

Pratica ARPAE – Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana n. 14419/2022

PROCEDURA di ValSAT art. 5, comma 7, L.R. n. 20/2000, in applicazione delle norme transitorie di cui all'art. 4, comma 4, lett. c), L.R. n. 24/2017

Istruttoria di VAS/ValSAT della Variante n. 9 al Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 165 del 30/11/2021

Autorità competente: Città metropolitana di Bologna (CM BO)

Autorità procedente: Comune di Castel San Pietro Terme

PREMESSO CHE:

- con nota del 14/01/2022, in atti al PG n. 1591/2022 della CM BO, il Comune di Castel San Pietro Terme ha trasmesso la documentazione relativa al procedimento in oggetto, chiedendo l'espressione del parere di competenza a:
 - HERA S.p.A
 - ARPAE - DISTRETTO TERRITORIALE DI IMOLA
 - AUSL DI IMOLA - DIPARTIMENTO DI SANITA' PUBBLICA
 - NCI – SERV. SISMICO ASSOCIATO
 - CONSORZIO DELLA BONIFICA RENANA
 - AGENZIA REG.LE SICUREZZA TERR.LE E LA PROT.NE CIVILE - Servizio Area Reno e Po di Volano
 - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
 - ATERSIR
- in data 28/01/2022, con nota in atti al PG/2022/14214, la CM BO ha inviato al Comune di Castel San Pietro Terme una richiesta di integrazioni
- in data 26/09/2022, con nota in atti al PG/2022/57968, il Comune di Castel San Pietro Terme:
 - ha dato atto dell'avvenuto deposito della documentazione relativa alla variante in oggetto per il periodo dal 05/01/2022 fino al 07/03/2022 e ha attestato che non sono pervenute osservazioni.
 - ha proposto di esentare dalla valutazione ambientale l'azione n. 4 della variante in quanto tale modifica è finalizzata alla correzione di un mero errore materiale di perimetrazione e non riguarda modifiche alle tutele e previsioni sugli usi e le trasformazioni dei suoli e del patrimonio edilizio esistente stabilite dal piano vigente
 - ha inviato una "Nota integrativa di approfondimento rispetto alle azioni 1 – 2 – 3 con valenza di sintesi non tecnica"
 - ha trasmesso i pareri pervenuti
 - ha comunicato che con nota prot. 764 del 13/01/2022 consegnata in data 13/01/2022 è stato richiesto parere di competenza anche alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio che non si è espressa dando quindi atto della conformazione del silenzio assenso in merito al parere di competenza.

- con comunicazione del 10/10/2022, in atti al PG/2022/165716, la Città metropolitana ha chiesto ad ARPAE AAC Metropolitana il contributo istruttorio propedeutico al parere motivato nell'ambito delle competenze in materia ambientale previste dalla Delibera di Giunta Regionale n. 1795/2016 entro la data del 21/10/2022;

CONSIDERATO CHE:

La valutazione della sostenibilità della proposta è stata effettuata sulla base dei documenti messi a disposizione dalla Città metropolitana nel proprio cloud:

[https://metrocloud.cittametropolitana.bo.it/index.php/apps/files?dir=/Users/PIANIF-TERR/PIANURB/RUE in formazione/Castel San Pietro Terme/VARIANTE 9](https://metrocloud.cittametropolitana.bo.it/index.php/apps/files?dir=/Users/PIANIF-TERR/PIANURB/RUE%20in%20formazione/Castel%20San%20Pietro%20Terme/VARIANTE%209)

L'obiettivo della variante specifica al RUE è di inserire alcune integrazioni normative atte a rafforzare le attività economiche del settore ricettivo, comparto che esprime storicamente una vocazione del territorio di Castel San Pietro Terme, in un'ottica tesa a recepire le ultime tendenze del mercato con un innalzamento di qualità e una differenziazione tipologica.

La variante viene proposta entro i termini di scadenza del regime transitorio della Legge 24/2017 e prima della chiusura del processo di formazione ed approvazione del PUG, allo scopo di offrire agli operatori le opportunità di implementazione delle attività in tempi utili allo loro messa in campo.

Con la Variante inoltre viene introdotta nel RUE la disciplina di attuazione della LR N° 11/1998, avente per oggetto il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, e della LR N° 4/2009, relativa alla disciplina degli agriturismi e specificamente inerente il tema della realizzazione di piazzole esterne destinabili all'ospitalità di agricampeggio.

