



ORIGINALE

PROVINCIA DI FORLÌ'-CESENA

GIUNTA PROVINCIALE

SEDUTA DEL 09 Luglio 2013

In seduta odierna, alle ore 09:25, nella sala delle adunanze della Residenza Provinciale, Piazza G. B. Morgagni n. 9 – Forlì, previo avviso del Presidente, si è riunita la Giunta Provinciale, nelle persone dei Signori:

- | | | | | |
|----|-----------|-----------|---|-----------------|
| 1) | BULBI | MASSIMO | - | PRESIDENTE |
| 2) | RUSSO | GUGLIELMO | - | VICE PRESIDENTE |
| 3) | BAGNARA | GIANLUCA | - | ASSESSORE |
| 4) | BARAVELLI | BRUNA | - | ASSESSORE |
| 5) | BRUNELLI | MAURIZIO | - | ASSESSORE |
| 6) | GARBUGLIA | LUCIANA | - | ASSESSORE |
| 7) | MERLONI | DENIS | - | ASSESSORE |
| 8) | MONTESI | MARINO | - | ASSESSORE |

Presiede il PRESIDENTE BULBI MASSIMO.

Assiste il SEGRETARIO GENERALE GUIDA ENNIO.

Il numero è legale, la seduta è aperta.

Nel corso della seduta viene discussa la seguente proposta di deliberazione.

PROT. GEN. N. 101937/2013 DELIBERAZIONE N. 277

**COMUNE DI FORLIMPOPOLI.PRIMA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
EDILIZIO (RUE) COMUNALE, ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N. 03 DEL 28.01.2013.
ESPRESSIONE RISERVE AI SENSI DELL'ART. 34 DELLA L.R. 20/2000 E SS.MM.II.
ESPRESSIONE PARERE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 20/2000 E SS.MMI.II.**

LA GIUNTA PROVINCIALE

Vista la Variante al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) del Comune di Forlimpopoli denominata *Prima Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio* adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 28.01.2013 e trasmessa a questa Amministrazione Provinciale in data 13.02.2013 (prot. prov. n. 15980) richiedendo il parere di competenza ai sensi del combinato di disposto di cui agli art. 33 comma 4 – bis e dell'art. 34, della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio";

Dato atto che il Comune di Forlimpopoli è dotato dei seguenti strumenti urbanistico – edilizi:

- Piano Strutturale Comunale (PSC), approvato con deliberazione del C.C. n. 74 del 31.07.2006;
- Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvato con deliberazione di CC n. 22 del 23.05.2008;
- Piano Operativo Comunale (POC), approvato con deliberazione di CC n. 41 del 22.05.2008, e successive varianti;

Dato atto in particolare che:

- il RUE vigente di Forlimpopoli è stato approvato secondo la procedura dettata dall'art. 33 della L.R. 20/00 vigente a tale data, che non prevedeva l'interlocuzione della Provincia;
- il Comune di Forlimpopoli ha successivamente approvato una variante specifica al RUE vigente relativa al "*Regolamento per la bioedilizia ed il risparmio energetico*", adottata con delibera C.C. n. 87 del 22.12.2009 e approvata con delibera C.C. n. 33 del 29.06.2010, sulla quale la Provincia, a seguito dell'entrata in vigore delle nuove procedure introdotte dalla LR 6/09 "Governare e riqualificazione solidale del territorio" che ha apportato modifiche alla LR 20/00, ha espresso riserve ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000;

Vista la documentazione pervenuta relativa alla presente variante al RUE consistente nei seguenti elaborati:

- RELAZIONE R
- TAVOLE:

Tavola 1a Disciplina del territorio urbano e del territorio rurale (scala 1:2.000)

Tavola 1b Disciplina del territorio urbano e del territorio rurale (scala 1:2.000)

Tavola 2a Limitazioni delle attività di trasformazione e d'uso del territorio (scala 1/2000)

Tavola 2b Limitazioni delle attività di trasformazione e d'uso del territorio (scala 1/2000)

- ABACO DEL PROCESSO TIPOLOGICO

Abaco delle tipologie edilizie presenti nel territorio rurale

- SCHEDE ERR

Schede di analisi e normativa relativa agli insediamenti ed edifici privi di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale

- SCHEDE ERS

Schede di analisi e normativa relativa agli insediamenti ed edifici di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale e disciplinati dal RUE.

- SCHEDE RUE PREVIGENTE

Contiene la disciplina relativa ad interventi particolari del RUE previgente

- NORME N comprensive delle seguenti Appendici:

A Definizione degli interventi edilizi;

B Interventi di riqualificazione diffusa;

C Tavolozza dei colori per gli interventi negli ambiti di conservazione e nel territorio rurale;

D Caratteri ed inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti edilizi nel territorio rurale;

E Norme sul rapporto tra edificato e contesto;

e dei seguenti Allegati:

1 Titoli abilitativi e procedure

2 Requisiti igienico-sanitario degli interventi edilizi

3 Requisiti tecnici di sostenibilità e di qualità urbanistica ed edilizia

- **NORME N – TESTO COORDINATO**

Norme coordinate con le previgenti

- **VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS DEL RUE - VA**

Visti i contenuti del RUE fissati all'art. 29 della L.R. 20/2000, così come modificato dalla L.R. 6/09, da elaborare in conformità alle previsioni del PSC;

Dato atto quindi che:

