico si ritiene che per i casi in questione, conseguenti all'accoglimento di osservazioni presentate al piano ed accettate dal Comune, l'accoglimento – secondo giurisprudenza consolidata – sia ammissibile in quanto costituiscono "modifiche di strumenti adottati a seguito della presentazione di osservazioni, senza bisogno di procedere alla nuova pubblicazione del progetto, purché le modifiche apportate non comportino sostanziali innovazioni o deviazione dei criteri connotanti il piano adottato. Diversamente, ove tali limiti vengano superati, la delibera di approvazione, come una nuova adozione, richiede una ulteriore pubblicazione" (Cons. St., Sez. IV, 13 luglio 2010, n. 4546).....".

Il dettaglio delle decisioni relative alle 58 osservazioni presentate è contenuto nella successiva tabella, che riporta anche – sinteticamente - le motivazioni delle decisioni assunte a riguardo.

CONTREDEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE SPECIFICA AL RUE ADOTTATA CON DEL.C.C. 77/2019

N. Registro	Prot.	Data	Cognome	Nome	Collegata Oss. PSC n.	Accolta	Parz. Accolta	Respinta	Pertinente	Non pertinente	Non P. accoglibile	MOTIVAZIONI
1	993	14/01/2020	REVIZDHE	VASILLAQ	1	1				1	1	Vedi Oss. PSC - Area nelle immediate vicinanze T.U. già urbanizzata ed edificata. Ricicatura urbana
2	3894	12/02/2020	RASCHI	LINO	8	1			1			Vedi Oss. PSC - Modifica a parità di superfici per l'ambito ANC.1 già oggetto di variante, senza riduzione delle aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi.
3	4399	12/02/2020	CANGINI	GIORDANO	9		1		1			Vedi Oss. PSC - Accolta porzione compresa in AN.C.2, adiacente ad AUC, ambito accessibile e già servito da sottoservizi e con accesso alla viabilità esistente
4	5081	21/02/2020	CALICCHIO	JANNINO		1				1	1	Osservazione riguardante le disposizioni normative relative agli ambiti rurali: si chiede di ripristinare la norma del RUE previgente relativa alla costruzione di serre (Art. 47)
5	5083	21/02/2020	RINALDI	FRANCESCO				1		1		L'accoglimento della richiesta, di classificare il lotto in un ambito AUC con indice più alto, la renderebbe disomogenea con i lotti confinanti. Il lotto edificabile è già stato oggetto di ampliamento con la variante al PSC, alla quale il RUE si conforma
6	5084	21/02/2020	ROSTI	MARINO	12	1			1			Vedi Oss. PSC - Da Ambito AN.C.6 ora AAP ad AUC per allargare il lotto di proprietà già AUC per consentirne l'edificazione a parità di superficie edificabile del lotto già in AUC - Ampliamento lotto AUC.6C (Sue)
7	5271	24/02/2020	MAZZOTTI	GIUSEPPE	10	1			1			Già accolta in sede di adozione. Vedi anche Oss. PSC
8	5272	24/02/2020	MUSSONI	WALTER				1		1		La modifica richiesta interesserebbe le disposizioni sugli usi consentiti all'interno degli AUC7A, consentendo in tali ambiti usi non compatibili con il contesto residenziale
9	5392	25/02/2020	SUE	COMUNE			1		1			OSSERVAZIONE D'UFFICIO
10	5724	27/02/2020	PRUCCOLI	LAURA	17			1		1		Vedi Oss. PSC - Difficile realizzazione viabilità interna di servizio al comparto
11	5820	28/02/2020	VINCENZI	NELLO				1		1		In contrasto con l' Art. A-16 LR 20/2000 e con la suddivisione in ambiti del PSC
12	5828	29/02/2020	BARONI	ROBERTO		1				1	1	Si assimila l'area classificandola come le confinanti
13	6080	03/03/2020	BENVENUTI	MAURO	19			1		1		Vedi Oss. PSC - Modifiche rilevanti alla individuazione di insediamento storico sono da demandare a specifica indagine storica
14	6228	04/03/2020	MAGGIOLI	MANLIO	20			1		1		Respinta perché di competenza PSC
15	6236	04/03/2020	MAGGIOLI	MANLIO			1			1	1	Accolta per soli usi b.3 e b.4
