

Pratica ARPAE – Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana n. 16370/2022

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. 1 alla disciplina particolareggiata del centro storico del capoluogo allegati 1 e 2 al tomo III del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 177 del 29/12/2021

Autorità competente: Città metropolitana di Bologna (CM BO)

Autorità procedente: Comune di Castel San Pietro Terme

PREMESSO CHE:

- con nota del 19/01/2022, in atti al PG n. 2529/2022 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
 - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
 - ATERSIR
- in data 4/02/2022, con nota in atti al PG/2022/18915, la CM BO ha inviato al Comune di Castel San Pietro Terme una richiesta di integrazioni
- in data 12/08/2022, con nota in atti al PG/2022/134482, il Comune di Castel San Pietro Terme:
 - ha dato atto dell'avvenuto deposito della documentazione relativa alla variante in oggetto per il periodo dal dal 19/01/2022 fino al 05/03/2022
 - ha attestato che durante il periodo di deposito sono pervenute 2 osservazioni:
 - Protocollo 1975 del 28/01/2022: ARCH. ANDREA BERTOLINI
 - Protocollo 1976 del 28/01/2022: SIG. ALBERTO CREMONINI
 - e ha inviato il relativo documento di controdeduzione
 - ha proposto l'esenzione del procedimento in oggetto dal parere sismico
 - ha chiesto di escludere dalla formulazione di riserve e valutazioni ambientali il documento allegato 2 al Tomo III in quanto trattasi di regolamento riferito a linee guida per gli elementi di arredo urbano e di finitura degli edifici in centro storico
 - ha inviato una "Atto integrativo al documento di ValSAT" predisposto dal tecnico incaricato.
 - ha trasmesso i pareri pervenuti
- in data 30/08/2022, con nota in atti al PG/2022/141901, la CM BO ha chiesto al Comune di Castel San Pietro Terme di inviare i pareri mancanti
- in data 3/10/2022, con nota in atti al PG n. 59394/2022 della CM BO, il Comune di Castel San Pietro Terme ha comunicato che con nota prot.1276 del 19/01/2022 accettata in data

19/01/2022 è stato richiesto parere di competenza alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio ed all'AUSL di Imola – Dipartimento di Sanità Pubblica che, nei termini previsti ed a tutt'oggi, non si sono espresse dando quindi atto della conformazione del silenzio assenso in merito al parere di competenza;

- con comunicazione del 4/11/2022, in atti al PG/2022/181062, 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 9/11/2022;

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_1_Centro_Storico](https://metrocloud.cittametropolitana.bo.it/index.php/apps/files?dir=/Users/PIANIF-TERR/PIANURB/RUE%20in%20formazione/Castel%20San%20Pietro%20Terme/VARIANTE_1_Centro_Storico)

Le innovazioni normative introdotte puntano complessivamente a risolvere elementi specifici e puntuali che nel tempo hanno costituito ostacolo a processi intervento e rinnovamento, anche funzionale, del patrimonio edilizio del Centro Storico, senza peraltro incidere sulla consistenza edilizia ed architettonica del medesimo.

La finalità della Variante è incentivare gli usi urbani nel centro storico, nella convinzione che il declino della ricchezza di usi storicamente presente sia un rischio di impoverimento della vitalità urbana e del ruolo di identità che il centro storico del capoluogo ha sempre mantenuto.

La Variante riguarda:

1. Tomo III - Allegato 1 – Disciplina Particolareggiata del Centro Storico:
 - a. adeguamento alla definizione degli interventi dettati dalla Legge di riferimento nazionale (DPR N° 380/2001 e ss. mm. ii) ed alla L.R. N° 15/2013; e degli interventi ammessi secondo la declinazione sovraordinata fermo restando la classificazione di interesse storico operata al livello cartografico;
 - b. inserimento della possibilità di insediare funzioni complementari alla residenza, ed in particolare gli studi professionali, ambulatoriali ed artistici e le attività direzionali anche ai piani superiori degli edifici, con una limitazione di insediamento per alcuni servizi e per le attività terziarie al primo piano, tale da non renderle prevalenti rispetto alla funzione primaria residenziale e limitarne l'impatto potenzialmente generato.
 - c. possibilità in sede progettuale di definire con esattezza il grado di carattere storico-testimoniale dei collegamenti verticali interni agli edifici, tramite un'attenta analisi storica e di evoluzione dell'organismo edilizio, in modo da non vincolare i progetti di intervento al mantenimento di elementi edilizi generati nelle fasi successive rispetto all'organismo originario e spesso non meritevoli di effettiva tutela.
 - d. possibilità di intervenire anche con interventi parziali di ristrutturazione nell'ambito individuato nella Disciplina Particolareggiata del Centro Storico, Elaborato B di Progetto - Tavola 3 - Zonizzazione ai fini della applicazione della disciplina relativa agli usi e agli interventi edilizi, con lettera d. Per questo ambito posto ai confini del tessuto storico, la necessità di redigere un piano particolareggiato complessivo ha di fatto bloccato le iniziative di alcune proprietà già pronte a mettere mano all'isolato individuato dal RUE; impedendo la rigenerazione di un tessuto edilizio di carattere

diforme dall'impianto storico e per il quale è già prevista la riqualificazione e ri-funzionalizzazione; l'intervento di variante potrà operare anche nella revisione delle funzioni insediabili allo scopo di perseguire l'obiettivo di migliorare la qualità urbana e l'interrelazione con l'adiacente tessuto di effettivo valore storico.