Gli oggetti della Variante sono i seguenti:

AZIONE 1) inserimento in forma complementare degli usi sanitari nelle strutture ricettive alberghiere, limitatamente agli Alberghi ed attività Convegnistiche.

L'Art 3.1.1 - DESTINAZIONI D'USO del RUE, riporta l'elenco e le definizioni delle destinazioni d'uso, specificando che *"eventuali destinazioni d'uso non espressamente indicati vanno collocati per analogia"*. Con la variante, senza modificare l'elenco suddetto, si interviene nella disciplina di dettaglio di cui al CAPO 18.3, specificando che in misura non prevalente alla destinazione ricettiva alberghiera può essere associata l'attività di interesse privatistico sanitario e salutistico.

Il testo dell'Articolo in variante è così formulato:

Art. 18.3.11 – DESTINAZIONI D'USO ASSOCIATE ALLA DESTINAZIONE RICETTIVA ALBERGHIERA

1. Nel territorio comunale, dove non prevista dalla disciplina di dettaglio, ad integrazione della destinazione f1) - Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinentiali, ed in misura non prevalente, è sempre ammessa la destinazione b8) - Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche.

AZIONE 2) Attività di agricampeggio negli agriturismi tramite la realizzazione di piazzole di sosta.

Si provvede a recepire le indicazioni della LR N° 4/2009, declinando le diverse possibilità e forme di organizzazione delle piazzole attrezzate, con la seguente formulazione:

Art. 18.3.12 – ATTIVITA' DI AGRICAMPEGGIO

1. La destinazione uso *e)3 - Agriturismo e fattorie didattiche (comprese le attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti)* ricomprende anche l'attività di agriturismo organizzata con apposite piazzole come disciplinata dalla normativa sovraordinata.
2. Le piazzole devono essere adeguatamente attrezzate e prive di strutture fisse permanenti.
3. La funzione ricettiva può essere svolta sia ospitando tende o altri mezzi di pernottamento autonomo, sia tramite la disponibilità di unità abitative mobili o unità abitative realizzate e allestite con materiali smontabili e trasportabili che non possiedono alcun collegamento permanente con il terreno; anche gli allacciamenti alle reti devono essere facilmente rimovibili in ogni momento.
4. L'intervento di realizzazione delle piazzole e dei relativi servizi è soggetta a Permesso di Costruire convenzionato corredato da garanzie commisurate all'entità dell'intervento, allo scopo di garantire adeguatamente la dismissione e smontaggio delle attrezzature.
5. Gli interventi di cui ai punti precedenti, realizzati nelle piazzole di sosta, non costituiscono né Su né Sa.

AZIONE 3) recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. N° 11/1998 come innovata dalla LR N° 5/2014.

La L.R. n°11/1998, innovata dalla LR n° 5/2014, promuove il recupero abitativo dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 2013, in edifici collocati nel territorio urbanizzato ed urbanizzabile, con l'obiettivo di contenere il consumo di suolo attraverso un più efficace riutilizzo dei volumi esistenti e di attivare interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

La LR di cui sopra, all'art. 2 comma 2 ter prevede che *"Il RUE può stabilire la seguente disciplina:*

a) determinare gli ambiti territoriali e le tipologie edilizie per i quali è precluso il recupero a fini abitativi dei sottotetti;

b) definire le tipologie di aperture nelle falde e ogni altra condizione per il rispetto degli aspetti paesistici e monumentali dell'edificio oggetto d'intervento;

c) prevedere che gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti possano comportare, per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico, modificazioni delle altezze del colmo (per un massimo di metri 1,00) e della linea di gronda (per un massimo di metri 0,50) e delle linee di pendenza delle falde, con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati".

Con la Variante si inserisce nel RUE la disciplina per il recupero abitativo dei sottotetti, formulata come segue:

Art. 18.3.13 – RECUPERO AD USO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI

1. Con riferimento alle disposizioni sovraordinate, negli interventi finalizzati al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 2013, nel rispetto di quanto disposto dalla L.R. 11/98 come modificata dalla L.R. 5/2014, è ammesso:
 1. nell'ambito del territorio urbanizzato ed urbanizzabile al 2021, ad esclusione del territorio ricompreso nel sistema insediativo storico (ambiti ACS), l'innalzamento della quota di colmo per un massimo di ml. 1,00 e della linea di gronda di ml. 0,50, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati;
 2. l'apertura di lucernari esclusivamente di tipologia a raso.