- i contenuti della presente Variante al RUE rendono necessaria, per la sua approvazione, la procedura di cui all'art. 34 della L.R. 20/2000, stante quanto previsto all'art. 33, comma 4bis, per cui *“il RUE, qualora presenti la disciplina particolareggiata di parti del territorio urbanizzato di cui all'articolo 29, comma 2-bis, è adottato ed approvato con il procedimento previsto dall'articolo 34”*;
- l'art. 34 della legge regionale in parola prevede che la Provincia, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare riserve relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore. Trascorso inutilmente tale termine si considera espressa una valutazione positiva;
- il rimando normativo di cui al comma 4-bis citato, introdotto all'art. 33 della L.R. 20/2000 dalla L.R. 6/2009, alla medesima procedura prevista per il POC di cui all' art. 34 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., rende implicitamente necessaria anche la specifica valutazione ambientale della variante, facendo ricadere quindi la procedura valutativa anche nell'art. 5 “Valutazione di sostenibilità di piani e programmi” della medesima L.R. 20/2000;
- a tal fine, il comma 7, lettera b) del novellato art. 5 della L.R. 20/2000 indica che per i POC (nel caso quindi per il RUE) la Provincia si esprime nell'ambito delle riserve al piano adottato di cui all'art. 34, comma 6, previa acquisizione delle osservazioni presentate;
- dalla suddetta disposizione, come indicato nella Circolare della Regione Emilia-Romagna del 01.02.2010, consegue che i termini perentori per l'emanazione del provvedimento con il quale la Provincia si esprime decorrono dalla data di invio delle suddette osservazioni;
- in adempimento a quanto sopra in data 30.05.2013 il Comune di Forlimpopoli ha trasmesso a questa Amministrazione provinciale le osservazioni pervenute in merito alla Variante in oggetto in oggetto (acquisite al prot. n. 87151 del 31.05.2013), indicando a questa Provincia quelle aventi specifica attinenza a possibili questioni ambientali;
- le suddette osservazioni sono state pertanto esaminate ai sensi dell'art. 5, comma 7, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.;

Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Nazionale;

Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Regionale:

- Piano Territoriale Regionale, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 3065 in data 28.02.1990;
- Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con deliberazioni del Consiglio Regionale n. 1338 in data 28.01.1993 e n. 1551 in data 14.07.1993;
- Piano Regionale Integrato dei Trasporti (PRIT 98), adottato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 1193 del 27.09.99 (BUR n.102 del 11.08.99);
- Piano stralcio per il rischio idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli approvato con deliberazione della Giunta Regionale 17 marzo 2003 n. 350;

Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Provinciale:

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - approfondimenti paesistici in attuazione dell'art. 7 del PTPR, adottato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 15682/43 del 28.04.1999 e approvato dalla Giunta regionale con deliberazione n. 1595 del 31.07.2001;
- Piano Infraregionale per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e speciali della Provincia di Forlì-Cesena, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 1705/1999 del 21.09.1999;
- Piano Provinciale di gestione dei rifiuti, adottato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 10270/15 del 09.02.2006;
- Piano Infraregionale delle attività estrattive approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 12509/22 in data 19.02.2004;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - in attuazione della Legge Regionale n. 20/2000 approvato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 68886/146 del 14.09.2006;

Dato atto, infine, delle intervenute:

- Variante integrativa al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvata dal Consiglio Provinciale con deliberazione C.P. n. 70346/146 del 19.07.2010;
- Variante al PTCP ai sensi dell'art. 27 bis della L.R. 20/2000 in recepimento dei piani di gestione dei distretti idrografici dell'Appennino Settentrionale, dell'Appennino Centrale e del Piano regionale di Tutela delle Acque, adottata con delibera del Consiglio Provinciale n. 105921 del 29.11.2012;

CONSTATATO, dalla documentazione trasmessa a questa Provincia, quanto di seguito descritto:

Obiettivi della Variante al RUE

Pur senza alterarne la struttura ed i contenuti sostanziali, la presente variante consiste in una completa revisione normativa e cartografica degli elaborati del RUE vigente, proponendosi di operare con i seguenti obiettivi per gli ambiti di specifica competenza (territorio consolidato e territorio rurale):

- assetto sostenibile del territorio;
- promozione dello sviluppo locale attraverso la tutela e la valorizzazione del paesaggio e delle risorse ambientali e storico-culturali;
- contenimento del consumo di suolo, in particolare di quello agricolo produttivo;

- miglioramento della vita anche attraverso la riqualificazione e la rigenerazione degli insediamenti;
- semplificazione normativa del RUE per una maggiore trasparenza; in particolare a quest'ultimo proposito, la Variante ha operato per:
 - adeguare ed allineare l'apparato normativo alle disposizioni legislative entrate in vigore successivamente all'approvazione del RUE;
 - evitare duplicazioni tra RUE, PSC, POC;
 - semplificare e rendere più efficace l'apparato normativo per una più facile applicazione;
- trasparenza dei processi amministrativi attraverso un uso sempre maggiore di gare di evidenza pubblica per l'attuazione di interventi.