2. Tomo III - Allegato 2 - Linee Guida per gli elementi di arredo urbano e di finitura degli edifici in Centro Storico:
 - a. l'implementazione descrittiva delle caratteristiche dei dehors in modo da rafforzarne le caratteristiche di temporaneità pur richiedendo specifiche prestazioni e verifiche di carattere statico e di sicurezza;
 - b. interventi puntuali finalizzati alla possibilità di proporre in sede progettuale elementi di arredo con un grado di omogeneizzazione non estremamente vincolante.

Il Comune di Castel San Pietro Terme ha chiesto (PG/2022/134482) di escludere dalla formulazione di riserve e valutazioni ambientali il documento allegato 2 al Tomo III in quanto trattasi di regolamento riferito a linee guida per gli elementi di arredo urbano e di finitura degli edifici in centro storico.

Il documento di Valsat pubblicato e le successive integrazioni hanno fornito alcune stime ipotetiche dei possibili impatti della variante.

Per quanto riguarda la considerazione di possibili alternative alla variante e la motivazione della scelta compiuta tra esse, sono state presentate le seguenti considerazioni:

La Variante 1 al RUE di Castel San Pietro Terme ha lo scopo di integrare e semplificare alcune disposizioni normative, chiarendo vari aspetti applicativi che ne rendono difficoltosa o poco efficace la gestione da parte degli Uffici e correggendo alcuni refusi o errori materiali rilevati dall'applicazione del vigente RUE.

Un obiettivo specifico della Variante è inoltre di prevedere, per il Centro storico del capoluogo, nuove possibilità di intervento, compatibili e coerenti con le finalità di rigenerazione urbana e di promozione dell'attrattività dell'area urbana centrale, nonché con gli obiettivi di miglioramento e qualificazione del sistema delle dotazioni territoriali al servizio della città.

Dal momento che tali modifiche normative derivano direttamente dall'esperienza applicativa e in particolare dalla valutazione della scarsa efficacia di alcune disposizioni normative, l'unica alternativa alle modifiche introdotte sarebbe stato il mantenimento in essere le corrispondenti norme vigenti, o all'opposto di introdurre norme che per incentivare interventi di recupero e riuso introducessero funzioni con compatibili con la salvaguardia dei caratteri propri del centro storico e dei tessuti urbani interessati, norme che sarebbero risultate in evidente contrasto con lo spirito e la lettera della legislazione regionale vigente.

E' stato presentato un Piano di monitoraggio con lo scopo di verificare la validità delle scelte adottate mediante riscontri oggettivi che derivano dal raggiungimento o meno degli obiettivi perseguiti dalla pianificazione, facendo ricorso al set di indicatori del monitoraggio individuati.

Nello specifico la finalità è quella di verificare in quale misura i due obiettivi principali della variante normativa: semplificazione di alcuni procedimenti, incentivando il recupero edilizio e il riuso anche attraverso la ristrutturazione edilizia e urbanistica; inserimento di funzioni terziarie complementari alla residenza, per arricchire l'offerta di servizi al cittadino e ridurre il fenomeno della presenza di locali non utilizzati nel tessuto urbano del centro storico.

Le risorse necessarie per la realizzazione e gestione del monitoraggio saranno definite da uno specifico atto di indirizzo comunale.

Per garantire la possibilità di effettuare il monitoraggio, il Comune dovrà organizzare il proprio

Sistema Informativo Territoriale al fine di mantenere aggiornati con cadenza biennale una serie di dati di base, funzionali agli indicatori per il monitoraggio.

Gli indicatori previsti sono:

DATI SOCIO-DEMOGRAFICI – ATTIVITA' PRESENTI

	2021 (stato di fatto)	2023	2025
<i>Numero abitanti residenti e presenti nel Centro storico</i>			
<i>Numero famiglie residenti e presenti nel Centro storico</i>			
<i>Numero alloggi (occupati, non occupati)</i>			
<i>Usi in essere nei locali ai piani terra e ai piani superiori (categorie principali: residenza, uffici e direzionale, attività commerciali, pubblici esercizi, attività ricettive, edifici pubblici, edifici d culto, autorimesse, depositi(magazzini))</i>			
<i>Locali non utilizzati al piano terra degli edifici</i>			