16	6240	04/03/2020	GHINELLI	MARISTELLA			1		1			L'osservazione è già in parte di fatto accolta dalla variante al PSC cui il RUE si deve conformare. Parte dell'area richiesta è ricadente nel PSC all'interno dell'ambito APS.N2.3 per cui per tale porzione l'osservazione non è accoglibile.
17	6263	04/03/2020	BONVENTO	MASSIMO	23			1		1		Vedi Oss. PSC - In contrasto con le norme di tutela di cui agli Artt. 9.1, 9.2, 9.3 del PTCP nei pressi dell'ambito APC.R5 lontano dal perimetro del t.u.
18	6264	04/03/2020	SORANGELO	CHRISTIAN				1		1		Possibilità di insediamento di opere temporanee consentibile unicamente in applicazione dell'Art. 7, comma f, LR 15/2013 e dall'Art. 6, comma 1, lettera e-bis) del DPR 380/2001
19	6265	04/03/2020	GUIDI	DANILO				1		1		Si ritiene che la superficie minima del lotto edificabile di 500 mq sia congrua, considerata la distanza minima dai confini prescritta
20	5594	04/03/2020	SACCHINI	GLORIANA	15			1		1		Vedi Oss. PSC - Non accoglibile in quanto l'area non è collegata ad alcuna cessione e realizzazione di aree da destinare a dotazioni territoriali
21	6268	04/03/2020	SACCHINI	GERARDO	16	1				1	1	Vedi Oss. PSC - Accoglibile per annessione di frustolo di terreno ad ambito già destinato ad AUC per conformità lotto e adiacenza T.U. Ricicatura urbana
22	6356	05/03/2020	FRATTI	SERGIO		1				1	1	PUA non attuato e oggetto di risoluzione consensuale. Trasformazione in AUC.7B
23	6478	06/03/2020	FABBRI	SILVIA		1				1	1	Edificio in Centro Storico, modifica da classe 3A a classe 3C - MODIFICA TAV.2
24	6483	06/03/2020	BROCCOLI	MASSIMO			1			1	1	Si tratta di un evidente errore materiale in quanto l'area è edificata. La classificazione proposta non pare idonea, in quanto pare una superfetazione ad un edificio di interesse storico-architettonico (da accertare in sede di eventuale richiesta di titolo edilizio). Si propone la classificazione come 3A - MODIFICA TAV.2
25	6541	06/03/2020	CORSINI	PIERINO	31			1		1		In contrasto con l'Art. A-16 LR 20/2000. Vedi Oss. PSC
26	6542	06/03/2020	GRECO	STEFANO	24			1		1		Vedi Oss. PSC - Necessario parere AUSL/ARPAE ai sensi dell'Art. 338 comma 5 R.D. 1265/1934 (perimetro fascia rispetto cimiteriale)
27	6543	06/03/2020	BERARDI	GIUSEPPE	30			1		1		Vedi Oss. PSC - Previsione di interesse pubblico, che per impatto e complessità, non è ora accoglibile per motivi procedurali
28	6544	06/03/2020	BERARDI	GIUSEPPE	29			1		1		In contrasto con l'Art. A-16 LR 20/2000. Vedi Oss. PSC
29	6545	06/03/2020	RASCHI	DANILO		1				1	1	Si tratta di un errore materiale. Da classificare quale AUC.1
30	6619	09/03/2020	GRASSI	LUCIANO	34		1		1			Vedi Oss. PSC - Area già oggetto di modifiche con variante adottata, accolta con ridefinizione non sostanziale del perimetro ambiti. Disciplina attuativa regolamentata come IC
31	6620	09/03/2020	GRASSI	LUCIANO	35		1		1			Vedi Oss. PSC - Area già oggetto di modifiche con variante adottata, accolta con ridefinizione non sostanziale del perimetro ambiti. Disciplina attuativa regolamentata come IC
32	6621	09/03/2020	BENVENUTI	MAURO	33	1				1	1	Vedi Oss. PSC - Modifiche utili a precisare che si tratta di area destinata a dotazioni di realizzazione da parte di privato
33	6623	09/03/2020	LUCARINI	LINA	37		1		1			Vedi Oss. PSC - Area già oggetto di modifiche con variante adottata, accolta con ridefinizione non sostanziale del perimetro ambiti. Disciplina attuativa regolamentata come IC
34	6624	09/03/2020	GRASSI	GIUSEPPINA	36		1		1			Vedi Oss. PSC - Area già oggetto di modifiche con variante adottata, accolta con ridefinizione non sostanziale del perimetro ambiti. Disciplina attuativa regolamentata come IC