Contenuti della Variante al RUE

1 - Completa revisione delle disposizioni normative generali del RUE avente i seguenti capisaldi:

- rapporti con la strumentazione urbanistica previgente: sono state evidenziate le previsioni del PRG previgente confermate dal PSC e le previsioni del RUE previgente confermate dal POC, per cui vale la disciplina del piano che le ha generate, ma da attuare entro la data di validità del primo POC;
- integrale revisione e sostituzione delle definizioni e parametri urbanistici ed edilizi, in conformità a quelli stabiliti dalla D.A.L. n. 279/2010; funzioni ed interventi edilizi ammessi in adeguamento alla legislazione regionale vigente (come da Allegato alla L.R. 31/2002 e s.m.i.);
- introduzione di definizioni e contenuti in relativi a: attività commerciali in sede fissa, viabilità, interventi nel territorio rurale, interventi negli ambiti di conservazione, interventi negli ambiti consolidati, interventi negli ambiti di trasformazione, mutamenti di destinazione d'uso.

2 - Recepimento delle disposizioni del PSC in merito alla tutela e valorizzazione dell'identità culturale e paesistica e dell'integrità fisica e ambientale del territorio ridisciplinando, senza modifiche sostanziali rispetto al RUE vigente:

- zone ed elementi di interesse storico – archeologico;
- viabilità panoramica (Via Emilia);
- limitazioni alle trasformazioni d'uso derivanti da instabilità, permeabilità, rischi ambientali e Pianificazione di Bacino.

3 - Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio urbano, urbanizzabile e rurale, modulati in particolare attraverso i seguenti elementi:

- Perequazione: classificazione dei suoli e attribuzione degli indici edificatori, sia per il territorio da urbanizzare, il consolidato e il territorio rurale, introducendo meccanismi e parametri di calcolo.
- Compensazione, premialità e crediti edilizi: le tipologie di applicazione previste, con sviluppo di modelli di calcolo, sono:
 - a) rimozione dei detrattori ambientali in ambiti rurali;
 - b) premialità per interventi di risparmio energetico, ecc.;
 - c) compensazioni per accordi sottoscritti con i privati per la realizzazione di opere pubbliche.

Il RUE inoltre richiama e regola anche i "crediti edilizi" di cui all'art. 5, comma 3, del D.L. 70/2011 (L. 106/2011).

- Trasferimento di diritti edificatori: il RUE regola il caso di trasferimento dei diritti edificatori anche tra suoli non contigui fra loro, quindi di diverso valore fondiario, elaborando:
 - una Mappa dei Valori Immobiliari secondo l'articolazione in zone omogenee definita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio;
 - sistemi di ragguaglio per le quantità di diritti edificatori afferenti a suoli ricadenti in zone differenti o per convertire diritti edificatori tra diverse destinazioni d'uso.

4 – *Territorio consolidato* - All'interno del territorio urbano, la presente variante interviene nel seguente modo:

- riporta il perimetro del Territorio Urbanizzato (art. 28 della L.R. 20/2000) del PSC in quanto non presente nel RUE previgente;
- recepisce alcune perimetrazioni dello stesso PSC, tra cui:
 - Ambiti di conservazione di cui all'art. A -7 L.R. 20/2000;
 - Ambiti urbani consolidati di cui all'art. A -10 L.R. 20/2000;
 - Ambiti da riqualificare di cui all'art. A-11 L.R. 20/2000;
 - Ambiti specializzati per attività produttive di cui all'art. A-13 L.R. 20/2000 (esistenti e di progetto);
- revisiona, semplificandola, la suddivisione in sub ambiti del territorio urbano (A - 10) operandone una nuova e più compatta classificazione in sub-ambiti A-10a, b, c, d. La particolare disciplina di ogni sub-ambito è specificata nelle Norme ove, rispetto alle previgenti, sono state apportate le seguenti principali variazioni ed integrazioni:
 - è stato adeguato l'indice di fabbricabilità fondiaria previgente portandolo da $if = 0,45$ a $if 0,60$ nei Sub Ambiti A10a per la funzione residenziale e da $0,80$ a $1,00$ per le funzioni alberghiere: la modifica ha lo scopo di conservare, nei diversi sub ambiti, le medesime potenzialità edificatorie previgenti, a seguito della introduzione della nuova definizione di SUL;
 - è stato inoltre introdotto, nei sub ambiti residenziali, il "lotto minimo" di mq. 500 necessario per poter edificare un nuovo edificio indipendente;
- analogamente la variante opera per la riarticolazione del consolidato produttivo (sub ambiti A-13a, b, c, d). La particolare disciplina di ogni sub Ambito A13 è specificata nelle Norme della presente Variante ove, rispetto alla previgente, sono state apportate alcune specificazioni ed integrazioni; non sono comunque variati gli indici di fabbricabilità fondiaria previgenti in quanto su questi la nuova definizione di SUL risulta pressoché ininfluente.
- Città Artusiana - Per le parti di Ambito A-10a ricadenti nel previgente perimetro della Città Artusiana sono state aggiornate e meglio precisate alcune disposizioni atte a favorire l'insediamento di attività di ristorazione.
- Verde privato - Sono state individuate, all'interno del territorio urbano, alcune aree destinate al mantenimento del verde per giardini, orti ecc. Il POC potrà destinare tali aree esclusivamente a dotazioni territoriali.