DATI RIFERITI ALLE MODIFICHE NORMATIVE PROPOSTE

	2021 (stato attuale)	2023	2025
<i>Art.7, comma 3: interventi di ristrutturazione edilizia effettuati attraverso intervento diretto convenzionato – eventuale incremento del n.ro di unità immobiliari</i>			
<i>Art. 7, comma 4: interventi di ristrutturazione (anche con demolizione e ricostruzione)</i>			
<i>Art. 12, comma 2: numero di cambi d'uso verso usi non residenziali ai piani superiori al p.t.</i>			
<i>Art. 15, comma 2, lett.A: numero di nuove autorimesse realizzate in locali con accesso diretto dal portico (escluse vie Matteotti e Cavour)</i>			
<i>Art. 15, comma 2, lett.B: numero di studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati (uso b3 del RUE) - interventi distinti tra p.t. e piani superiori</i>			
<i>Art. 15, comma 2, lett.B: numero di cambi d'uso verso attività di interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione (uso b6), micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia; attività di interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo (uso b7) e attività di interesse privatistico sanitarie e salutistiche (b8) – interventi distinti tra p.t. e piani superiori</i>			
<i>Art. 15, comma 2, lett.C: numero di cambi d'uso verso attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione – interventi distinti tra p.t. e piani superiori)</i>			
<i>Art. 15, comma 4.1, 4.2 e 4.3: Interventi di recupero e di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione effettuati</i>			
<i>Art. 16, comma 2 e comma 3: interventi realizzati e nuovi usi introdotti</i>			
<i>Art. 18, comma 2: Cambi d'uso effettuati in strutture specialistiche attraverso intervento convenzionato</i>			

Il documento di Valsat analizza le caratteristiche del centro storico di Castel San Pietro T.

attraverso un confronto tra dati rilevati nel 2002-2003 in occasione della variante 2005 alla disciplina particolareggiata del centro storico e dati riferiti al 2021.

L'analisi evidenzia:

- un incremento degli abitanti residenti nel Centro storico (+ 7,5%)
- una riduzione del numero degli esercizi commerciali e dei pubblici esercizi
- la numerosità dei locali sfitti, che al 2021 è pari a 37 (10,1% dei locali al piano terra), mentre al 2003 era di sole 16 unità (4,1% del totale).
- il numero degli uffici in centro storico al piano terra non è aumentato, e probabilmente nemmeno ai piani superiori, visto l'incremento complessivo dei residenti che può far presumere un numero di alloggi occupati superiore a quello del 2002.
- stabilità del numero delle autorimesse (91 nel 2003, 92 nel 2021), comunque elevato (25% circa dei locali al piano terra)

Viene fornita la seguente valutazione delle singole modifiche proposte e dei relativi impatti:

ART. 7 – INTERVENTI PER IL RECUPERO DELL'IMMAGINE DEL CASTELLO COME BORGO MURATO:

- **Comma 3.** Nell'area individuata in tav. 1 in assenza del progetto di impostazione unitaria è ammessa la ristrutturazione edilizia per gli edifici privi di valore storico architettonico, con Intervento diretto convenzionato riferito al singolo edificio, senza mutamento degli usi in atto. In caso di intervento parziale la RE non deve limitare la possibilità di altri e contigui interventi e l'intervento può accedere alla monetizzazione delle dotazioni.

Modifiche: Si estende la possibilità di intervento in assenza del progetto di impostazione unitaria: anziché solo MS e interventi previsti dalla VG /99 vigente, si ammette la ristrutturazione edilizia con intervento convenzionato, ma si mantiene il vincolo del mantenimento dell'uso esistente.

Potenziati effetti: incremento del numero delle unità immobiliari residenziali. Semplificazione degli interventi di recupero e sostituzione edilizia.

Valutazione: Nell'area sono localizzati sei edifici con 36 alloggi in totale. Gli auspicabili interventi di ristrutturazione e/o di incremento del numero di unità immobiliari residenziali avranno effetti del tutto trascurabili sul carico urbanistico e sulla sostenibilità ambientale e territoriale dell'assetto del centro storico.

- **Comma 4:** Ambito stazione autocorriere: Demolizione e Ricostruzione; gli interventi che non comportino incremento di volume [e superficie utile], possono essere attuati con Intervento diretto convenzionato, fermi restando gli usi da prevedersi nella convenzione.

Modifiche: Eliminazione dell'obbligo di inserimento in POC.

Potenziati effetti: Semplificazione degli interventi di recupero e sostituzione edilizia.

Valutazione: L'effetto della modifica normativa è la possibilità di attuare l'intervento attraverso titolo edilizio convenzionato, a partire dal 2022, anche nel periodo di formazione del nuovo PUG. Si tratta di un intervento di recupero di una volumetria esistente dismessa; in sede di convenzione sarà possibile valutare gli esiti ambientali dell'intervento, che dovrà essere finalizzato al miglioramento dell'assetto e all'arricchimento delle funzioni di interesse pubblico presenti nel centro storico.

ART.12 C.2: AMPLIAMENTO / INSEDIAMENTO FUNZIONI TERZIARIE AI PIANI SUPERIORI AL PIANO TERRA

Effetti: Negozi e altre attività già presenti al p.t. possono ampliarsi al piano superiore. (ipotesi: 10%) Nuovi esercizi commerciali e attività terziarie che trovino interessante l'ipotesi di realizzare un esercizio che si sviluppa su due livelli (p.t. e 1° p.) (ipotesi: recupero di una quota pari al 30% delle funzioni terziarie (commerciali e non) perdute nel periodo 2002-2021.