AZIONE 4) intervento di correzione di errore materiale sulla cartografia.

L'intervento consente di correggere un errore di delimitazione cartografica generato dal passaggio dalla disciplina del PRG a quella del RUE. Come proposto dal Comune, viene esentato da Valsat in quanto la modifica è finalizzata alla correzione di un mero errore materiale di perimetrazione e

non riguarda modifiche alle tutele e previsioni sugli usi e le trasformazioni dei suoli e del patrimonio edilizio esistente stabilite dal piano vigente.

Il documento di Valsat pubblicato non contiene elementi atti a valutare gli effetti sull'ambiente connessi alla Variante.

In risposta alla richiesta di integrazioni sono state poi prodotte delle stime dei possibili impatti di ciascun oggetto di Variante.

Per quanto riguarda l'azione 3 sul recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, viene tuttavia ribadita l'impossibilità di valutare il potenziale carico urbanistico generato dall'applicazione della nuova disciplina di RUE in quanto *“non è noto il numero dei locali potenzialmente interessati dalla disposizione normativa”*.

Sempre in riferimento al recupero dei sottotetti, la documentazione presentata non tratta gli aspetti inerenti il reperimento dei parcheggi, previsto invece dalla L.R. N° 11/1998 come innovata dalla LR N° 5/2014:

3. In luogo della cessione delle aree da adibire a parcheggi pubblici e verde pubblico, è ammessa la monetizzazione delle stesse, nei casi previsti all'articolo A-26 dell'Allegato alla legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio).

4. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti con o senza creazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, fatta salva la possibilità di eseguire l'intervento previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici, negli ambiti del territorio comunale individuati dal Consiglio comunale con apposita deliberazione, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i parcheggi pertinenziali per mancata disponibilità di spazi idonei.

Non sono state prese in considerazione alternative alla variante.

Non è stato previsto un piano di monitoraggio.

Per quanto riguarda gli aspetti ambientali, nella documentazione presentata e nelle successive integrazioni vengono espresse le valutazioni che seguono.

AZIONE 1) - Usi Sanitari nelle Strutture Ricettive Alberghiere, nel territorio comunale limitatamente agli – Alberghi ed attività Convegnistiche – sottoclasse f1

Il documento di Valsat riporta che:

L'azione introdotta dalla variante consente l'insediamento integrativo nelle strutture ricettive alberghiere di attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche, allo scopo di allargare la gamma dei servizi offerti e di poterli gestire anche dal punto di vista autorizzativo sanitario.

Attualmente l'offerta ricettiva alberghiera del territorio comunale si articola in 13 strutture, per un totale di 525 camere; di tali strutture solo 4 hanno una dotazione superiore alle 50 camere, taglio dimensionale per il quale si presuppone possa attivarsi concretamente l'inserimento della nuova funzione; in prevalenza le citate strutture di maggiori dimensioni sono localizzate nel capoluogo, in prossimità delle terme.

L'intervento si rende possibile solo all'interno delle capacità edificatorie già assegnate dal RUE, e quindi non genera incremento di edificazione. Inoltre si inquadra all'interno di una tipologia di attività già strutturata in termini di gestione degli impatti generati dalle emissioni e sottoposta a controlli. La richiesta delle dotazioni pubbliche prescritte dal RUE non comporta alcun obbligo di standard aggiuntivi (Parcheggi pubblici P1=40% Su – Verde pubblico V1 =60% Su).

La modifica integrativa della normativa di RUE non altera il rapporto fra il sistema ambientale e quello antropizzato, non inserisce nuove impermeabilizzazioni o frammentazione degli habitat e non genera alcuna azione di incremento dell'uso del suolo, oltre a non comportare rischi per la salute dell'uomo, e si riferisce a strutture esistenti o comunque già considerate nella redazione della ValSAT di PSC e di RUE.

A seguito di richiesta di integrazioni è stato specificato che:

Delle n° 13 attività ricettive alberghiere insediate sul territorio comunale, n° 7 strutture (333 camere) vedono già ricompresi fra gli usi insediabili la funzione “b8) – Attività di interesse privatistico sanitarie e salutistiche”, condizione già ritenuta sostenibile nella Valsat che a suo tempo ha corredato il RUE.