5 - *Sistema insediativo Storico* - La disciplina di tale sistema, in quanto di specifica competenza del PSC, è stata stralciata dal Regolamento con la presente Variante in quanto già riportata nelle vigenti Norme di PSC. Restano comunque rappresentate, nelle sole tavole, le sue parti costitutive comprendenti:

- il Centro Storico (art. A-7 L.R. 20/2000);

- n. 13 edifici di valore storico architettonico, culturale e testimoniale di cui all'art. A-9 L.R. 20/2000;

- n. 46 insediamenti ed edifici di interesse storico – architettonico, culturale e testimoniale nel territorio rurale censiti e schedati.

6 - Ambiti da trasformare - Negli ambiti da riqualificare (A11), negli ambiti per nuovi insediamenti (A12) e in quelli specializzati per attività produttive (A13 di nuovo impianto) è stata recepita la disciplina del PSC (artt. 4.5 e 5.4), con la particolare specificazione degli interventi ammissibili sugli edifici esistenti in assenza di inserimento nel POC, (interventi essenzialmente conservativi).

7 - *Territorio rurale* - La presente Variante ha rivisto, in modo sostanziale, la disciplina previgente degli interventi in zona agricola, specificando, secondo quanto disposto dalla L.R. 20/2000 e dal PSC, le condizioni di insediamento e di intervento nel territorio rurale. In sintesi:

- sono ammessi interventi edilizi a fini abitativi e a servizio dell'agricoltura solo per gli aventi titolo: *coltivatori diretti, imprenditori agricoli, ecc.*, secondo quanto previsto dall'art. A-21 della L.R. 20/2000;
- i parametri dimensionali della abitazione connessa alla conduzione del fondo sono definiti sulla base dell'estensione dell'azienda e delle esigenze abitative del nucleo familiare;
- i parametri dimensionali degli edifici di servizio alla produzione agricola sono definiti sulla base dei diversi ambiti del territorio rurale e della estensione dell'azienda;
- sono stati individuati gli allevamenti zootecnici intensivi presenti in ambiti di incompatibilità (500 mt) per i quali il PSC stabilisce procedure di delocalizzazione;
- non sono ammessi nuovi allevamenti zootecnici intensivi; sono ammessi ampliamenti degli allevamenti intensivi compatibili unicamente per il benessere animale (senza aumento di capi).

Sono state inoltre disciplinate:

- le attività agrituristiche e l'ospitalità rurale familiare;
- la realizzazione di serre fisse per attività florovivaistica;
- allevamenti speciali e custodia di animali domestici.

Per gli *Interventi edilizi non connessi all'attività agricola* è ammesso il recupero di edifici esistenti secondo i seguenti principi (art. A - 21 LR 20/2000):

- per gli edifici con originaria *funzione abitativa* sono ammessi recuperi a fini residenziali ed altri usi compatibili al contesto rurale;
- per gli edifici con originaria *funzione non abitativa* sono ammessi recuperi compatibili con le caratteristiche tipologiche e con il contesto rurale;
- sono ammessi ampliamenti e sopraelevazioni degli edifici abitativi esistenti privi di pregio storico testimoniale solo se non classificabili come nuova costruzione g1 (ovvero 20% della Sul esistente e comunque fino ad un max di mq. 320);
- è ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici abitativi esistenti, privi di valore storico culturale, con modifica di sedime e sagoma per migliorare il posizionamento dell'edificio rispetto al contesto ambientale e attuare il controllo dell'apporto energetico solare (isorientamento, posizionamento di nuove alberature, ecc.) oppure se localizzati in aree non idonee (aree inondabili e fasce di rispetto di infrastrutture).

A tal fine, sulla base della vigente schedatura (Allegato F), la Variante ha provveduto a riclassificare il patrimonio edilizio sparso, operando una nuova classificazione ed aggiornando la disciplina ai principi sopra esposti, come di seguito sintetizzato:

- sono stati riclassificati e ridisciplinati circa 492 edifici di recente costruzione.
- Tra i previgenti, 64 di questi sono diventati oggetto di una rivalutata attribuzione del *pregio storico culturale e testimoniale* secondo le categorie di competenza del RUE, restringendo la vigente disciplina di intervento.

- La rivalutazione del patrimonio schedato ha portato a definire un Abaco del processo tipologico (cui si rimanda per ogni dettaglio) in cui sono individuati i tipi edilizi presenti nel territorio rurale distinguendo tra fabbricati recenti e fabbricati storici, a loro volta distinti per caratteristiche tipologico – funzionali. Su di essi si conforma la disciplina normativa per il loro recupero edilizio e funzionale.

8 - Dotazioni territoriali - E' stato attuato un adeguamento alle disposizioni della L.R. 20/2000 (capo V) e del PSC in merito alle definizioni, alla quantificazione e all'applicazione delle dotazioni territoriali. In particolare sono stati rivisti e definiti:

- i casi di cessione e i parametri quantitativi delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e per le attrezzature e spazi collettivi;
- il concorso alla realizzazione dell'edilizia residenziale sociale di cui all'art. A-6 ter della L.R. 20/2000;
- i criteri e le modalità per la realizzazione e quantificazione dei parcheggi privati pertinenziali;
- gli interventi ammissibili nella rete ecologica individuata dal PSC;
- i requisiti e le modalità di sistemazione delle aree verdi private con rimandi al "Regolamento del verde pubblico e privato" che il Comune intende approvare contestualmente alla presente Variante ma non facente parte del RUE.