Il rilievo degli esercizi al piano terra è stato effettuato diversamente nel 2002/3 e nel 2021: per un raffronto occorre sommare al dato dei negozi quello dei pubblici esercizi (110 + 28 = 138 al 2021). La voce “artigianato di servizio” non era presente al 202/3, quindi è possibile che una parte degli “esercizi commerciali” al 2002/3 fosse costituita appunto da artigianato di servizio alla persona.

Le due ipotesi di confronto sono pertanto:

- da 212 esercizi commerciali (+ pubblici esercizi) a 138, con una riduzione di 74 esercizi (- 35%)
- da 212 esercizi commerciali (comprensivi di pubblici esercizi e artigianato di servizio alla persona) a 175, con una riduzione di 37 esercizi (- 17,5%)

10% delle attività presenti al 2021: $175 * 0,10 = 18$ attività.

Recupero di una quota pari al 30% della perdita: intervallo tra (37 e 74) * 0,30 = incremento tra 11 – 22 esercizi.

Valutazione:

Si stima un target compreso tra 15 e 20 nuovi esercizi commerciali e altre attività di servizio, che potrebbero aggiungersi nei prossimi anni alle 175 esistenti al 2021. Si tratta di valori significativi, che potrebbero arrestare la perdita registrata nell'ultimo ventennio, invertendo l'andamento. Tuttavia dal punto di vista della sostenibilità ambientale e territoriale tale recupero non costituirà un fattore di incremento degli effetti ambientali: i dati del 2002/3 dimostrano che la capacità insediativa di esercizi commerciali nel centro storico è superiore a quella definita come obiettivo. Tanto più che negli anni recenti sono stati realizzati e sono programmati parcheggi pubblici di attestamento in grado di assorbire pressoché in toto la domanda di mobilità per l'accesso al centro storico, che pertanto si può considerare un'area urbana a prevalente fruizione pedonale e ciclabile. A seguito di richiesta di integrazioni è stato precisato che l'attuazione dei circa 18 interventi stimati come indicato sopra, produrrebbe un obiettivo prossimo a quello fissato dalla variante: il recupero del 30% della perdita avvenuta nei 18 anni trascorsi. In effetti, a seconda del metodo di conteggio, il 30% della perdita è compreso tra 11 e 22 esercizi.

La Valsat valuta in proposito che tale incremento non costituisca in alcun modo un “nuovo” carico urbanistico, ma – come motivato dalla variante - un auspicato, molto parziale recupero di vitalità economica del Centro storico di Castel San Pietro, ampiamente sostenibile dalle infrastrutture e dotazioni presenti nel centro, come già verificabile all'epoca della disciplina particolareggiata previgente.

ART. 13 – AMBITI DI INTERSCAMBIO

Comma 2: Specificazione dell'ambito di interscambio n.2: il percorso pedonale previsto collega il Borgo con il parcheggio (previsto) a nord della via Emilia, e con l'ambito da riqualificare D_Fc compreso tra l'incrocio tra viale Roma e la SS 9 Emilia, e con la stazione ferroviaria.

Potenziali effetti: Chiarimento della disposizione.

Valutazione: Nessun effetto sulla sostenibilità della previsione vigente

ART. 15 – USI E INTERVENTI AMMESSI NEI TESSUTI URBANI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI SERIALI O CON TIPOLOGIA “A PALAZZO”

Comma 2 – Usi ammessi

- Lett. A – RESIDENZA: Nuove autorimesse con accesso diretto dal portico sono ammesse in presenza di aperture di dimensioni funzionalmente idonee senza necessità di praticare nuove aperture. Possibilità non ammessa sulle vie Matteotti e Cavour oltre che nei tratti delle Vie Manzoni ed Ugo Bassi adiacenti alla Piazza XX Settembre.

Potenziali effetti: Incremento del numero delle autorimesse con accesso dal sottoportico. Possibile eliminazione di destinazioni attualmente presenti al piano terra.

Valutazione: Si può ipotizzare che la trasformazione possa riguardare (almeno in larga prevalenza) locali oggi non utilizzati o destinati a deposito/magazzino. Al 2021 i locali vuoti al piano terra sono 37, e i depositi 12. Di essi sono localizzati in via Cavour 14 locali vuoti,

e in via Matteotti 2 locali vuoti, e nessun deposito. Pertanto l'oggetto potenziale della trasformazione è costituito da $(49 - 16) = 33$ locali, dei quali solo alcuni avranno le caratteristiche richieste dalla norma, e altri saranno candidati ad altre trasformazioni incentivate dalla norma. Ipotizzando che un terzo dei locali possano fruire di questa possibilità, l'effetto si limiterebbe ad una decina di autorimesse su un totale di 360 locali, con un incremento di 10 unità circa rispetto al dato del 2003.

- Lett. B – FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA

Let. b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati

Le attività sono ammesse a tutti i piani degli edifici.