Si tratta quindi di valutare se per le restanti 6 strutture (191 camere), un'integrazione all'uso alberghiero possa determinare un impatto significativo sul sistema territoriale ed ambientale, e di stimarne gli effetti.

La funzione presa in esame non corrisponde ai Servizi sanitari ed assistenziali di cui al Punto “G) – Dotazioni ed infrastrutture dell'Art. 3.1.1. del RUE”, ma riguarda l'insediamento di ambulatori o poliambulatori specialistici privati integrati nella principale funzione ricettiva.

Considerando che le dimensioni minime richieste per una camera di albergo doppia in una struttura classificata con 1/2/3 stelle debbano essere di 14 mq, e per un 4/5 stelle di 15 mq (sempre al netto dei bagni privati), possiamo assumere come parametro teorico la dimensione massima di 15 mq, alla quale si aggiunge il bagno per 6 mq e la quota di spazi distributivi esterni per 8 mq: possiamo così stimare che ogni camera trasformata nel nuovo uso coinvolga una superficie utile di 29 mq.

Ipotizziamo quindi che nel caso simulato 20 camere (oltre il 10% del totale) siano trasformate in ambulatori specialistici privati, per una superficie utile complessiva di 580 mq.

L'uso ricettivo faceva corrispondere alle 20 camere doppie un carico di insediamento temporaneo di un numero di persone variabile da 40 a 50, a cui erano associati i servizi interni di trattamento di mezza pensione (50 colazioni e 50 pasti serali) nonché quelli di lavaggio dei corredi personali, del tovagliame ed occasionalmente del vestiario.

Per stimare gli spostamenti dalla struttura possiamo ipotizzare un numero di viaggi giornalieri pari a 2 per persona, destinati ai movimenti da e verso i luoghi di lavoro o per svago turistico, per un totale di 100 spostamenti giornalieri relativi ai soli clienti, a cui si devono sommare quelli del personale e dei conferitori di servizi, simulabili in 4 unità lavorative e 2 conferitori al giorno, portando così i movimenti a 106.

La trasformazione delle camere in un poliambulatorio comporta per i 580 mq di Su la possibilità concreta di distribuire gli spazi come segue:

Atrio, reception e sala di aspetto = 100 mq

4 servizi igienici (bagno e antibagno) = 80 mq

Spazi distributivi = 60 mq

Ufficio amministrativo = 30 mq

2 Depositi = 40 mq

5 ambulatori = 150 mq

3 Locali per trattamenti specialistici = 90 mq

Locali di servizio (lavaggi e sterilizzazioni)) 30 mq

TOTALE 580 mq

A questa ipotetica struttura corrisponde una presenza quotidiana di 22 persone con profilo medico, infermieristico, di servizio ed amministrativo, ed una mobilità di pazienti che potrebbe essere di 100 al giorno, di cui almeno la metà già ospiti della struttura ricettiva, e quindi 50 pazienti aggiuntivi, mentre si annullerebbero le 4 persone di servizio e si conferma il numero di due viaggi giornalieri dei conferitori, portando così il numero dei viaggi quotidiani a 68, quindi con riduzione degli spostamenti indotti rispetto agli attuali 106.

Dal punto di vista delle risorse impiegate è molto difficile effettuare una simulazione; è però evidente che sia i 50 pazienti provenienti dall'esterno che il personale impiegato, non usufruendo dei servizi alberghieri, riducono di fatto i consumi relativi indotti (produzione pasti e colazioni, lavaggio biancheria, consumi idrici per la pulizia personale ed in parte dei servizi igienici, illuminazione notturna).

Il prelievo energetico delle apparecchiature mediche utilizzate poi, considerando il livello dei servizi erogabili a questa scala può essere paragonabile se non coincidente con il consumo dei frigoriferi presenti nelle camere di albergo, lasciando pressoché inalterata la quota relativa alla climatizzazione estiva ed invernale.

Si può quindi ritenere che l'attivazione di Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche all'interno di strutture ricettive non alteri in modo significativo l'attuale situazione ambientale ed anzi possa comportare una riduzione degli spostamenti sul territorio, ponendo altresì in evidenza che tale trasformazione riguarderà potenzialmente solo 6 strutture rispetto ad un totale di 13 presenti sul territorio, dato di per sé già significativo in ordine agli impatti generali eventualmente indotti.