9 - Appendici Normative - Sono state elaborate cinque Appendici alle Norme di Variante riguardanti:

- Appendice A - Definizione degli interventi edilizi Allegato alla L.R. 31/2002 e s.m.i.;
- Appendice B – Interventi di riqualificazione diffusa: allo scopo di riqualificare parte dell'ambito consolidato, il RUE ha perimetrato alcune particolari aree in via Melatello/via Emilia per Cesena che necessitano di un aggiornamento della disciplina dell'intervento già prevista dal PSC e dal RUE previgente. Per tali aree sono state disposte alcune modifiche dell'impianto urbanistico previgente, ed è stata aggiornata e specificata la particolare disciplina d'intervento mediante Permesso di Costruire convenzionato.

Al fine di promuovere e garantire la *tutela del paesaggio rurale quale carattere irrinunciabile* della propria identità territoriale, per gli interventi edilizi ed infrastrutturali nel territorio rurale sono state predisposte:

- Appendice C - Tavolozza dei colori per interventi negli ambiti di conservazione e nel territorio rurale;
- Appendice D – Caratteri ed inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti edilizi nel territorio rurale;
- Appendice E – Norme sul rapporto tra edificato e contesto;

Ai fini della semplificazione normativa, talune tematiche prima contenute nell'unico elaborato normativo sono state distinte, data la loro suscettibilità a modifiche, definendo 3 ALLEGATI normativi:

- Allegato 1 - Titoli abilitativi e procedure;
- Allegato 2 - Requisiti igienico sanitari degli interventi edilizi;
- Allegato 3 - Requisiti tecnici di sostenibilità e di qualità edilizia – questi costituiscono il recepimento del lavoro svolto dalla Regione Emilia Romagna. I requisiti tecnici saranno applicati in sede di richiesta o il rilascio del titolo abilitativo (SCIA, PdC e PUA) e rappresentano una prima sperimentazione di tale dispositivo.

La revisione degli apparati cartografici del RUE

1 - Le nuove tavole della Variante al RUE - Per la cartografia della variante al RUE si è utilizzato il database topografico regionale 2009 (DBTR) e, in coerenza con i contenuti delle Norme, sono stati redatti i seguenti nuovi apparati cartografici:

- Tavola 1a – Disciplina del territorio urbano e rurale (scala 1/5000);

- Tavola 1b – Disciplina del territorio urbano e rurale (scala 1/5000);
 - Tavola 2a – Limitazioni delle attività di trasformazione e d'uso del territorio (scala 1/5000);
 - Tavola 2b – Limitazioni delle attività di trasformazione e d'uso del territorio (scala 1/5000);
- Tali tavole sostituiscono le previgenti tavole denominate P1 e P2.

2 - Le schede del RUE previgente - Il RUE previgente aveva approvato, con l'Allegato E – "*Schede comparti di strutturazione territoriale A10.4 e Schede di riarticolazione urbana di Ambiti specializzati per attività produttive A13.1*", alcuni interventi di completamento di tessuti urbani, in genere posti ai margini del territorio consolidato, da attuarsi mediante Permesso di Costruire convenzionato.

La presente Variante al RUE si è limitata a riportare la perimetrazione di tali previsioni nelle tavole 1 ed in uno specifico elaborato denominato "*Schede RUE previgente*" apportando alcune modifiche di carattere formale e semplificazioni riguardanti l'attuazione di tali interventi, recependo anche le modifiche apportate con l'approvazione del POC all'"Ambito A10.6 - Parco Urbano di progetto" (scheda 18).

3 – Modifiche particolari delle previsioni cartografiche previgenti. Nella redazione della presente Variante è emersa la necessità di rivedere alcuni contenuti puntuali, di modesta entità, sulla base di esigenze dell'Amministrazione comunale, di richieste presentate da privati e di errori materiali riscontrati nella cartografia previgente. Sono state apportate 15 modifiche in tutto, per il contenuto delle quali si rinvia alla relazione illustrativa della Variante.

La Valutazione ambientale della Variante al RUE

L'Amministrazione Comunale ha condotto la verifica ambientale nelle forme della "Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica". La trattazione verte principalmente sull'effettivo valore e portata della Variante e sul rapporto dei suoi obiettivi/contenuti con la Valsat del PSC. Quest'ultima individua le potenzialità del territorio, valutate separatamente, seguendo due direttrici di sviluppo:

- la potenzialità alla valorizzazione rurale, paesaggistica e naturalistica del territorio;
- la potenzialità all'insediamento residenziale e produttivo.

I vincoli ambientali sono stati individuati all'interno degli ambiti da trasformare/riqualificare.

Gli obiettivi, in diretta correlazione col PSC, sono stati classificati gerarchicamente e sono stati selezionati e accorpati in tre principali assi strategici:

- territorio/infrastrutture;
- ambiente, paesaggio, agricoltura;
- economia e società.

La Variante al RUE rappresenta una precisazione ed una integrazione delle valutazioni del PSC relativamente al sistema paesaggistico ambientale. In particolare nel PSC non sono stati considerati gli ambiti di conservazione, ossia il Sistema Insediativo Storico.

Per quanto inoltre riguarda il territorio rurale, nel PSC erano stati del tutto trascurati gli aspetti riguardanti il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio sul territorio rurale, riguardo al quale la presente Variante al RUE prevede essenzialmente interventi di restauro e risanamento conservativo, per il sistema insediativo storico rurale, ed interventi di sostanziale mantenimento dell'efficienza per quanto riguarda gli edifici di recente costruzione.