35	6639	09/03/2020	FABBRI	DONATELLA	38		1		1	1	Vedi Oss. PSC - Parzialmente accolta per adeguamento disposizioni art. 8 L.R. 15/2013 che consentono di intervenire sui fabbricati esistenti con la ristrutturazione edilizia	
36	6640	09/03/2020	CANTELLI	RUGGERO			1	1			Non accoglibile in quanto in contrasto con PSC	
37	6650	09/03/2020	FOSCHI	PIETRO		1		1			L'ambito IC.51 San Michele è stato oggetto di variante, fra le modifiche da apportare alla scheda relativa nelle Norme del RUE trova posto l'accoglimento della richiesta	
38	6659	09/03/2020	PAGANELLI	GUERRINO	41			1	1		Si conferma IC previsto in adozione. Vedi Oss. PSC - Area di dimensioni e complessità e con ricadute tali da non poter essere considerata in accoglimento.	
39	6660	09/03/2020	PAGANELLI	GUERRINO	42			1		1	in contrasto con la norma vigente dell' Abitato da consolidare, che non consente l' intervento richiesto	
40	6702	10/03/2020	BRIGLIADORI	MIRCO	44	1				1	Vedi Oss. PSC - Porzione di area da annettere al lotto già all'interno del TU in AUC e MOB, finalizzato all'ampliamento della corte pertinenziale senza capacità edificatoria aggiuntiva, la cui disciplina attuativa è regolamentata dal RUE	
41	6703	10/03/2020	BONINI	VITTORIO		1				1	Si tratta di un errore materiale. Togliere rispetto stradale	
42	6706	10/03/2020	RICCI	LEONARDO				1		1	Dalle verifiche effettuate, risultano lotti già frazionati alla data del 1990, che se inseriti in AUC comporterebbero la possibilità di tre fabbricati distinti di circa 1250 mq di SU e mq 125 di Sa, a fronte di un abbattimento degli alberi che fanno parte del giardino di valore del fabbricato. A fronte delle finalità della variante "in riduzione" si ritiene non pertinente e non accolta. Da rinviare comunque ad una valutazione complessiva sugli ES sparsi.	
43	6709	10/03/2020	ZAMMARCHI	ANTONELLA	46		1			1	Vedi Oss. PSC - Area libera ma ricompresa tra ambito AUC, all'interno del T.U. da un lato e lotto edificato seppure in zona rurale, dall'altro. Ricucitura urbana	
44	6710	10/03/2020	BALZANI	MANUEL	47		1		1		Vedi Oss. PSC - Il progetto della nuova viabilità non è definitivamente approvato dalla Provincia di FC. Il vincolo di PSC non è più efficace per decadenza quinquennale. Si mantiene il "Corridoio infrastrutturale" prescritto dall'art. 11,9 PTCP	
45	6712	10/03/2020	CASTELLANI	BRUNO	48			1	1		Vedi Oss. PSC - Non accoglibile in quanto porzione centrale dell'ambito APSN.2.3	
46	6715	10/03/2020	FABBRI	VITTORIO	49			1		1	Vedi Oss. PSC - Ampliamento del T.U. non assentibile, in contrasto con LR 20/2000	
47	6720	10/03/2020	GUIDI	SAVERIO		1			1		Si ripristina la previsione del PSC vigente	
48	6736	10/03/2020	SAVINI	PAOLA	51		1			1	Vedi Oss. PSC - Parzialmente accolta per la sola part.catastale 206, con classificazione in ambito AUC di porzione in ambito AVN già edificato ad usi urbani.	
49	6737	10/03/2020	RAGGINI	ROBERTO	54			1	1		Vedi Oss. PSC - Modifiche all' Art. 30 Norme PSC assentibili per adeguamento pianificazione sovraordinata PTCP - Il RUE già contiene una disciplina di dettaglio a riguardo che si ritiene adeguata alle necessità	
50	10845	13/05/2020	FABBRI	SILVIA			1			1	In contrasto con l'art.41 comma 3 del PSC. Si accoglie parzialmente classificando il fabbricato 2B. Infatti si ritiene che per il corretto recupero e riuso del fabbricato la ristrutturazione edilizia richiesta non costituisca modalità di attuazione consentibile (si veda a tal proposito le sentenze di Corte Costituzionale n. 309 del 2011 e n. 259 del 2014, che unificano a livello nazionale le modalità di attuazione degli interventi edilizi alle casistiche contenute nel DPR 380/2001, cui anche il RUE di Santarcangelo è tenuto a uniformarsi)	
51	12131	30/05/2020	FABBRI	SILVIA				1		1	L'osservazione non è accoglibile in quanto non conforme al PSC	
52	12183	03/06/2020	SAPIGNOLI	SAURO	56	1				1	Vedi Oss. PSC - Accoglibile in quanto ampliamento limitato dell' ambito APC.E per realizzazione parcheggio di pertinenza.	
53	12191	03/06/2020	BENVENUTI	PALMIRO		1				1	Si modificano Norme RUE, Art. 21, comma 5, IC.31, in accoglimento dell'osservazione.	
54			BENEDETTINI	GIORGIO			1			1	Si propone di modificare il comma 4. dell'art. 13 delle Norme del RUE assoggettando l'area perimetrata a titolo abilitativo convenzionato, subordinato ad Accordo con i privati ai sensi art. 18 LR 20/2000 o art. 61 LR 24/2017. Con la stipula dell'accordo si permetterà l'intervento di ristrutturazione edilizia. Il comma 4 Art. 13 delle Norme conterrà la prescrizione che il progetto e l'accordo rispettivamente attuino e contengano le specifiche progettuali dettagliatamente elencate.	
55	8694	29/03/2021	BENVENUTI	MAURO				1		1	Edificio vincolato dal solo RUE. Si tratta in ogni caso di un pregevole esempio di edilizia rurale storica. Non si ritiene quindi di modificare la modalità di intervento prescritta.	
56	10417	15/04/2021	CASADEI	SERGIO				1		1	L'edificio è censito nella Tav. C.1 del PTCP come componente del Sistema Insediativo Rurale Art. 5.9, comma 7. Non accoglibile.	
57	12440	05/05/2021	SPADA	ELIO				1		1	Edificio vincolato dal solo RUE fra i "Complessi edilizi ed edifici di interesse culturale e testimoniale e manufatti di interesse storico-testimoniale (ES)". Ai sensi del combinato disposto dell' Allegato alla LR 15/2013, lettera f) e sub-lettera b) e dell'Art. A-9 della LR 20/2000, in tale fattispecie non sono consentiti interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e modifica del sedime	
58	14945	29/05/2021	FERRINI	ROBERTO				1		1	L'osservazione non è accoglibile, in quanto sostanzialmente in contrasto con uno dei principi della LR 20/2000, attuato dal PTCP e dal PSC. Gli interventi sugli edifici del sistema insediativo storico, con particolare riferimento ai Complessi edilizi ed edifici di interesse culturale e testimoniale e manufatti di interesse storico-testimoniale (ES) all'interno degli ambiti rurali sono compiutamente normati dal combinato disposto del Capo 2.A. e del Capo 2.C. delle Norme del RUE	
							Accolta	Parz. Accolta	Respinta	Pertinente	Non pertinente	Non P. accoglibile
							17	15	26	17	41	19