AZIONE 2). Attività di agriturismo in agriturismo tramite la realizzazione di piazzole di sosta

Il documento di Valsat riporta che:

L'azione recepisce in normativa quanto già prescritto dalla L.R. N° 4/2009 nel testo nel tempo innovato, che specifica che l'ospitalità delle aziende agricole si può articolare anche con la presenza di piazzole di sosta in spazi aperti, per un numero massimo di 8.

Pur rivolgendosi al territorio rurale, la specificazione normativa è da ritenersi a tutti gli effetti un mero recepimento delle indicazioni sovraordinate.

L'azione normativa introduce le necessarie cautele in termini di verifica progettuale, richiedendo la presentazione ed approvazione di un Permesso di Costruire Convenzionato, all'interno del quale richiedere se necessario, garanzie fideiussorie per il ripristino delle condizioni originarie e lo smontaggio delle pur contenute opere di servizio.

Sul territorio attualmente operano 6 agriturismi di cui solo uno con offerta di ospitalità ricettiva; quindi la distribuzione di eventuali nuove piazzole di sosta non inciderà sui bilanci ambientali ed eco sistemici del territorio comunale, sia in quanto faciliterà la corretta gestione dei rifiuti e lo smaltimento dei reflui, sia perché fornirà un servizio controllato della sosta, disincentivando comportamenti incontrollati del turismo itinerante e scongiurando i conseguenti micro impatti.

A seguito di richiesta di integrazioni è stato specificato che:

Ipotizzando che tutti gli agriturismi decidano di strutturarsi con nuove piazzole di sosta, potrebbero essere realizzate $n^{\circ} 8 \times 6 = 48$ piazzole corrispondenti ad una ospitalità valutabile in $48 \times 3 = 144$ persone.

Occorre però segnalare che, considerato il livello di attrattività turistica del territorio e le sue caratteristiche, il potenziale interesse potrebbe rivolgersi prevalentemente sull'ospitalità di camper e motorhome che oggi già gravitano sul sistema territoriale e che non costituiscono elemento di criticità degli impatti in quanto dotati di sistemi autonomi di carattere energetico, idrico e di accumulo dei reflui. Ipotizzando che il 50% della futura ospitalità sia dedicata a tale tipologia, si avrebbe un parziale incremento di servizi corrispondente a 72 persone rappresentato dalla possibilità dei mezzi di essere temporaneamente allacciati alla rete elettrica, idrica, mentre lo smaltimento dei reflui non comporterebbe un carico aggiuntivo a livello territoriale essendo già in funzione un'area di servizio per camper che effettua il servizio di raccolta.

La restante quota stimata di 72 ospiti delle nuove piazzole rappresenterebbe un incremento netto di ospitalità.

Un carico aggiuntivo di offerta di ospitalità sul territorio di tale misura, tenendo conto che il sistema territoriale comunale, oltre ai 20.674 abitanti alla data del 31/12/2021, sopporta adeguatamente il carico aggiuntivo indotto dalle 134 presenze turistiche giornaliere e dagli addetti/lavoratori provenienti quotidianamente da altri territori stimabili in 4.953 (sistema statistico Regione Emilia Romagna e Atlante Statistico Metropolitano di Bologna), può essere valutato come potenziale incremento di entità pressoché irrilevante.

E' inoltre importante sottolineare come la forma attuativa sia assoggettata a permesso di costruire

convenzionato, procedimento che consentirà di verificare il dettaglio di eventuali criticità puntuali da assoggettare a precise misure e garanzie relative alla realizzazione dell'intervento e alla successiva gestione.

AZIONE 3) - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. N° 11/1998 come innovata dalla LR N° 5/2014.

Il documento di Valsat riporta che:

Si tratta del recepimento della normativa regionale, che promuove il recupero abitativo dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 2013, in edifici collocati nel territorio urbanizzato ed urbanizzabile, con l'obiettivo di contenere il consumo di suolo attraverso un più efficace riutilizzo dei volumi esistenti e di attivare interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

Effettuare una valutazione dell'impatto generato dall'applicazione della norma sul territorio e sul sistema ambientale risulta impossibile, non avendo a disposizione il numero dei locali potenzialmente interessati dalla disposizione normativa; è però possibile certificare che l'applicazione della norma non genera alcun incremento di impermeabilizzazione e consumo di suolo ed anzi indurrà la riqualificazione energetica degli ultimi piani dei fabbricati coinvolti, che per genesi si inquadrano tra le categorie più energivore.