Conclusioni della "verifica"

La Variante al RUE è in linea con gli obiettivi della sostenibilità ambientale prevedendo interventi di recupero, riutilizzo e valorizzazione dei centri storici e del patrimonio edilizio diffuso, l'eliminazione di edifici incongrui e di detrattori ambientali.

Non si rilevano sostanziali variazioni dei carichi insediativi, infatti:

- negli ambiti consolidati le azioni sono rivolte a mantenere l'efficienza esistente e non ci sono variazioni nelle quantità edificatorie;

- nel territorio rurale le azioni sono rivolte ad una maggiore tutela e valorizzazione delle componenti paesaggistiche e storiche, compresi gli edifici di valore storico, culturale e testimoniale.
- Gli interventi sulle componenti ambientali non generano impatti aggiuntivi e non comportano occupazione di suolo.

Per quanto riguarda le numerose modifiche normative sono state finalizzate per lo più a rendere più chiaro ed efficace il quadro normativo.

CONSTATATO quanto sopra, si ritiene di dover esprimere, sulla presente variante le considerazioni di seguito esposte con le conseguenti riserve ai sensi del combinato disposto dell'art. 33, comma 4-bis dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. formulate al sottostante paragrafo A) ed il conseguente parere ambientale ai sensi dell'art. 5, comma 7 della medesima legge, formulato al sottostante paragrafo B).

A) Riserve ai sensi del combinato disposto dell'art. 33, comma 4-bis dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.

A1 - Elaborazione cartografica – Si prende atto che la riedizione cartografica proposta con la variante mostra una sostanziale coerenza con l'individuazione delle parti strutturali del territorio e della loro articolazione, così come rappresentati nella tavola 2b “Quadro generale delle previsioni” del PSC. Fanno eccezione:

- alcune modifiche derivanti dal previgente RUE al perimetro dell'ambito consolidato per effetto dell'inserimento di talune previsioni di frangia, modifiche tuttavia già introdotte dal RUE vigente (le cosiddette “Previsioni del RUE previgente”);
- alcuni modesti tratti del perimetro di territorio urbanizzato, ad esempio in corrispondenza delle modifiche cartografiche n. 2, modifiche n. 3 (Via della Madonna, Via Papa Giovanni XXIII, Via Salvatori angolo Via San Leonardo), modifica n. 4, modifica n. 5.

Esulando tali previsioni dalle competenze proprie di un RUE, nel primo caso la variante si limita a recepire tal quali previsioni già conformate dallo strumento previgente e a limitarle al periodo di validità del I POC; nel secondo caso, invece, è necessario evidenziare che la definizione del perimetro del territorio urbanizzato, in quanto discriminante ai fini della applicazione di vincoli paesistico – ambientali ed infrastrutturali, è esclusivo oggetto del PSC (Art. 28 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.). Pertanto né il POC, né il RUE possono cambiarlo, pur a fronte di modifiche di modesta entità quali quelle introdotte nella variante in esame. In base a quanto esposto si formula la seguente riserva.

- E' necessario che l'Amministrazione Comunale provveda alla puntuale revisione del perimetro del Territorio Urbanizzato riportato sulle tavole del RUE, facendolo coincidere esattamente con quello già definito dal PSC.

A2 - Previsioni del RUE previgente e del POC - Come già evidenziato si prende atto che le previsioni del RUE e del POC previgente specificatamente individuate dalla presente variante sono entrambe assoggettate a decadenza del primo POC. In merito alla prevista possibilità di ridisciplinarle alla loro decadenza, (art. 1.4, c. 1) va evidenziato che lo stesso PSC all'art. 3.1, comma 2, rendeva vincolanti per il POC ed il RUE le perimetrazioni dei diversi ambiti definite dal PSC medesimo per la definizione degli interventi. Le cosiddette previsioni del RUE previgente, infatti, rappresentano elementi ultronei all'ambito consolidato definito dal PSC, nonché alla potestà di un RUE, da rimandare quindi, più appropriatamente alle competenze di un POC. Stante ciò si formula la seguente riserva:

- All'art. 1.4, c. 1 delle Norme è necessario che sia specificato che la facoltà di ridisciplinare le previsioni decadute del RUE e del POC previgente, avvenga nell'ambito dello strumento competente e che tale facoltà tenga conto anche di eventuali vincoli o limitazioni/condizioni di tipo ambientale di rango superiore sopravvenute nel periodo intercorso tra la loro pianificazione originaria ed il nuovo strumento che le ridisciplinerà.

A3 - Nelle nuove tavole 2a della Variante, rappresentanti le *“Limitazioni delle attività di trasformazione e d'uso del territorio”*, si osserva che il Comune ha rappresentato quegli elementi/aree aventi una diretta incidenza sulle possibilità di intervento. Ciò stante, si ritiene opportuno suggerire all'Amministrazione Comunale di riportare, sulle tavole 2a del RUE, anche gli elementi di cui all'art. 2.1 del PSC *“Sistema forestale e boschivo”*, commi 2 e 3, per una più completa rappresentazione dei fattori limitanti, in quanto tipologia di elementi che direttamente incide sulle possibilità di trasformazione sia indiretta (PUA) che diretta (RUE). Ciò potrà essere anche strumentale (se riportato nelle tavole 1a e 1b del RUE medesimo) a migliorare e definire più organiche modalità di intervento in rapporto a quanto stabilito del PSC per il RUE, all'art. 2.21 c. 4, in merito alla rete ecologica, agli ambiti agricoli periurbani, alle aree di valore naturale ed ambientale.