Modifiche: Estensione degli usi a tutti i piani, mentre nel RUE vigente sono limitati al piano terra degli edifici, o se già presenti alla data di adozione del RUE, o costituenti parte dell'abitazione del titolare residente.

Valutazione: La norma incentiva il riuso e la frequentazione del centro storico, facilitando l'inserimento di funzioni urbane compatibili con la residenza. Gli effetti potrebbero essere una modesta erosione ai piani superiori al p.t. di funzioni residenziali (peraltro pressoché esclusive) a favore di usi terziari; ma si tratta di trasformazioni che sia dal punto di vista qualitativo che da quello quantitativo non possono rappresentare un'alterazione delle condizioni di sostenibilità.

Micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia

- Le attività

b6 (attività di interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione),

b7 (attività di interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo),

b8 (attività di interesse privatistico sanitarie e salutistiche)

sono ammesse al piano terra e al piano primo degli edifici

- Le attività b10 (Micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia) sono ammesse al piano terra con eventuali espansioni al piano soprastante e al piano sottostante, nel rispetto delle condizioni di sicurezza e igieniche.

Modifiche: Estensione dell'ammissibilità delle attività b6, b7, b8 al primo piano degli edifici (possibilità non ammessa dal RUE vigente). L'attività b10 è ammessa con eventuali espansioni al piano soprastante il p.t., oltre che al piano sottostante.

Valutazione: La norma incentiva il recupero e il riuso del patrimonio edilizio esistente facilitando l'inserimento di funzioni oggi pressoché assenti nel centro storico, che non può che trarre giovamento dal possibile inserimento di funzioni urbane di interesse pubblico a basso impatto urbanistico e ambientale.

- Lett. C – FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

Let. C1 – Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione

Le attività finanziarie sono ammesse al piano terra e al piano primo degli edifici.

Le funzioni c1, limitatamente alle attività finanziarie (Istituti di credito) sono ammesse agli altri piani solo in caso di interventi di rifunzionalizzazione totale per tali attività estesi all'intero edificio.

Modifiche: Estensione dell'ammissibilità al primo piano degli edifici, e delle superfici in misura anche superiore a quelle esistenti alla data di adozione del RUE. Estensione delle possibilità di insediamento di istituti di credito anche ai piani diversi dal piano terra, attraverso interventi unitari di rifunzionalizzazione.

Valutazione: Le funzioni terziarie rappresentano una quota molto ridotta (40 locali, pari all'11%) degli usi oggi presenti al piano terra nel centro storico; tale valore non si è incrementato nel periodo considerato (tra il 2003 e il 2021), e al contrario probabilmente

ridotto (non abbiamo un dato certo, essendo stati censiti al 2003 come uffici (68 all'epoca) anche usi terziari del tipo servizi alla persona. La possibilità di insediare funzioni terziarie di carattere assicurativo e finanziario anche con incremento delle superfici esistenti, ed anche a piani diversi dal p.t. e dal primo, dovrebbe facilitare interventi di recupero e riuso, e arricchire un'offerta di servizi alla popolazione oggi molto modesta.

Gli effetti ambientali e territoriali dell'applicazione della norma saranno in ogni caso assolutamente marginali.

Comma 4 – INTERVENTI AMMESSI

4.1 - Interventi ammessi per tutti gli edifici

Punto 3: In caso di articolazione delle falde di copertura difforme da quella tradizionale/originaria è ammessa la riprogettazione del coperto consentendo eventuali aumenti di volume motivati, e comunque nel rispetto dei fabbricati contermini.

Punto 6: Rivestimento "a cappotto" in MS è consentito solo negli edifici per i quali sia ammesso l'intervento di RE e comunque nel rispetto dell'unitarietà del fronte stradale; per gli altri edifici è ammesso solo sui prospetti interni, se non presenti caratteri costruttivi e decorativi di valore storico—architettonico; comunque escluso negli edifici vincolati ex Dlgs 42/2004.

4.2 Interventi ammessi per gli edifici degli ambiti A, A*, B, B1, C, C1

Punto 3 Spazi aperti e collegamenti verticali: attraverso analisi storica e di evoluzione nel tempo → Individuazione degli elementi suscettibili di sostituzione o modifica

Punto 4 Parti crollate → RE con ricostruzione, previo accertamento della preesistente consistenza (ripristino)

4.3 Interventi ammessi per gli edifici degli ambiti B2, C2

Punto 2 Unità edilizie degli ambiti b2, b2*: RE con mantenimento sagoma e volume (....)

Punto 3 Unità edilizie degli ambiti b2* e c2: RE purché sullo stesso sedime e $H \leq H$ edifici adiacenti

Punto 4 Unità edilizie degli ambiti c2* MS e RRC - NO ricostruzione

Punto 5 Unità edilizie degli ambiti b2, b2*, b2**, c2: consentita apertura terrazzi in falda (NO su strada)

Modifiche: Introdotti ex novo i punti 2, 3, 4, 5. Eliminati i punti 6 e 7 della disciplina vigente

Valutazione: Si tratta di norme edilizie, finalizzate a chiarire le modalità applicative di interventi di recupero anche con ristrutturazione, fino al ripristino e alla ricostruzione di parti crollate o demolite a seguito di specifica ordinanza.