Lo scopo dell'azione di integrazione normativa è quindi sostanzialmente quello di definire alcuni dettagli tipologici relativi alle aperture finestrate realizzabili ed i limiti di incremento di altezza dei coperti.

Dato il carattere dell'intervento normativo si sottolinea che il medesimo è pienamente coerente con lo spirito, le finalità e le indicazioni della nuova L.R. N° 24/2017 per quanto attiene al riuso ed alla densificazione urbana.

Occorre infine sottolineare che nelle situazioni in cui l'intervento di recupero può essere realizzato, i tessuti urbani interessati dispongono di adeguate dotazioni, e l'incremento di unità abitative risulta comunque modesto e di fatto marginale rispetto all'equilibrio che caratterizza l'assetto dei tessuti urbani consolidati.

A seguito di richiesta di integrazioni è stato specificato che:

La stima cautelativa del carico urbanistico generato dalla variante, che era stata richiesta come integrazione, è pressoché impossibile, in quanto non è noto il numero dei locali potenzialmente interessati dalla disposizione normativa.

Al fine di fornire soddisfazione alla richiesta, comunque, si ipotizza il linea del tutto teorica un ragionamento coerente con le dinamiche edilizie del territorio, basandosi sul numero dei fabbricati abitativi esistenti, escludendo dal conteggio quelli di origine storica (per i quali la trasformazione e l'adeguamento sismico rendono di fatto impossibile l'intervento), introducendo una ipotesi sul numero di interventi prevedibili in un arco temporale definito. Infine, deducendo da questo numero di nuovi alloggi (nuovo carico urbanistico) una valutazione della sostenibilità di tale somma di interventi.

Stimando il numero degli alloggi nei centri abitati in 7.000 (erano 6.504 al 2001), e di questi quelli costruiti dopo il 1919 il 70 % (erano il 66,3% nel 2001), si avrebbe oggi una consistenza di 4.900 alloggi costruiti dopo il 1919 nei centri abitati (ambito applicativo della norma).

Se il numero medio delle abitazioni per edificio fosse di 6, si avrebbe una stima di circa 820 edifici.

Se la percentuale di edifici idonei all'intervento di ristrutturazione fosse del 50%, si avrebbe una stima di 410 edifici.

Se si ipotizzasse che in un anno 1 edificio su 100 fosse oggetto di intervento di ristrutturazione per il recupero del sottotetto ricavando un alloggio aggiuntivo (percentuale elevata, considerando le caratteristiche tipologiche e strutturali degli immobili) si avrebbe un incremento (distribuito su tutto il territorio urbanizzato del comune) di 4 alloggi all'anno.

Anche la simulazione, come si ripete del tutto teorica, evidenzia l'irrelevanza degli impatti della

misura normativa sul sistema territoriale ed ambientale, tenendo soprattutto conto che l'esigua pressione aggiuntiva si esprimerà esclusivamente all'interno del territorio urbanizzato, già adeguatamente dotato di tutte le infrastrutture necessarie a garantire il funzionamento dei servizi a rete.

È infine importante segnalare che è molto più probabile che la norma sarà utilizzata per ampliare le dimensioni delle unità abitative esistenti, senza quindi riflettersi sul carico urbanistico e sul territorio.

CONSIDERATO INOLTRE CHE:

sono pervenuti i pareri dai soggetti competenti in materia ambientale, tutti in atti al PG n. 57968/2022 della CM BO:

HERA S.p.A esprime il proprio nulla osta all'adozione della variante in oggetto.

ARPAE - DISTRETTO TERRITORIALE DI IMOLA esprime parere favorevole con la seguente prescrizione:

1. in merito alla attività di agriturismo in agriturismo tramite realizzazione di piazzole di sosta, di cui all' art. 18.3.12 sia inserita la specifica che "lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti dovrà essere realizzato secondo una corretta gestione in linea col disposto normativo Dlgs 152/06 e smi e non dovrà arrecare alcun danno ambientale; dovranno essere correttamente disciplinati i comportamenti "incontrollati" del turismo itinerante scongiurando qualsiasi impatto ambientale.