3. LE MODIFICHE ALLA VARIANTE AL RUE

Come si è già detto nella Valsat adottata, il RUE del Comune di Santarcangelo di Romagna è stato redatto con una struttura peculiare. Infatti gli elaborati cartografici del RUE, che deve essere conforme al PSC ai sensi dell'Art. 29, comma 2 della LR 20/2000, contengono e specificano le previsioni insediative del PSC non solo per gli ambiti di stretta competenza dello stesso RUE, cioè il territorio urbanizzato ed il territorio rurale (le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale e gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente), ma anche per quanto riguarda gli ambiti per i nuovi insediamenti, gli ambiti specializzati per attività produttive (nel territorio urbanizzabile) e gli ambiti da riqualificare. Tale peculiarità redazionale del RUE ha reso necessario coordinare i suoi elaborati cartografici con quelli della variante al PSC anche relativamente agli insediamenti previsti all'interno degli ambiti di trasformazione appena richiamati, di competenza specifica di PSC e di POC.

La variante al RUE, oltre a ricalcare e specificare cartograficamente le previsioni sugli ambiti di trasformazione della Variante al PSC, dettaglia gli interventi sul patrimonio edilizio consolidato che derivano dal processo attivato dall'Amministrazione Comunale, in accoglimento o parziale accoglimento delle richieste pervenute.