Al punto 4.2, che riguarda tessuti urbani seriali costruiti o ristrutturati nell'800 o in epoca successiva che presentano elementi incongrui rispetto al tessuto storico sono definite modalità di intervento di ristrutturazione edilizia finalizzate ad una migliore definizione dei caratteri morfologici in modo compatibile con i caratteri consolidati di valore storico ambientale del contesto (ad esempio con eliminazione delle terrazze aggettanti sulle strade, rifacimento delle coperture, ed estendendo l'interventi di RE sullo stesso sedime e altezza non superiore a quella degli edifici adiacenti (ambiti classificati b2** e c2).

Gli effetti attesi sono relativi ad una estensione delle possibilità di intervento di recupero edilizio e urbano, attraverso l'eliminazione di alcuni vincoli normativi che hanno reso non fattibili interventi invece necessari.

Dal punto di vista della sostenibilità gli effetti, trattandosi di interventi di recupero e rigenerazione edilizia e urbanistica di cui da tempo si auspica l'attuazione, non possono che essere valutati positivamente, senza alcuna controindicazione di tipo ambientale.

In seguito a richiesta di integrazioni è stato precisato che la finalità della norma è di consentire

l'eliminazione di situazioni di compromissione di situazioni incongrue in centro storico. Gli eventuali aumenti di volume sono quelli minimi funzionali a tale obiettivo, che pertanto non producono alcuna conseguenza né sul carico urbanistico né su aspetti ambientali, che al contrario concorrono a migliorare.

Per quanto riguarda il riuso dei sottotetti a fini abitativi (art.16, comma 2), si tratta di una possibilità già ammessa in base alla legislazione regionale (LR 11/98 e smi), che la Variante recepisce espressamente, essendo da tempo vigenti, e ne limita l'applicazione ai soli tessuti urbani con caratteri difforni dall'impianto urbano storico, da assoggettare a ristrutturazione urbanistica (quindi su una parte ridotta del centro storico). Anche in questo caso l'entità delle trasformazioni indotte sarà di dimensione trascurabile.

ART. 16 – USI E INTERVENTI AMMESSI NEI TESSUTI URBANI CON CARATTERI DIFFORMI DALL'IMPIANTO URBANO STORICO DA ASSOGGETTARE A RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Comma 2 Usi ammessi

- lett. A RESIDENZA
 - La residenza è ammessa in tutti i piani degli edifici, purché vi siano i requisiti di abitabilità, fatte salve deroghe connesse al mantenimento dei caratteri storici/tipologici
 - E' consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti nel rispetto dei parametri LR 11/98 e smi
 - Servizi e locali accessori ammessi negli spazi ad essi tradizionalmente destinati. Le autorimesse pertinenziali sono ammesse al pt degli edifici purché affacciate sugli spazi interni degli isolati; ammesse con accesso diretto dalla strada se non diversamente accessibili; accesso dal portico se già esistenti e se nuove solo in presenza di aperture sulla facciata del sottoporti con dimensioni funzionalmente idonee senza necessità di praticare nuove aperture (non ammesse nelle vie Matteotti e Cavour oltre che nei tratti delle Vie Manzoni ed Ugo Bassi adiacenti alla Piazza XX Settembre).
- Lett.b1 Esercizi commerciali di vicinato: sono fatti salvi quelli esistenti con Sv > 250 mq.
- Lett. b4 Artigianato di servizio attività b1, b2, b4: ammesse al piano terra, con eventuali espansioni al 1° piano o al piano sottostante, nel rispetto delle condizioni igieniche e di sicurezza
- Lett. b3 Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati: ammessi in tutti i piani degli edifici
- Lett. b10 Micronidi e servizi parascolastici per l'infanzia (...)
- Lett. C FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI
 - C1) direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione (...)
- Lett F Strutture ricettive – Soggiorno temporaneo: ammesse se compatibili con la tipologia edilizia

Comma 3 Interventi ammessi

Punto 1 RU con piani attuativi convenzionati. Non vanno superate le volumetrie esistenti.

Valutazione:

L'art. 16 è dedicato agli interventi di riqualificazione che il Piano promuove nell'ambito urbano non riconducibile alla morfologia del centro storico.

La variante estende gli usi ammessi (usi complementari alla residenza; recupero sottotetti ai sensi della LR 11/98 e smi, artigianato di servizio, studi professionali, asili nido, servizi parascolastici,

attività direzionali, assicurative, finanziarie, strutture ricettive), anche ai piani superiori. Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica e, in assenza di piano attuativo, di ristrutturazione edilizia con mantenimento di sagoma e volume. Come per varie norme dell'art.15, anche in questo isolato la norma incentiva il riuso e la frequentazione del centro storico, facilitando l'inserimento di funzioni urbane compatibili con la residenza. Gli effetti potranno essere il riuso anche residenziale di edifici parzialmente dismessi o sottoutilizzati, in qualche caso una modesta erosione ai piani superiori al p.t. di funzioni residenziali a favore di usi terziari; in questo caso si tratterà di trasformazioni importanti dal punto di vista qualitativo ma poco significative da quello quantitativo, che non potranno certamente rappresentare un'alterazione delle condizioni di sostenibilità, ma al contrario concorrere a migliorare la vivibilità e la ricchezza di opportunità fruibili del centro storico.