AUSL DI IMOLA esprime parere favorevole con le seguenti considerazioni.

Punto: Art. 18.3.11 – DESTINAZIONI D'USO ASSOCIATE ALLA DESTINAZIONE RICETTIVA ALBERGHIERA. Esprime parere favorevole precisando che alcune tipologie di strutture, in particolare quelle che esercitano attività in regime di ricovero, l'art.18 della L.R. n.4/2008 prevede la necessità di una autorizzazione preventiva rilasciata dalla Regione.

Punto: Art. 18.3.12 – ATTIVITA' DI AGRICAMPEGGIO. Prende atto che le realizzazioni saranno oggetto di permesso di costruire e pertanto le condizioni relative alle attività di campeggio e similari (L.R. n.16/2004 e successive modifiche) relativamente alle funzioni specifiche.

Per i restanti punti esprime parere favorevole senza osservazioni.

CONSORZIO DELLA BONIFICA RENANA esprime parere idraulico favorevole in quanto, dalla documentazione allegata alla richiesta, si evince che ciascuna delle quattro azioni in cui si articola la variante in oggetto non genera alcun incremento di impermeabilizzazione e consumo di suolo o nuovi impatti sul sistema ambientale.

AGENZIA REG.LE SICUREZZA TERR.LE E LA PROT.NE CIVILE - Servizio Area Reno e Po di Volano esprime parere favorevole con la seguente prescrizione:

Azione 2) – Attività di agriturismo in agriturismo tramite la realizzazione di piazzole di sosta: considerato che all' Art. 18.3.12 si prevede che l'intervento di realizzazione delle piazzole e dei relativi servizi sia soggetto a Permesso di costruire convenzionato, si prescrive che, nell'ambito dei singoli procedimenti, si tenga conto di eventuali interferenze con corsi d'acqua demaniali e relative aree di pertinenza, richiedendo il parere del Servizio scrivente.

ATERSIR comunica che la Variante in oggetto non riguarda ambiti per i quali la D.G.R. 201/2016 prevede l'espressione del parere di ATERSIR.

Non hanno espresso parere:

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
NCI – SERV. SISMICO ASSOCIATO

PRESO ATTO CHE

in attuazione della DGR 1795/2016, Arpae predispone la relazione istruttoria in merito alla valutazione ambientale, evidenziando gli elementi di natura tecnica sulla cui base costruire la motivazione del provvedimento in capo alla Città Metropolitana di Bologna, cui competono le ulteriori verifiche di natura procedimentale, incluso l'esame degli aspetti soggettivi legati alla procedibilità della domanda, volta ad ottenere l'emissione del provvedimento finale; in esito alla istruttoria anzi descritta

SI PROPONE

alla Città metropolitana di Bologna, in qualità di autorità competente, di esprimere il PARERE AMBIENTALE, ai sensi dell'art. 19 della LR 24/17 in merito al procedimento di Variante n. 9 al R.U.E. del Comune di Castel San Pietro Terme, con le prescrizioni impartite dagli enti con competenze ambientali e le raccomandazioni di seguito riportate.

Per le modifiche al RUE è sempre difficile effettuare una valutazione dei possibili impatti, soprattutto in casi come questo in cui l'amministrazione procedente dichiara di non conoscere il numero di situazioni che possono usufruire della nuova norma.

Nel caso della variante in oggetto, dato che nel documento di Valsat pubblicato è stata dichiarata l'irrelevanza dal punto di vista ambientale, in sede di integrazioni è stato chiesto di fornire una valutazione cautelativa dei possibili carichi urbanistici aggiuntivi indotti dalla Variante e dei conseguenti effetti ambientali.

Nel caso dell'Azione 1 (inserimento in forma complementare degli usi sanitari nelle strutture ricettive alberghiere, limitatamente agli Alberghi ed attività Convegnistiche) è stata prodotta una stima dei possibili impatti che si basa sulle strutture alberghiere attualmente esistenti sul territorio. Trattandosi di una stima puramente teorica, basata sul numero di strutture alberghiere attualmente attive sul territorio, si chiede di attivare un monitoraggio che dia conto, con cadenza annuale per i prossimi 10 anni, dei nuovi servizi sanitari realizzati e delle conseguenti modifiche apportate alle attività alberghiere, comprensivo di carico urbanistico aggiuntivo.