Si rimanda alla Valsat adottata per l'elencazione degli elaborati del RUE oggetto della variante, mentre si ritiene utile specificare che, se nella versione adottata le modifiche alle Norme del RUE riguardavano i soli "Art. 21. Interventi Diretti Convenzionati – IC." e "Art. 51. Attività estrattive", come si potrà verificare dalle motivazioni delle osservazioni accolte o parzialmente accolte, sono stati oggetto di modifica o di nuova introduzione i seguenti articoli: Art. 6, Art. 8, Art. 8 bis, Art. 9.e, Art. 12, Art. 13, Art. 20, Art. 21 (ulteriormente modificato), Art. 22, Art. 23, Art. 24, Art. 29 bis, Art. 32, Art. 33, Art. 38, Art. 47, Art. 51 (in adozione), Art. 53, Art. 58, Art. 59, Art. 66 , Art. 77 ed il quadro sinottico degli usi, come si potrà verificare nella stesura comparata delle stesse norme del RUE che riporta in rosso le modifiche fatte in sede di adozione ed in blu quelle conseguenti all'accoglimento delle osservazioni o dell'adeguamento alla variante al PSC approvata.

Nel dettaglio si ritiene opportuno richiamare le seguenti nuove introduzioni presenti nella stesura redatta a seguito dell'approvazione della variante al PSC e dell'accoglimento delle osservazioni.

Per conformità al PSC definitivamente approvato con D.C.C. n. 9 del 26/02/2021:

- IC 59 - SAN BARTOLO VIA MARINO DELLA PASQUA (in recepimento dell'osservazione n. 13 alla variante al PSC accolta);
- IC 60 e IC 61 - VIA SAN MARINO – EX AMBITO AN.C2 (in recepimento delle osservazioni 1FT e 2FT alla variante al PSC accolte);

In accoglimento di osservazioni al RUE:

- OBIETTIVO DI LOCALITA' N. 2, in recepimento alle disposizioni di POC 1 approvato con D.C.C. n. 56 del 01/08/2017,
- specifiche puntuali al testo normativo al fine di perseguirne la più corretta applicazione e l'adeguamento alle norme vigneti in materia e alla pianificazione sovraordinata.

Si specifica altresì che, rispetto alla verifica di conformità a vincoli e prescrizioni di cui al comma 3 quinquies dell'Art. 19 della LR 20/2000, con il quale si dispone che *"Nella Valsat di ciascun piano urbanistico è contenuto un apposito capitolo, denominato "Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni", nel quale si dà atto analiticamente che le previsioni del piano sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano*

Valsat - Integrazione

Variante specifica 3 "Eliminazione dagli strumenti urbanistici di aree edificabili di nuova urbanizzazione"

sull'ambito territoriale interessato. “, non vi sono modifiche rispetto a quanto già riportato nel capito 5. della Valsat adottata.

4. PARERI DEGLI ENTI ED ESPRESSIONE DEL PARERE DELLA PROVINCIA

4.1 Pareri degli enti

Come si è già accennato precedentemente, gli elaborati della Variante al RUE ed il Documento di Valsat, adottati con Del. C.C. n. 77 del 18/12/2019, sono stati depositati per le osservazioni dei privati, evidenziando il fatto che la pubblicazione era altresì finalizzata ad acquisire le osservazioni anche alla Valsat/VAS, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000.

Non è pervenuta alcuna osservazione da parte dei soggetti privati né nel periodo di pubblicazione, né fuori termine ai documenti di Valsat.

Gli elaborati di Variante adottata e la documentazione relativa alla VAL.S.A.T./VAS sono stati trasmessi con nota prot. n. 359 dell'08/01/2020 alla Provincia di Rimini, per le finalità di cui all'art. 34 e art. 5 della L.R. 20/2000, anche in quanto autorità competente alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) dei piani.

I medesimi elaborati sono anche stati trasmessi agli Enti competenti in materia ambientale, al fine di consentire l'espressione di parere di competenza ai sensi dell'articolo 34 e per le finalità di cui all'art. 5 della L.R. 20/2000 e smi.

