



Area Pianificazione Territoriale e Mobilità sostenibile

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

**VARIANTE n. 1 ALLA DISCIPLINA DEL CENTRO STORICO DEL REGOLAMENTO
URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE)**

adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 177 del 29.12.2021

del Comune di
CASTEL SAN PIETRO TERME

PROCEDIMENTO:

Formulazione riserve ai sensi degli artt. 33 e 34 della LR n. 20/2000
Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani (ValSAT), ai sensi dell'art. 5 della
L.R.20/2000
In applicazione della disciplina transitoria di cui all'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017.

Bologna, 10 novembre 2022

SOMMARIO

1. QUADRO DI RIFERIMENTO	2
1.1. IL QUADRO NORMATIVO	2
1.2. I CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE.....	2
2. RISERVE.....	3
PREMESSA	3
2.1 USI AMMESSI	3
2.2 MODALITÀ ATTUATIVE.....	4
2.3 INCREMENTO DI VOLUME.....	4
ULTERIORI SEGNALAZIONI.....	4
3. VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE	5
3.1 PREMESSA	5
3.2 GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE	5
3.3 CONCLUSIONI.....	5
4. ESENZIONE DAL PARERE SISMICO.....	5
5. ALLEGATI	6

1. QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1. IL QUADRO NORMATIVO

La L.R. 24 /2017 sulla “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, in vigore dal 1 gennaio 2018, finalizzata al contenimento del consumo di suolo, alla promozione della rigenerazione dei territori urbanizzati ed al miglioramento della qualità urbana, nonché alla tutela e valorizzazione dei territori agricoli, ha come obiettivi la tutela e la valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio ed incentivare le condizioni di attrattività del sistema regionale per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie. A tal riguardo, oltre a definire i nuovi strumenti urbanistici comunali, indica i relativi procedimenti di approvazione, ammettendo, secondo le tempistiche indicate agli art. 3 e 4, allo stesso art. 4, comma 4, lettera a), le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, utilizzando l'iter di approvazione previsto dalla normativa previgente.

Relativamente al RUE, la normativa (art. 33, comma 4-bis, della L.R. 20/2000) prevede che, nel caso in cui contenga la disciplina particolareggiata del territorio, esso debba essere sottoposto al procedimento di approvazione previsto per il POC. Le seguenti valutazioni sono quindi riferite alle previsioni della variante al RUE relative alla disciplina particolareggiata del territorio.

1.2. I CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

Il Comune di Castel San Pietro Terme, dotato di PSC e RUE approvati, propone la presente variante n. 1 “Centro Storico” al RUE, adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 177 del 29.12.2021, costituita da alcune modifiche normative.

Complessivamente le azioni di intervento individuate riguardano le seguenti variazioni alla norma degli allegati 1 e 2 al Tomo III del RUE:

nell'allegato 1

- l'adeguamento alla definizione degli interventi dettati dal DPR n. 380/2001 e alla LR n. 15/2013 e degli interventi ammessi secondo la declinazione sovraordinata fermo restando la classificazione di interesse storico operata al livello cartografico;
- l'inserimento della possibilità di insediare funzioni complementari alla residenza, quali 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;
- la possibilità in sede progettuale di definire con esattezza il grado di carattere storico-testimoniale dei collegamenti verticali interni agli edifici per non vincolare i progetti di intervento al mantenimento di elementi edilizi generati nelle fasi successive rispetto all'organismo originario;
- la possibilità di intervenire anche con interventi parziali di ristrutturazione nell'ambito individuato con lettera d nella tavola 3 dell'elaborato B relativo al centro storico, superando la necessità di redigere un piano particolareggiato complessivo e la previsione in questo ambito di una revisione delle funzioni insediabili;

nell'allegato 2

- 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;
- interventi puntuali finalizzati alla possibilità di proporre in sede progettuale elementi di arredo con un grado di omogeneizzazione non estremamente vincolante.

2. RISERVE

PREMESSA

La presente variante propone alcune modifiche specifiche di carattere normativo alla disciplina del centro storico contenuta negli allegati 1 e 2 al Tomo III del RUE di Castel San Pietro Terme. Soltanto le proposte in oggetto contenuto nell'allegato 1 afferiscono alla disciplina particolareggiata, di cui all'art. 29 comma 2 bis della L.R. 20/2000, pertanto la Città metropolitana non esprime le proprie riserve e le contestuali valutazioni ambientali sulle modifiche all'allegato 2.

Riscontrando, in linea generale, la coerenza delle proposte di variante con i contenuti del PSC vigente, si esprimono le seguenti valutazioni puntuali, riferite ai singoli temi di variante alla disciplina particolareggiata del RUE.