A4 - Sistema delle aree agricole – Il PSC attribuisce al RUE (art. 2.2, c. 4) il compito di definire i parametri di conversione tra le varie tipologie di specie animale da allevamento, da derivarsi da norme, atti regolamentari e di indirizzo di emanazione comunitaria, come indicato al comma dell'art. 11 del PTCP. La variante ottempera a tale prescrizione introducendo all'art. 1.6 - Definizioni – voce o.9) – i parametri di conversione omettendo tuttavia di indicarne la fonte di provenienza. Si formula quindi la seguente riserva:

– E' necessario che venga indicata, all'art. 1.6 - Definizioni – voce o.9) delle Norme del RUE, la fonte normativa dei parametri di conversione tra UBA e le diverse specie animali indicate nella nuova tabella di RUE. In proposito, all'art. 2.9 – dovrà essere viceversa eliminato il riferimento alla Legge Regionale 24 aprile 1995, n. 50, in quanto abrogata dall'art. 14 L.R. 6 marzo 2007 n. 4.

A5 - Riqualificazione del comparto zootecnico - All'art. 3.15, la variante elabora la disciplina per gli allevamenti zootecnici intensivi. Vengono specificatamente individuati dalla stessa norma quegli allevamenti insistenti in ambiti di fragilità insediativa ed ambientale, limitandoli ad interventi che non comportino aumento di SUL o di capacità produttiva (art. 3.15, c.3). Si rileva inoltre che per i restanti allevamenti intensivi il RUE propone una disciplina più restrittiva di quanto indicato dal PSC in coerenza allo stesso PTCP (art. 11, comma 5): la variante, infatti, esclude la possibilità di aumento della capacità produttiva anche nel caso di interventi finalizzati al benessere animale (art. 3.15, c. 4). Ciò premesso si formula la presente riserva:

– In ordine alla riqualificazione del comparto zootecnico, si invita il Comune a rivalutare quanto di più restrittivo previsto nel RUE all'art. 3.15, coerentemente all'incentivazione già prevista dal PSC e dal PTCP. Si consideri, in proposito che, al fine di perseguire un'effettiva riqualificazione del comparto zootecnico, possono costituire opportuno ausilio:

- una eventuale articolazione – modulazione della quota di incentivo, essendo comunque il 20% il limite massimo da riferire alla capacità produttiva animale esistente;
- la facoltà/opportunità di operare, in tali casi, attraverso lo strumento del PIIA, che la Variante ha previsto quale strumento per interventi non ordinari in zona rurale (art. 3.10, c.5). Tale strumento è infatti in grado di garantire un controllo appropriato e specifico da parte della Amministrazione Comunale, rispetto ad un mero intervento diretto.

A6 - Rischio archeologico. Il RUE, su *“mandato”* del PSC, interviene a disciplinare tutto il territorio comunale con la classificazione del rischio archeologico. La variante al RUE differenzia tre zone a diverso grado di rischio archeologico (alto, medio, basso), definite in collaborazione con la competente Soprintendenza archeologica, con la previsione che tutti gli interventi di nuova costruzione g1), ampliamento g6) e significativi movimenti di terra m) - che prevedano scavi con profondità pari o superiore a 50 cm - siano sottoposti al parere preventivo della Soprintendenza per i Beni Archeologici. Tuttavia, pare che la terza area di rischio, corrispondente al *“restante territorio comunale”*, rappresenti un'aggiunta rispetto alle due già individuate nel RUE vigente, con l'estensione anche ad essa della più restrittiva disciplina

procedurale (parere preventivo della Soprintendenza per scavi superiori ai 50 cm esteso a tutto il territorio comunale). Il c. 6 dell'art. 2.6 del PSC, demanda al RUE la predisposizione, *per le parti consolidate e storiche del territorio comunale, ed in sede di POC per le parti destinate a nuovi insediamenti, la "Carta del rischio archeologico" utilizzando le analisi contenute nello "Studio preparatorio relativo alla Carta dei siti archeologici di Forlimpopoli" allegato al presente Piano, che disponga un'opportuna classificazione delle aree a rischio e norme vincolistiche differenziate, fatte salve le prerogative della legge di tutela in vigore.* Stante la riportata disposizione del PSC non risulta pertanto chiara l'operazione effettuata nella Variante al RUE in esame ed il suo rapporto con il PSC, quest'ultimo strumento competente all'individuazione dei vincoli di tutela, nell'individuazione delle terza area di rischio all'interno della variante al RUE. Si formula pertanto la seguente riserva:

- Dovrà essere chiarito se la rinnovata classificazione del rischio archeologico assunta nel RUE e le relative disposizioni di tutela, che paiono introdurre e disciplinare anche una terza area di rischio oltre al territorio consolidato e storico indicati dal PSC, rappresenti un completamento dei contenuti già presenti nel PSC e nel suo allegato, stante anche l'assenza della terza area nel RUE vigente. Diversamente, lo strumento più idoneo a definire una nuova disciplina di tutela si ritiene debba essere il PSC.