In seguito a richiesta di integrazioni è stato specificato che la realizzazione di nuove autorimesse con accesso diretto dal portico è definita dal comma 2 dell'art.15, che le consente in presenza di aperture di dimensioni funzionalmente idonee, senza necessità di praticare nuove aperture. La possibilità è esclusa sulle vie Matteotti e Cavour, oltre che nei tratti delle vie Manzoni e Ugo Bassi adiacenti a piazza XX Settembre.

La Valsat calcola l'impatto potenziale in un massimo di 33 locali oggi destinati a magazzino o ad altri usi, dei quali si ritiene plausibile (tenuto conto delle dimensioni dei locali non sempre adatte, e di altre possibili trasformazioni d'uso ammesse) che gli interventi potranno produrre nel tempo circa 10 nuove autorimesse, che passerebbero da 92 a 102, con un cambio di destinazione d'uso di 10 locali su 366 censiti al piano terra degli edifici del centro storico.

Anche in questo caso si deve rilevare l'entità esigua delle trasformazioni ipotizzabili, e la coerenza con la finalità generale della variante, che mette in atto una serie di disposizioni tali da incentivare il riuso del centro storico, invertendo il fenomeno di erosione di funzioni economiche di servizio, in atto da tempo. Nel caso specifico si deve sottolineare il fatto che il seppur lieve incremento di dotazioni di parcheggi privati pertinenziali sottrarrà dall'uso privato dei residenti i corrispondenti posti auto pubblici su strada, restituendo tali spazi agli usi pubblici.

ART. 18 – STRUTTURE SPECIALISTICHE

Comma 2 Nei tessuti A2 (usi consolidati per attività o attrezzature di interesse pubblico): cambio d'uso solo tramite intervento convenzionato sull'intero immobile.

Valutazione:

La norma garantisce coerenza e unitarietà degli interventi di trasformazione ammessi dal Piano. Gli effetti sono evidentemente di maggior garanzia di sostenibilità ambientale e territoriale.

A seguito di richiesta di integrazioni sono state presentate le seguenti Valutazioni qualitative sull'adeguatezza delle dotazioni esistenti e sull'impatto sulle matrici ambientali:

Il Centro storico di Castel San Pietro rappresenta un insieme fortemente integrato di spazi pubblici e privati che sono fruiti in larga prevalenza in modo pedonale o ciclabile.

I positivi effetti attesi dall'entrata in vigore della variante in termini di intensificazione della varietà e delle modalità fruibili del centro storico non possono essere considerate portatrici di esternalità negative, come il Documento di Valsat dimostra sia attraverso valutazioni qualitative che dati quantitativi.

Il rilievo della situazione attuale a confronto con la stessa ricognizione effettuata nel 2003 mostra un preoccupante incremento dei locali sfitti (da 16 a 37), ed una perdita di esercizi commerciali, pubblici esercizi e servizi alla persona che si può stimare in un intervallo compreso tra 74 (-35%) e 37 esercizi (-17,5 %).

L'accessibilità al centro storico avviene in prevalenza a piedi, o con attestamento dell'auto nei parcheggi dell'area di piazza Oberdan (130 posti auto) e dell'Ospedale (parcheggio con accesso

da via Oriani, 320 posti auto), mentre i posti auto pubblici all'interno del centro sono 219, di cui 35 riservati a residenti e 29 a disabili.

L'adeguatezza dei servizi di accessibilità e parcheggio è attestata dai dati sugli abbonamenti nel 2021 (54 per residenti e 20 per altri cittadini residenti extra centro storico, 23 per lavoratori dipendenti, 34 per attività economiche), che denotano un utilizzo complessivo di 132 posti auto a fronte dei 349 disponibili (37,8%).

Per quanto riguarda i parcheggi a rotazione, l'utilizzo è davvero parziale: se esaminiamo i dati dei parcometri del mese di dicembre 2021 relativi a piazza Oberdan, l'incasso medio giornaliero è stato di 89,1 €, che corrisponde – tenuto conto dell'incidenza delle tariffe del sabato e della tariffa per le 12 ore – che si può stimare in un massimo di 150/180 ore mensili, distribuite sulle (76 stalli x 8,5 ore x 26 giorni) 16.796 ore teoricamente disponibili.

Anche raddoppiando il valore rilevato da 180 a 360 ore complessive (per tener conto di evasione e di altri fenomeni), e restringendo il valore dell'offerta alle ore del mattino (7.904 ore) si ottiene un rapporto di utilizzo del 4,5%.

Si può concludere che la qualità dell'accessibilità al centro storico è eccellente, e che l'auspicabile incremento di usi e di frequentazione del centro sarà ben supportato dalla dotazione di parcheggi pubblici esistenti e non produrrà alcun effetto negativo significativo su traffico e sulla mobilità sostenibile.