Sono pervenuti i seguenti pareri sulla variante al RUE e relativa Valsat:

- il parere espresso dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini e recepito agli atti del Comune di Santarcangelo di Romagna in data 16/03/2020 con nota prot. 7204;
- il parere espresso dall'Unione di Comuni Valmarecchia e recepito agli atti del Comune di Santarcangelo di Romagna in data 18/03/2020 con nota prot. 7295;
- il parere espresso da ARPAE ai sensi dell'art. 19 lett. h) della L.R. 4 maggio 1982, n. 19 e ai sensi della L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e trasmesso con nota prot. PG/2020/65998 del 06/05/2020;

A riguardo ti tali pareri, si specifica che:

- la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini, " *esprime il proprio parere favorevole relativamente agli elaborati e alla cartografia della variante specifica sottoposta*";
- per l'Unione di Comuni Valmarecchia " *per le previsioni urbanistiche in oggetto non si ravvisano osservazioni o impatti di particolare rilevanza, tali da incidere in maniera significativa sull'assetto territoriale e sulle componenti ambientali dell'area in oggetto*";
- ARPAE " *esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni: in fase attuativa dovranno essere verificati i seguenti elementi di compatibilità ambientale in relazione alle nuove opere interessate dalla variante al Regolamento in oggetto e precisamente:*
 1. *verificare eventuali ricadute ambientali in aree di progetto con funzioni ed usi promiscui, prestando particolare attenzione all'inquinamento atmosferico ed acustico;*
 2. *in sede di presentazione del progetto urbanistico/edilizio delle opere, per gli interventi definiti dalla L.447/95 e dalla L.R.15/2001 redigere, secondo i criteri dettati dalla D.G.R.673/2004, specifica Valutazione previsionale di clima acustico e/o Documentazione di impatto acustico, al fine di verificare il rispetto dei limiti acustici vigenti;*

3. verificare l'eventuale presenza di linee elettriche, cabine di trasformazione e stazioni radio-base (SRB) nell'area oggetto di variante/in progetto e quindi:

a) per elettrodotti e cabine elettriche, calcolare le D.P.A. (Distanze di Prima Approssimazione) ove previste, ai sensi del D.P.C.M. 08/07/03 e D.M.29/05/08, al fine di verificare l'ammissibilità degli usi previsti, l'esclusione di presenza di persone superiore alle 4 ore giornaliere all'interno delle stesse D.P.A, nonchè verificare il rispetto della normativa vigente;

b) per le SRB, verificare il rispetto dei limiti previsti di cui alla Legge n.36 del 22 febbraio 2001 e relativi provvedimenti di attuazione;

4. si evidenzia in particolare la presenza di un elettrodotto ad altissima tensione nell'area denominata IC. 51 (San Michele), ove è prevista la realizzazione di "una piazza per la frazione di 630 mq". Pertanto, si richiama all'attenzione dell'Amministrazione comunale la verifica di ammissibilità dell'intervento della piazza, così come di altre aree pubbliche e/o verdi attrezzate, in relazione a quanto stabilito dalla normativa vigente in riferimento alle D.P.A. degli elettrodotti, al fine di escludere la presenza di persone superiore alle 4 ore giornaliere."

Mentre non vi è nulla da aggiungere sui pareri della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini e dell'Unione di Comuni Valmarecchia, si specifica quanto segue rispetto alle prescrizioni di ARPAE:

- Per quanto attiene ai punti 1,2,3 delle prescrizioni, le verifiche richieste dovranno essere compiute in sede di attuazione delle previsioni di PSC e di RUE, anche sulla scorta delle seguenti disposizioni: Art. 36, Art. 74, Art. 77, Art.92 delle Norme del PSC ed Art. 83 Elettrodotti e fasce di rispetto delle Norme del Rue;
- Per quanto riguarda il punto 4. si specifica invece che le disposizioni relative all'IC.51 (San Michele) contenute nell'Art. 21 delle Norme del RUE, oltre a contenere il richiamo all'Art. 83 Elettrodotti e fasce di rispetto, escludono la presenza di persone superiore a 4 ore giornaliere all'interno delle D.P.A. (distanze di prima approssimazione), come prescritto da ARPAE.

4.2 Parere della Provincia

Gli elaborati di Variante adottata e la documentazione relativa alla VAL.S.A.T./VAS sono stati trasmessi con nota prot. n. 359 dell'08/01/2020 alla Provincia di Rimini, per le finalità di cui all'art. 34 e art. 5 della L.R. 20/2000, anche in quanto autorità competente alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) dei piani.

Il Comune di Santarcangelo di Romagna, con nota prot. n. 16811 del 16/06/2021, ha poi comunicato e trasmesso alla Provincia di Rimini le osservazioni presentate dai privati e la proposta di controdeduzione alle stesse ed i pareri degli enti di cui sopra.

