



Città di Castel San Pietro Terme

AREA SERVIZI AL TERRITORIO

VARIANTE N° 1 ALLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO - ALLEGATI 1 E 2 AL TOMO III DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (R.U.E.) VIGENTE

RELAZIONE ESPLICATIVA

Il Vigente R.U.E. – Regolamento Urbanistico Edilizio è entrato definitivamente in vigore il 1° giugno 2016, dopo l'approvazione da parte del Consiglio comunale contestuale a quella del P.S.C. – Piano Strutturale Comunale; il successivo periodo di "collaudo" operativo del Regolamento, già avviato dalla sua adozione, ha consentito di focalizzare alcuni elementi di gestione del territorio che, anche a seguito di segnalazioni e richieste di cittadini e di tecnici progettisti, sono stati oggetto di verifiche ed aggiornamenti. Il quadro risultante dal costante e quotidiano rapporto fra i tecnici del Servizio Edilizia ed Urbanistica comunale e l'esterno, sommato alla verifica in opera effettuata in sede istruttoria dei progetti di intervento nel tempo presentati, ha consentito di calibrare le proposte di variante.

Allo scopo di "affinare" le azioni di aggiornamento è stato anche avviato un tavolo di confronto fra un gruppo di tecnici progettisti incaricati ed i tecnici comunali che a partire da Luglio 2016 ha condotto i lavori di reciproco confronto.

Parallelamente gli organi di governo politico, nel rapporto costante con i cittadini e gli operatori economici, hanno maturato l'esigenza di intervenire sul Regolamento al fine di adeguare alcuni orientamenti di governo soprattutto alla luce del quadro economico e sociale mutato rispetto alle impostazioni di avvio del processo di pianificazione originario contenute nel Documento Preliminare del 2008.

E' importante segnalare che in data 24 dicembre 2017 l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna ha approvato la Legge n° 24, contenente la nuova Disciplina regionale sulla tutela ed uso del territorio, che all'Art. 4 introduce il regime transitorio funzionale a gestire gli strumenti in essere fino alla completa attuazione del processo di adeguamento della pianificazione urbanistica, prevedendo entro il termine massimo del 01/01/2024 la compiuta sostituzione degli stessi con il nuovo P.U.G. – Piano Urbanistico Generale.

Nel citato regime transitorio dettato dall'Art. 4 del nuovo corpo normativo, fino al 01/01/2022 è consentito avviare azioni di modifica specifiche tra cui quelle di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali e settoriali.

Nell'imminenza della scadenza suddetta, si provvedere ad adottare una modifica al Regolamento in attuazione dell'espressione fornita nel merito dal Consiglio comunale con Deliberazione N° 58 del 10/04/2019, atto in cui si forniva indirizzo anche in ordine all'aggiornamento della disciplina di intervento in territorio rurale, tema poi superato dall'entrata in vigore del PTM metropolitano.

Lo scopo del presente documento è quindi quello di elencare e sintetizzare le azioni di modifica introdotte con la presente Variante.

A - CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO

La disciplina di intervento su tale ambito di particolare valore storico e testimoniale del territorio è contenuta in 2 documenti normativi del RUE:

- a) Tomo III - Allegato 1 – Disciplina Particolareggiata del Centro Storico;
 - b) Tomo III - Allegato 2 - Linee Guida per gli elementi di arredo urbano e di finitura degli edifici in Centro Storico;
- complessivamente le azioni di intervento individuate riguardano:

1. l'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;

2. l'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.
3. la 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.
4. la 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 difforme 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;
5. 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;
6. interventi puntuali finalizzati alla possibilità di proporre in sede progettuale elementi di arredo con un grado di omogeneizzazione non estremamente vincolante.

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.

Castel San Pietro Terme, 10 Dicembre 2021

Il Dirigente dell'Area Servizi al Territorio
Arch. Angelo Premi
(documento sottoscritto in forma digitale)