



Città di Castel San Pietro Terme

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 103 DEL 27/07/2021

OGGETTO : IDENTIFICAZIONE DEGLI AMBITI DI RUE ASSOGGETTABILI AD INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA TRAMITE RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO E INTERPRETAZIONE AUTENTICA IN ORDINE ALLE FASCE DI RISPETTO STRADALE..

L'anno duemilaventuno, il giorno **ventisette** del mese di **Luglio** alle ore **19:30**, si è riunito in videoconferenza, come da Atto monocratico del Presidente del Consiglio Comunale n. 6 del 08/04/2020, il Consiglio Comunale in via convenzionale nella sala delle adunanze.

Risultano presenti ed assenti in videoconferenza i componenti qui di seguito elencati:

	NOME	PRES	ASS
1	TINTI FAUSTO SINDACO	PRESENTE	
2	MARCHETTI FRANCESCA	PRESENTE	
3	CENNI TOMAS	PRESENTE	
4	ROUBI SARA	PRESENTE	
5	RANGONI MARTINA	PRESENTE	
6	DALL'OLIO ANDREA	PRESENTE	
7	SCALORBI ANDREA		ASSENTE
8	BONETTI MICHELE	PRESENTE	
9	CARATI ELISABETTA	PRESENTE	
10	BELLUZZI DAVIDE	PRESENTE	
11	CAPITANI FABRIZIA	PRESENTE	
12	FRANZONI CLAUDIO		ASSENTE
13	BOTTIGLIERI GIOVANNI	PRESENTE	
14	MORINI LUCA		ASSENTE
15	MAZZONI DAVIDE	PRESENTE	
16	MAURIZZI ELISA	PRESENTE	
17	LATRONICO PIETRO	PRESENTE	

Totale presenti: 14 Totale assenti: 3

la cui presenza è accertata dal Segretario mediante appello nominale.

Assiste alla seduta il Segretario Generale Letizia Ristauri che, presente in sede, partecipa ai lavori in videoconferenza.

Assessori presenti in videoconferenza: NALDI GIULIA, DONDI FABRIZIO, BONDI ANDREA, MEZZETTI BARBARA

Dopo avere constatato il numero legale degli intervenuti, il Presidente del Consiglio Tomas Cenni dichiara aperta la seduta ed invita i Consiglieri a trattare l'argomento in oggetto, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Signori: BONETTI MICHELE, CARATI ELISABETTA, MAZZONI DAVIDE, ricordando che alle votazioni si procederà per appello nominale.

Durante la trattazione del p. 2 odg la seduta è stata sospesa:

- alla ripresa dei lavori, alle ore 20,07, in esito all'appello nominale sono risultati assenti i consiglieri Scalorbi, Franzoni, Morini e Bottiglieri: presenti n. 13;
- alle ore 20,16 è risultato presente il consigliere Bottiglieri: presenti n. 14.

Durante la trattazione del p. 5 odg la consigliera Capitani si è scollegata alle ore 21,09 e ricollegata alle ore 21,11: presenti n. 14.

Durante la trattazione del presente oggetto la consigliera Maurizzi si disconnette, alle ore 21,54: presenti n. 13.

Il Presidente Cenni cede la parola al Sindaco Tinti che illustra l'argomento dal punto di vista politico, lasciando al Dirigente Premi quella specifica sulle scelte tecniche ed edilizie.

Interviene brevemente il consigliere/capogruppo Pietro Latronico (gruppo Movimento 5 Stelle Castel San Pietro T.) e non ci sono dichiarazioni di voto.

(Gli interventi sono trascritti in allegato alla presente deliberazione come registrati nel file scaricato dallo streaming della videoconferenza tenuta con apposito sistema telematico – Allegato 1)

Indi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- a) la legge regionale 24 marzo 2000 n° 20 “*Disciplina Generale sulla tutela e l’uso del territorio*” ha ridefinito l’assetto di pianificazione del territorio determinando un nuovo livello della pianificazione regionale, provinciale e comunale ed in specifico il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), il Piano Operativo Comunale (POC) e il Piano Urbanistico Attuativo (PUA);
- b) con delibera C.C. n. 59 del 13 maggio 2016 sono stati approvati il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e la Classificazione Acustica (CA) del Comune di Castel San Pietro Terme;
- c) in data 21 dicembre 2017 l’Assemblea legislativa Regionale ha approvato la legge regionale n° 24 “*Disciplina Regionale sulla tutela e l’uso del territorio*” rinnovando completamente la struttura e il contenuto della normativa urbanistica regionale;
- d) il Rue vigente è stato oggetto di successive varianti specifiche di cui alle deliberazioni:
 - C.C. n. 64 del 15 giugno 2017 di approvazione della variante n.2 al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) nell’ambito del procedimento ai sensi art.8 D.P.R. 160/2010 nel testo vigente relativo al nuovo insediamento produttivo/logistico Decathlon pubblicata sul BURERT n.182 del 28 giugno 2017;
 - C.C. n. 54 del 10 maggio 2018 di approvazione della variante n.3 al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) pubblicata sul BURERT n. 149 del 30.05.2018;
 - C.C. n. 93 del 28 settembre 2018 di approvazione della variante n.1 al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e alla Classificazione Acustica (CA) vigenti pubblicata sul BURERT n. 326 del 17.10.2018 ;
 - C.C. n. 163 del 26 novembre 2019 di ratifica della variante n. 4 al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) nell’ambito del procedimento unico ex art. 53, comma1, lettera B) della L.R. n. 24/2017 relativo al nuovo assetto, adeguamento e