La Provincia di Rimini ha quindi provveduto ai sensi dell'art. 34, comma 6, della LR n. 20/2000 a formulare le proprie riserve con il Decreto del Presidente della Provincia di Rimini n. 93 del 05/08/2021, nel quale, in conformità alla Sintesi istruttoria allegata sub "A", si rileva:

URBANISTICA

1) CARTOGRAFIA

Valsat - Integrazione**Variante specifica 3 "Eliminazione dagli strumenti urbanistici di aree edificabili di nuova urbanizzazione"**

a) *Tavola 1C: in relazione all'area oggetto di variante, si rileva che l'individuazione degli Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (AVP) e del Territorio urbanizzabile (TUZ) non corrisponde a quella riportata nella Tavola 1B del PSC. Si chiede di provvedere ad adeguare al PSC tale individuazione.*

DIFESA DEL SUOLO

Si ritiene la variante specifica n. 3 al RUE conforme al PSC vigente e compatibile, relativamente ai rischi geologico-ambientali, con gli strumenti di pianificazione sovraordinati e che non pregiudichi gli assetti geomorfologici ed idrogeologici presenti.

Si esprime altresì parere favorevole ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/08 in merito alla compatibilità delle previsioni della Variante n. 3 al RUE con le condizioni di pericolosità del territorio.

VALSAT

Preso atto che:

- *nella nota comunale prot. n. 16811 del 16/06/2021 si precisa che, alla data di scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni al RUE, sono pervenute 53 osservazioni nei termini di pubblicazione e 5 osservazioni fuori termine di cui nessuna risulta riferita alla valutazione ambientale;*
- *l'Amministrazione comunale ha predisposto una proposta di controdeduzione e una propria osservazione che propone una modifica necessaria a perseguire la massima chiarezza e conformità alle norme sovraordinate, a correggere errori materiali e a recepire disposizioni normative di POC;*
- *non risultano pervenute ad ARPAE – SAC entro i termini del deposito, né oltre i termini, ulteriori osservazioni alla Valsat o al piano;*
- *i soggetti competenti in materia ambientale coinvolti hanno espresso le loro valutazioni di competenza da cui non emergono situazioni di particolare criticità ambientale.*

In particolare si sono espressi:

- *Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio esprime parere favorevole;*
- *Arpae-SSA esprime parere favorevole con prescrizioni per la fase attuativa degli interventi finalizzate a verificare l'inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico;*
- *Unione dei Comuni Valmarecchia esprime parere favorevole non ravvisando impatti di particolare rilevanza;*

Considerato che:

- *dalla documentazione trasmessa si evince che la variante al RUE è finalizzata alla "eliminazione dagli strumenti urbanistici di aree edificabili di nuova urbanizzazione" ed è coordinata con la variante specifica al PSC con medesima denominazione, la cui valutazione ambientale ha dato esito positivo con prescrizioni per la fase di monitoraggio al fine di verificare l'efficacia nel perseguire gli obiettivi di riduzione di consumo di suolo e qualità ambientale;*
- *la Valsat conduce l'analisi di coerenza con gli obiettivi del RUE e PSC vigenti e con la variante di PSC volta principalmente a ricevere e valutare le richieste dei soggetti interessati allo stralcio di proprie aree edificabili e la conseguente riclassificazione ad aree agricole o ad aree più facilmente attuabili;*

Valsat - Integrazione**Variante specifica 3 "Eliminazione dagli strumenti urbanistici di aree edificabili di nuova urbanizzazione"**

- *in particolare, la variante al RUE promuove le seguenti azioni: mantenimento dei carichi insediativi massimi ammessi, snellimento delle procedure, rafforzamento del carattere multifunzionale dei tessuti urbani, trasformazione di ambiti edificabili in ambiti agricoli, miglioramento dei requisiti tecnici ed efficienza energetica;*
- *nel documento di Valsat si evidenzia che la variante al RUE oltre a ricalcare e specificare cartograficamente le previsioni sugli ambiti di trasformazione della variante al PSC, coerentemente con le finalità descritte, dettaglia gli interventi sul patrimonio edilizio consolidato in accoglimento delle richieste pervenute, mantenendo il dimensionamento delle previsioni previgenti o, relativamente agli ambiti AUC, inserendo nuove previsioni che non modificano il dimensionamento edilizio esistente;*
- *nel documento di Valsat si provvede ad effettuare la verifica di conformità ai vincoli e alle prescrizioni;*
- *nella Valsat, inoltre, si chiarisce che, poiché i contenuti della variante al RUE corrispondono a quelli contenuti nella variante al PSC, la trattazione e valutazione della sostenibilità degli interventi è più dettagliata nella Valsat della variante al PSC, a cui si rimanda;*
- *in relazione al monitoraggio degli effetti e dei risultati attesi delle modifiche introdotte, si fa riferimento alla Valsat del Rue vigente per quanto riguarda individuazione degli indicatori e monitoraggio del piano;*