CONSIDERATO INOLTRE CHE:

sono pervenuti i pareri dai soggetti competenti in materia ambientale, tutti in atti al PG n. 50537/2022 della CM BO:

HERA S.p.A esprime il proprio nulla osta;

ARPAE - DISTRETTO TERRITORIALE DI IMOLA non ravvisa, per gli aspetti di competenza, motivi ostativi all'approvazione della Variante;

ATERSIR comunica che la Variante in oggetto non riguarda ambiti per i quali la D.G.R. 201/2016 prevede l'espressione del parere della Scrivente Agenzia. Non è pertanto dovuto il parere di ATERSIR;

Non hanno espresso parere:

AUSL DI IMOLA - DIPARTIMENTO DI SANITA' PUBBLICA

NCI – SERV. SISMICO ASSOCIATO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

Sono state presentate due osservazioni:

1. proposta di modificare il comma 3 dell'art. 4.2, aggiungendo gli edifici degli ambiti a e b all'elenco dei fabbricati nei quali risulta ammissibile la realizzazione di terrazzi in falda.
Proposta di controdeduzione: Si propone di NON accogliere l'osservazione in quanto gli edifici degli ambiti a e b rappresentano tessuti urbani già presenti agli inizi dell'800, che costituiscono il tessuto più storicizzato e con caratteristiche tipologiche di maggior pregio.
2. Si chiede di modificare la cartografia di RUE - Tav. 1a Foglio 8 – eliminando per il relativo immobile il vincolo di "Edificio di carattere storico architettonico tutelato D. Lgs. 42/2004".
Proposta di controdeduzione: Premesso che la tav.1a foglio 8 del RUE non e' oggetto della presente variante e considerato che, in termini di vincolo, la normativa sovraordinata, e nello specifico il decreto di vincolo relativo al bastione d'angolo (notifica 03.03.1912), prevale sulla strumentazione urbanistica comunale vigente, si propone di considerare l'osservazione di fatto accolta anche senza la modifica dell'elaborato cartografico.

PRESO ATTO CHE

in attuazione della DGR 1795/2016, Arpae predispose 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. 1 alla disciplina particolareggiata del centro storico del capoluogo allegati 1 e 2 al tomo III del RUE 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 in cui non è noto il numero di situazioni che usufruiranno della nuova norma. Nel caso della variante in oggetto, nel documento di Valsat pubblicato e nelle successive integrazioni è stata ipotizzata una stima dei possibili carichi urbanistici aggiuntivi indotti dalla Variante e dei conseguenti effetti ambientali.

Essendo la variante riferita alla disciplina del centro storico, si possono ipotizzare due tipologie principali di possibile impatto:

- effetti sul patrimonio architettonico e sull'identità storico-culturale del centro storico. L'ampliamento degli usi insediabili potrà portare ad una progressiva trasformazione dell'aspetto e degli usi del centro storico. Anche questi aspetti vanno considerati nel valutare la sostenibilità della trasformazione, ma è estremamente difficile prevedere a priori l'entità e gli effetti che potranno avere nel tempo. Al riguardo si sottolinea che è stato scelto di applicare la norma del silenzio assenso anche al parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio, che è l'ente più titolato a esprimere valutazioni al riguardo;
- effetti ambientali, riconducibili per lo più al possibile aumento del carico urbanistico sul centro storico, al quale non fa seguito un incremento delle dotazioni. Si tratta di possibili pressioni in termini di traffico e accessibilità, ma anche di possibili problemi di compatibilità acustica tra le residenze e le nuove attività, in particolare ove queste richiedano l'installazione di impianti di condizionamento o di altre attrezzature tecnologiche. Il documento di Valsat ha escluso questi possibili impatti, sulla base di stime del numero di edifici potenzialmente interessati.

Si ritiene che l'unico modo per tenere sotto controllo gli effetti delle trasformazioni che la variante rende possibili sia l'attivazione di un adeguato un sistema di monitoraggio, che dia conto con cadenza annuale delle effettive trasformazioni indotte dalla nuova normativa.

Il documento di Valsat ha proposto una serie di indicatori di monitoraggio, che si condividono.

Si chiede di integrare il set proposto con indicatori che diano conto dell'utilizzo dei parcheggi scambiatori limitrofi al centro storico, continuando quindi a monitorare i dati che sono stati forniti al riguardo e riferiti al 2021.

Il documento di Valsat riporta che le risorse necessarie per la realizzazione e gestione del monitoraggio saranno definite da uno specifico atto di indirizzo comunale e che per garantire la possibilità di effettuare il monitoraggio, il Comune dovrà organizzare il proprio Sistema Informativo

Territoriale. Si chiede di quantificare nella dichiarazione di sintesi le risorse che dovranno essere stanziare per la gestione di questo sistema di monitoraggio, gli uffici comunali responsabili della sua gestione e i tempi previsti per la sua attivazione.

Si chiede inoltre che il monitoraggio previsto venga fatto 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.