- ridistribuzione capacità edificatorie esistenti negli insediamenti delle società Crif S.p.a. e Palazzo di Varignana S.r.l., pubblicata sul BURERT n. 411 dell'11.12.2019;
- C.C. n. 35 del 14/04/2020 di approvazione della variante n. 6 al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), pubblicato sul BURERT n. 149 del 13.05.2020;
 - C.C. n. 132 del 29/09/2020 di approvazione della variante n. 8 al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), pubblicato sul BURERT n.352 del 14.10.2020 periodico (Parte Seconda);
- l) con deliberazione di Consiglio comunale n. 146 del 19.12.2018 è stato impartito alla Giunta Comunale l'indirizzo di procedere all'attuazione anche parziale delle previsioni di PSC e del PRG contenute nei PPIP e privati del RUE nelle more dell'approvazione della nuova strumentazione urbanistica comunale prevista dalla L.R. n. 24/2017, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 24/2017 utilizzando anche la possibilità data dal combinato disposto dell'art. 53 "Procedimento unico" e dell'art. 4, comma 4, della più volte citata L.R. 24/2017, e attivando, ove necessario e possibile, le procedure di variante agli strumenti urbanistici attuativi vigenti;
- m) con delibera del Consiglio metropolitano della Città Metropolitana di Bologna n. 16 del 12.05.2021 è stato approvato il Piano Territoriale Metropolitano (PTM);

Rilevato che:

- le modifiche normative introdotte al Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - DPR N° 380/2001 dalla Legge N° 120/2020 (conversione del DL N° 76/2020 – Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale), hanno ulteriormente innovato la definizione di Ristrutturazione Edilizia, introducendo in particolare all'interno dell'intervento la fattispecie di incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali;
- la nuova disciplina urbanistica regionale di cui alla citata LR N° 24/2017, all'Art. 7, comma 4 specifica che costituiscono interventi di riuso e rigenerazione urbana anche gli interventi di "qualificazione edilizia", diretti a realizzare la demolizione e la ricostruzione di uno o più fabbricati che presentano scarsa qualità edilizia;
- sempre la LR 24/2017, all'Art. 8, comma 1, lettera b, prevede forme incentivanti per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica addensamento o sostituzione urbana all'interno del territorio urbanizzato, costituite dalla riduzione del contributo di costruzione;
- il RUE – Regolamento Urbanistico Edilizio vigente, individua all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ambiti nei quali è già ammesso l'intervento sull'esistente con ulteriore ampliamento dettato da un indice fondiario attribuito, realizzabile tramite Ristrutturazione Edilizia con eventuale ampliamento;

Visti:

- la Relazione a firma del Dirigente dell'Area Servizi al Territorio e del Responsabile del Servizio Edilizia Urbanistica e Paesaggio inerente la ricognizione dei suddetti ambiti in ordine anche al loro stato di attuazione, che ha evidenziato i seguenti ambiti di RUE per i quali si ritiene applicabile il nuovo inquadramento normativo:

- 1) Ambiti urbani consolidati costituiti da nuclei compatti , AUC_ A1.1 (indice $U_f = Su/Sf 0,35 \text{ mq/mq}$), AUC_ A1.2 utilizzo su tale area edificabile dell'indice prodotto dall'adiacente ambito AUC_ A1.1 (diffusi sul in urbanizzato);
 - 2) Ambiti urbani consolidati di completamento dei nuclei esistenti:
 - AUC_ A2.1(indice $U_f = Su/Sf 0,35 \text{ mq/mq}$ – diffusi in urbanizzato);
 - AUC_ A2.4 (case di riposo in San Niccolò, Gallo e Liano);
 - AUC_ A2.6 (ex scuole di Liano di proprietà Comunale - bene oggi dismesso ed inutilizzato e alienabile);
 - 3) Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione:
 - AUC_ B3 (Ex Botos ed ex Elsa) soggetto a ristrutturazione urbanistica $U_t = Su/St \text{ mq/ha}$ (nel capoluogo);
 - 4) Ambiti urbani consolidati con limiti di funzionalità edilizia ed urbanistica:
 - AUC_ C1 (indice $U_f = Su/Sf 0,40 \text{ mq/mq}$ –diffusi in urbanizzato);
 - AUC_ C2 E (indice $U_f = Su/Sf 0,90 \text{ mq/mq}$ – nel capoluogo in Via dei Mille);
 - la circolare interpretativa della Regione Emilia Romagna del 22/03/2021 Reg. Pg. 250106/2021 unitamente alla nota di Chiarimenti interpretativi del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del Ministro Paola De Micheli in rapporto alla modifiche introdotte dal Decreto Legge 16 Luglio 2020 N° 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020 n. 120 (Circolare congiunta MIT e Funzione Pubblica);
- l'Art. 8 della L.R. 24 già richiamato;