Nel caso dell'Azione 2 (Attività di agricampeggio in agriturismo tramite la realizzazione di piazzole di sosta) il numero limitato di aziende potenzialmente beneficiarie, unitamente ai vincoli posti sia dalla legge regionale, sia dalla disciplina di RUE proposta con la variante, rendono condivisibile l'ipotesi che gli effetti ambientali possano essere limitati.

E' comunque necessario che tali effetti siano valutati caso per caso, come peraltro previsto dalla disciplina introdotta con la variante, con particolare attenzione agli aspetti idrici ed idraulici (smaltimento dei reflui, considerato che le piazzole possono essere dotate di rete fognaria, eventuali interferenze con corsi d'acqua demaniali e relative aree di pertinenza, eventuale presenza di rischio idraulico). Si chiede che venga attivato un monitoraggio annuale che, attraverso i contenuti dei permessi di costruire convenzionati che verranno rilasciati, dia conto delle piazzole per agricampeggio realizzate, delle modalità attuative e dei relativi effetti ambientali.

Inoltre, poichè il parere favorevole rilasciato dal Consorzio di bonifica si basa sull'assunto che ciascuna delle quattro azioni in cui si articola la variante in oggetto non genera alcun incremento di impermeabilizzazione, si chiede di specificare nella norma di RUE che le piazzole per agricampeggio non possono essere impermeabilizzate.

L'Azione 3 introduce nel RUE la disciplina per il recupero dei sottotetti a fini abitativi, con la quale diventa possibile attuare la sopraelevazione delle altezze del colmo (per un massimo di metri 1,00) e della linea di gronda (per un massimo di metri 0,50) e delle linee di pendenza delle falde, con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati. Il documento di Valsat dichiara che *“una stima cautelativa del carico urbanistico generato dalla*

variante è pressoché impossibile, in quanto non è noto il numero dei locali potenzialmente interessati dalla disposizione normativa”.

In risposta alla richiesta di integrazione è stata presentata una stima che si basa sull'ipotesi che nel sottotetto di ogni edificio si possa ricavare un solo nuovo alloggio e che le ristrutturazioni interessino annualmente solo l'1% degli edifici potenzialmente beneficiari della norma.

La stima appare riduttiva. Si chiede quindi di attivare un monitoraggio che dia conto, con cadenza annuale, dei nuovi alloggi realizzati in numero, dimensioni e Superficie Utile, e del relativo carico urbanistico aggiuntivo, con riguardo anche al tema degli standard di parcheggi e verde pubblico.

Al riguardo si evidenzia che nella proposta non è trattato il tema dei parcheggi pubblici e pertinenziali, che pure la legge regionale prescrive vengano reperiti o monetizzati.

Si chiede inoltre che i monitoraggi che sono stati richiesti per le 3 Azioni della Variante vengano fatti convergere nel monitoraggio del futuro PUG, per contribuire a dar conto cumulativamente di tutte le forme di densificazione degli spazi urbanizzati che verranno attivate e del carico urbanistico che queste generano nel tempo.

per LA RESPONSABILE
AREA AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI METROPOLITANA
Patrizia Vitali¹

L'INCARICO DI FUNZIONE
UNITÀ AUTORIZZAZIONI COMPLESSE E VALUTAZIONI AMBIENTALI
PAOLA CAVAZZI²
(lettera firmata digitalmente)³

¹ Ai sensi del Codice dell'Amministrazione Digitale vigente ed in virtù della deliberazione del Direttore Generale di ARPAE Emilia-Romagna n. 113 del 17 dicembre 2018 con cui è stato confermato alla Dott.ssa Patrizia Vitali l'incarico di Responsabile dell'Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana.

² D.D.G. n. 29/2022 "Direzione Generale. Revisione incarichi di funzione in Arpae Emilia-Romagna (triennio 2019-2022) istituiti con D.D.G. n. 96/2019 e revisionati da ultimo con D.D.G. n. 59/2021.

³ Documento prodotto e conservato in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'Amministrazione Digitale" nella data risultante dai dati della sottoscrizione digitale. L'eventuale stampa del documento costituisce copia analogica sottoscritta con firma a mezzo stampa predisposta secondo l'articolo 3 del D.Lgs n. 39/93 e l'articolo 3 bis, comma 4 bis del Codice dell'Amministrazione Digitale.