2.1 USI AMMESSI

Gli articoli 15 e 16 dell'allegato 1 al Tomo III del RUE vengono modificati, introducendo varie modifiche agli usi ammessi nella quasi totalità del Centro storico. Il PSC di Castel San Pietro Terme prevede all'art. 5.2.2, comma 5, che *“ogni modifica della destinazione d'uso deve tenere conto della rilevanza rispetto alle finalità di cui al comma precedente”*, il quale specifica che *“Il PSC persegue in tali aree il miglioramento della qualità ambientale del centro storico, lo sviluppo di attività economiche e sociali, la tutela e valorizzazione del tessuto storico, il riuso e la riqualificazione del patrimonio edilizio”*. Inoltre la LR n. 24/2017 all'art. 32 comma 6, in continuità con quanto era disposto nella previgente LR n. 20/2000, elenca i principi alla base della disciplina del centro storico secondo i quali *“sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato”*.

Non ritenendo quindi opportuno introdurre cambi d'uso generalizzati, si chiede di limitare a specifiche aree e/o assi viari del centro storico l'ampliamento della gamma degli usi, al fine di garantire insieme allo sviluppo delle attività economiche e sociali anche la tutela del tessuto storico esistente e dei suoi caratteri identificativi.

In particolare, rispetto ai cambi di destinazione d'uso ai piani terra verso le autorimesse ammessi dalla variante in oggetto agli artt. 15 e 16, comma 2, si richiamano le azioni previste dall'art. 40 del PTM per favorire la presenza diffusa commercio di vicinato. Un'azione indicata dal piano metropolitano in tal senso è proprio la previsione del divieto di cambio d'uso dei piani terra da uso commerciale ad autorimessa. Pertanto si chiede di circoscrivere ulteriormente la nuova possibilità di cambio d'uso, visto anche l'esiguo numero di trasformazioni prevedibili analizzato nel documento di ValSAT, eliminando in particolare la possibilità di trasformare i locali attualmente destinati ad attività commerciali in autorimesse.

In generale si ritiene più opportuno rimandare un'eventuale revisione così ampia degli usi ammessi nei tessuti storici all'interno della disciplina del PUG, in base alle risultanze del quadro conoscitivo diagnostico e delle conseguenti strategie per la qualità urbana ed ecologico-ambientale individuate.

RISERVA 1

Vista l'esclusione di modifiche rilevanti alle destinazioni d'uso in atto nei centri storici stabilita dall'art. 32 della LR n. 24/2017 e l'attenzione posta nell'art. 5.2.2 del PSC di Castel San Pietro Terme rispetto alle modifiche delle destinazioni d'uso in particolare rispetto alla tutela del tessuto storico, si chiede di evitare tali modifiche proposte nell'Allegato 1 al Tomo III del RUE in maniera generalizzata su tutto il centro storico limitandole a specifiche aree e/o assi viari.

Inoltre si chiede di circoscrivere ulteriormente la possibilità di cambio d'uso verso le autorimesse al piano terra, anche secondo quanto previsto dall'art. 40 del PTM per favorire la presenza del commercio di vicinato nei tessuti urbani, eliminando in particolare la possibilità di trasformare i locali attualmente destinati ad attività commerciali in autorimesse.

2.2 MODALITÀ ATTUATIVE

Fermo restando che la variante è di natura esclusivamente normativa e si intendono dunque confermate le cartografie vigenti, si chiede di esplicitare nella norma il riferimento alle modalità di intervento ammesse nelle tavole del RUE relative al centro storico, in particolare nelle tavole dell'elaborato B. Inoltre, al comma 4 dell'articolo 7 nell'allegato 1 al Tomo III, viene stralciato il riferimento al POC per interventi di valorizzazione nell'ambito interessato dall'Autostazione delle Corriere. Non si ritiene opportuno modificare tale modalità attuativa che contempla la possibilità di trasformazioni anche rilevanti dello specifico ambito, viste la possibilità di attuare interventi di riuso e rigenerazione urbana ammessa dalla legge urbanistica regionale durante il periodo transitorio all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, di cui all'art. 4 della LR 24/2017, secondo le modalità previste dalla pianificazione vigente così come specificato nell'atto di coordinamento tecnico approvato con DGR. 1956 del 22.11.2021.

RISERVA 2

Si chiede di esplicitare nella norma il riferimento alle modalità di intervento ammesse nella cartografia di RUE relativa al centro storico, non oggetto di variante, e non si ritiene opportuno modificare le modalità attuative di interventi di riuso e rigenerazione urbana per l'ambito dell'Autostazione delle Corriere alla luce delle possibilità ammesse dall'art. 4 della LR 24/2017, come specificate nell'atto di coordinamento tecnico approvato con DGR. 1956 del 22.11.2021.