Rilevato inoltre che:

- la disciplina che regola le fasce di rispetto stradale trae origine dal Codice della Strada (D.Lgs n. 285/1992) e dal suo Regolamento attuativo (DPR n. 495/1992), con lo scopo di prevenire l'esistenza di ostacoli materiali emergenti dal suolo e suscettibilità di costituire, per la prossimità alla sede stradale, pregiudizio alla sicurezza del traffico e alla incolumità delle persone, e di assicurare una **fascia di rispetto** utilizzabile, all'occorrenza, dal concessionario per l'esecuzione dei lavori, per l'impianto dei cantieri, per il deposito dei materiali, per la realizzazione di opere accessorie, senza limitazioni connesse alla presenza di costruzioni;
- relativamente agli strumenti urbanistici comunali è il PSC – Pi9awno Strutturale Comunale che al Titolo 4, Capo 4.1.3 si occupa di individuare e disciplinare il dettaglio normativo delle suddette fasce, disciplina ulteriormente integrata dalle Norme Tecniche Attuative del RUE all'Art. 18.3.6;
- le delimitazioni grafiche delle fasce di rispetto operate nella cartografia di RUE, all'interno dei Centri Abitati e del Territorio Urbanizzato non coincidono con le fasce dettate dalla normativa, condizione che in sede applicativa ha creato diversi problemi interpretativi;

Preso atto che le Norme Tecniche Attuative del PSC specificano all' Art. 1.2.2 – Valore delle individuazioni grafiche, che *“.....in caso di mancata corrispondenza fra contenuto delle norme e degli elaborati grafici prevale la norma,.....”*;

Richiamati:

- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 “Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali” e smi;

- il Codice della Strada (D.Lgs n. 285/1992) ed il relativo Regolamento attuativo (DPR n. 495/1992)
- la L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio” e smi;
- la L. 11 settembre 2020, n. 120 “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante «Misure urgenti per la semplificazione e l’innovazione digitali»” (*Decreto Semplificazioni*);
- la deliberazione di Consiglio comunale N° 122 del 12/09/2019 avente per oggetto il recepimento della deliberazione di Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna N° 186/2918 in materia di disciplina del contributo di costruzione;

Dato atto che:

- la proposta di deliberazione in oggetto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell’Ente;
- ai sensi dell’art. 49 I° comma – D. lgs. 18/8/2000, n. 267 del parere favorevole del Dirigente Area Servizi al territorio in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento;

Con la seguente votazione proclamata dal Presidente Cenni:

consiglieri presenti e votanti n. 13

favorevoli n. 11

astenuti n. 2: Bottiglieri e Mazzoni del gruppo Prima Castello

DELIBERA

- 1) di confermare e condividere di:
 - assimilare gli ambiti elencati in premessa ad ambiti assoggettabili anche ad intervento di “qualificazione edilizia” attuabili tramite ristrutturazione edilizia con possibilità di riduzione del contributo di costruzione nella misura del 35% rispetto a quanto previsto nella tabella parametrica regionale;
 - per gli interventi di ristrutturazione edilizia realizzati all’interno del territorio urbanizzato in tal caso la demolizione integrale con ricostruzione ed applicazione degli indici fondiari già attribuiti dallo strumento urbanistico vengono così parificati ad incrementi volumetria per promuovere interventi per la rigenerazione urbana;
 - relativamente alla determinazione del costo di costruzione si ritiene applicabile il calcolo attribuito alla ristrutturazione edilizia per la Su – Superficie Utile attribuibile al volume esistente, mentre la quota di Su aggiuntiva esprimibile con l’applicazione dell’indice fondiario sarà conteggiata come nuova costruzione;
- 2) di confermare in ordine alla disciplina delle fasce di rispetto stradale la prevalenza del contenuto normativo rispetto a quello grafico delle tavole di PSC e di RUE, in rispondenza dell’Art. 1.2.2 delle Norme Tecniche Attuative del PSC;
- 3) di dare mandato al Dirigente dell’Area Servizi al Territorio ogni successiva ed ulteriore azione tecnica ed amministrativa atta ad assicurare l’applicazione dei contenuti del presente atto.

Inoltre,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con la seguente votazione proclamata dal Presidente Cenni:

consiglieri presenti e votanti n. 13

favorevoli n. 11

astenuti n. 2: Bottiglieri e Mazzoni del gruppo Prima Castello

DELIBERA

di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, al fine di consentire il celere avvio degli adempimenti finalizzati alla celere attuazione del provvedimento.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE

Letizia Ristauri

(atto sottoscritto digitalmente)

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Tomas Cenni

(atto sottoscritto digitalmente)