Valutato che:

- *le osservazioni dei privati sono soprattutto relative a richieste di modifiche puntuali che non costituiscono un contributo significativo alla valutazione ambientale del piano;*
- *nella formulazione della presente istruttoria sono state valutate le osservazioni e i pareri dei soggetti competenti in materia ambientale e del pubblico sopra richiamati;*

Valutato, inoltre, che:

- *le modifiche apportate al piano sono di limitata entità e dall'analisi condotta nella Valsat emerge una complessiva conformità ai vincoli e tutele insistenti sull'area;*
- *la Valsat provvede ad una valutazione di massima degli eventuali effetti significativi sull'ambiente e della verifica di coerenza in relazione agli obiettivi di sostenibilità, che ha riportato esiti positivi evidenziando la coerenza della variante con gli obiettivi di sostenibilità individuati nel RUE e nel PSC.*

Si esprime parere motivato positivo relativamente alla proposta di variante specifica n.3 al Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Santarcangelo di R. adottata con deliberazione di C.C. n.77 del 18/12/2019, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 152/2006;

Il parere motivato, espresso ai sensi dell'art.15 del D.Lgs 152/2006 ha il valore e gli effetti della valutazione ambientale e territoriale, ai sensi dell'art. 5, comma 7 lett. b) della LR 20/2000.

5.CONCLUSIONI

A riguardo del Decreto del Presidente della Provincia, oltre a specificare che si è già detto della risposta ai pareri degli enti ed a prendere atto del parere positivo espresso sulla Variante 3 al RUE e sulla relativa Valsat, si specifica che si è provveduto a correggere l'individuazione degli Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (AVP) e del Territorio urbanizzabile (TUZ) a quella riportata nella Tavola 1B del PSC, come richiesto.

Si richiamano gli obiettivi della variante al PSC – prioritariamente finalizzata all'eliminazione di alcune aree di nuova urbanizzazione - alla quale il RUE si è conformato, obiettivi prioritari contenuti nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 9. del 26/02/2021 di approvazione della variante al PSC, che si richiamano:

- perseguire la riduzione del consumo di suolo;
- garantire comunque la realizzazione di un sistema congruo di servizi ed infrastrutture, specialmente per le frazioni, perseguendo l'interesse pubblico;
- assicurare un disegno organico e razionale del tessuto urbano.

In conclusione è utile trascrivere per completezza, quanto già detto nelle conclusioni della Valsat della variante 3 al RUE adottata:

"..... la variante è stata redatta in concomitanza con la variante specifica al PSC "Eliminazione dagli strumenti urbanistici di aree edificabili di nuova urbanizzazione" e che i contenuti delle varianti ai due strumenti coincidono perfettamente.

La Valsat della Variante al PSC ha già descritto e valutato la sostenibilità delle trasformazioni indotte dalle modifiche alla strumentazione urbanistica comunale. Si rimanda quindi alla Valsat della variante al PSC per una più estesa trattazione delle trasformazioni ivi previste.

Si richiama che il vigente RUE è – nella sua struttura generale e nelle specifiche previsioni - 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 sole 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 promosse dalla variante sono rivolte:

- al mantenimento dei carichi insediativi massimi ammessi, senza prevedere incrementi delle quantità edificatorie;*
- allo snellimento delle procedure, pur nel mantenimento della quota di dotazioni territoriali da realizzare e cedere;*
- al rafforzamento del carattere multifunzionale dei tessuti urbani;*
- alla trasformazione delle previsioni di alcuni ambiti edificabili in ambiti agricoli o al loro mantenimento di carico urbanistico;*

Valsat - Integrazione**Variante specifica 3** "Eliminazione dagli strumenti urbanistici di aree edificabili di nuova urbanizzazione"

- all'attuazione di interventi 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 a PSC e RUE, non generano impatti aggiuntivi da valutare e conducono sostanzialmente ad una riduzione del consumo di suolo.

Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche si attuano mediante interventi diretti, in alcuni casi convenzionati.

Per il monitoraggio degli effetti della pianificazione di PSC e di RUE in relazione agli obiettivi, si rimanda 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."