2.3 INCREMENTO DI VOLUME

Nell'allegato 1 al tomo III, il comma 4 dell'articolo 15 viene integrato con la seguente disposizione: *“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.”* Si richiama a tal proposito il PSC di Castel San Pietro Terme che al comma 5 dell'art. 5.2.2 vieta l'aumento delle volumetrie esistenti nei centri storici. Si chiede dunque di ricondurre la norma relativa all'eventuale riprogettazione dei coperti a modalità che non comportino un incremento dei volumi esistenti, per garantire coerenza con il PSC.

RISERVA 3

Si chiede di ricondurre la norma relativa alla riprogettazione dei coperti di cui all'art. 15, comma 4, dell'allegato 1 al Tomo III, a modalità che non comportino un incremento dei volumi esistenti, per garantire coerenza con quanto previsto all'art. 5.2.2, comma 5, del PSC di Castel San Pietro Terme.

ULTERIORI SEGNALAZIONI

Le politiche urbanistiche del centro storico devono favorirne il recupero e la valorizzazione all'interno di piani e programmi adatti alla tutela di un organismo complesso con caratteristiche unitarie. Non si condivide la scelta di eliminare i riferimenti alle leggi regionali vigenti relative a programmi complessi di rigenerazione e tutela delle caratteristiche proprie centro storico, quali i “programmi unitari di manutenzione del patrimonio edilizio e dei relativi spazi pubblici, per parti del tessuto urbano” e i “progetti di valorizzazione commerciale”, di cui rispettivamente alla LR n. 16/2002 e alla LR n. 14/1999. Si chiede di conservare i riferimenti a leggi regionali vigenti che favoriscono la redazione di programmi e/o progetti complessi di valorizzazione del centro storico, il cui recupero deve essere garantito nella sua dimensione di organismo complesso da tutelare.

3. VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

3.1 PREMESSA

La Città Metropolitana, in qualità di Autorità competente, si esprime in merito alla Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) dei piani comunali nell'ambito delle riserve alla variante al POC, previa acquisizione delle osservazioni presentate. Come indicato nella DGR 1795 del 31.10.2016, in attuazione della L. R. 13 del 2015, l'Area Autorizzazioni e Concessioni AAC Metropolitana di ARPAE predisporre una relazione istruttoria, propedeutica al Parere motivato, nella quale si propone il parere in merito alla valutazione ambientale e la invia alla Città Metropolitana.

3.2 GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE

Sono pervenuti alla Città Metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL, Atersir, HERA. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla ValSAT in esame.

Il Comune ha comunicato inoltre la richiesta del parere di competenza alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio e a AUSL che non si sono espresse dando quindi atto della conformazione del silenzio assenso in merito al parere di competenza.

Si prende atto, inoltre, che nel periodo di pubblicazione della ValSAT, dal 19.01.2022 al 05.03.2022, non sono prevenute osservazioni.

3.3 CONCLUSIONI

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, la **Città metropolitana di Bologna esprime una valutazione ambientale positiva sulla ValSAT della variante al RUE**, condizionata al recepimento delle riserve sopra esposte e dei pareri degli Enti ambientali, anche in riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella "proposta di parere in merito alla valutazione ambientale" predisposta da AAC Metropolitana di ARPAE (allegato A).

Si richiamano in particolare le necessarie integrazioni da apportare al Piano di monitoraggio in materia di indicatori e di modalità di gestione richiesti nella suddetta proposta di parere di ARPAE AACM.

Con l'atto di approvazione dello strumento urbanistico, il Comune dovrà dar merito in un apposito elaborato allegato al piano (denominato "Dichiarazione di sintesi") di come le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano e come si è tenuto conto del documento di ValSAT e degli esiti delle consultazioni, dando atto dell'avvenuto recepimento della valutazione della Città metropolitana, ovvero indicando puntualmente le ragioni per le quali si è parzialmente o totalmente disatteso quanto contenuto nel parere motivato stesso.

Ai sensi della succitata D.G.R. n. 1795 del 31/10/2016, il Comune, una volta approvato la variante al RUE, la relativa Dichiarazione di sintesi e il Piano di monitoraggio, è tenuto a pubblicarli sul proprio sito web e a trasmetterli alla Città metropolitana.

4. ESENZIONE DAL PARERE SISMICO

Si ritiene condivisibile la richiesta di esenzione dal parere in merito al rischio sismico. La Città metropolitana non esprime pertanto il parere in merito alla compatibilità delle previsioni della variante con le condizioni di pericolosità locale del territorio, di cui alla L.R. 19/2008.

5. ALLEGATI

A. proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da AAC Metropolitana di ARPAE;

Firmato:
La Responsabile
Servizio Pianificazione Urbanistica
(Ing. Mariagrazia Ricci)

Firmato:
Il Funzionario Tecnico
(Ing. Francesco Selmi)