In proposito si richiama anche l'osservazione effettuata dalla medesima Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna (prot. 4700 del 17 aprile 2013) che evidenzia come non appaia *del tutto chiaro il rapporto tra le indicazioni contenute nelle Norme del PSC e nelle Norme previste per la variante del RUE.*

A7 - Tutela della viabilità panoramica - Via Emilia – La variante al RUE si ripropone di dare interpretazione delle disposizioni di tutela fissate all'art. 2.10 del PSC in merito alla tutela della Via Emilia quale asse panoramico nei confronti della quinta collinare. Si formula in merito alla norma nuovamente disposta la seguente riserva:

- Il disposto normativo elaborato all'art. 2.3 c. 2, lettere a) e b) della Variante al RUE dovrà garantire, in ogni caso, nelle trasformazioni, la visibilità della quinta collinare dalla quota dei 50 mt. in su, a prescindere dal limite minimo dei 20 mt. di distanza dal bordo della viabilità fissato alla lettera a) del c.2. Il disposto normativo del RUE sarà quindi da applicarsi e rivedersi in combinazione tra le due lettere a) e b), potendo la prima (20 mt. di distanza) rivelarsi condizione necessaria ma non sufficiente ad assicurare la tutela in oggetto.

A8 – Sistema naturale e ambientale - Constatata la sovrapposizione ed interazione tra diverse forme di tutela (aree di valore naturale ed ambientale, nonché ecologico, paesaggistico) con la più generale alla disciplina del Territorio Rurale, sovrapposizione che si estende per ampia parte del territorio comunale, si evidenzia la necessità di integrare le disposizioni del RUE in base a quanto segue:

A8.1 - Con particolare riferimento alle zone di tutela individuate nel Sito della Rete Natura 2000, disciplinato dal RUE all'art. 2.10, nella rete ecologica disciplinata all'art. 2.21, nei progetti di tutela e valorizzazione (art. 2.23) e nelle aree di valore naturale e ambientale A-17 (art. 3.9.1), potrebbe essere opportuno integrare la normativa del RUE con i necessari riferimenti all'“*Accordo Territoriale per la riqualificazione fluviale del Ronco-Bidente nel tratto fra il ponte della Via Emilia e la confluenza del torrente Salso*” sottoscritto in data 31.01.2013, tra tra la Provincia di Forlì Cesena, l'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, il Servizio Tecnico di Bacino della Romagna, il Comune di Forlì e lo stesso Comune di Forlimpopoli. Poiché detto Accordo indica obiettivi, criteri e delimita specifici e distinti ambiti di intervento per le aree in esso ricomprese, si ritiene necessario che il RUE recepisca, nella disciplina di intervento, ovvero in cartografia se del caso, i necessari richiami all'Accordo suddetto delimitandone il territorio interessato.

A8.2 - Nella disciplina degli interventi edilizi in ambito rurale, qualora coincidenti con le possibilità di intervento e di strutture contemplate dal PSC agli art. 2.3, c. 13, disciplinanti le *Zone di tutela di caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua*, e art. 2.5, c.6, c.7 e c. 8

disciplinanti le *Zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale*, dovrà essere verificata una sostanziale coerenza degli interventi ammessi con le condizioni di insediamento previste per le distinte figure di titolari e possibilità di recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente. Più precisamente occorre chiarire il rapporto tra le funzioni previste all'art. 3.11 della variante, c. 1, gruppo b) e gruppo e) previste in "nuova costruzione" con i diversi tipi di titolarità indicati all'art. 3.10.

A8.3 - Rete ecologica – Al fine di dare organicità alle previsioni del RUE sarebbe necessario che i rimandi - presenti all'art. 4.13 - alla progettazione degli interventi in aree ricadenti nelle distinte fasce di rete ecologica al *Regolamento del verde pubblico e privato*, trovassero in detto Regolamento opportuna e specifica declinazione. A tal fine il Comune, qualora non già presente, dovrebbe delineare criteri, linee guida, indicazioni, per l'attuazione della rete ecologica, anche in ragione della diversa funzione e classificazione operata dal Comune, più che sottoporre gli interventi a prescrizioni di volta in volta impartite dagli uffici tecnici comunali. Tale aspetto richiama anche quanto indicato al soprastante punto A3.

A9 - Tutela del patrimonio storico – culturale del PSC

Con riferimento alla modifica contenuta nella Variante (Modifica cartografica n. 3 – Via Emilia per Cesena), inerente il fabbricato contraddistinto con lettera "I" (Villa Foschini) e sottoposto a categoria di intervento A2a dal PSC (all'art. 3.8 del PSC) - Il RUE non motiva la diversa classificazione data alla parte retrostante alla Villa Foschini. Si formula pertanto la seguente riserva.

- La modifica da verde privato ad ambito A10a, risulta in contrasto con la tutela definita dal PSC per il fabbricato contraddistinto con lettera "I" (Villa Foschini), dato che per gli edifici esistenti classificati in verde privato il RUE vigente prevede solamente interventi manutentivi, escludendo anche i cambi d'uso. Né dal secondo comma dell'art. 3.8 del PSC pare che il RUE possa avere un'autonomia nella possibilità di ridefinirne la disciplina per i beni tutelati, potendo esso solo dettagliare le modalità di intervento nel rispetto del PSC stesso. E' pertanto necessario che il Comune ripristini la classificazione urbanistica vigente o analoga che assicuri la tutela della parte retrostante la Villa, fino a eventuale nuova rivalutazione nel PSC.

A10 - Interventi in zona agricola

A10.1 - L'art. 5.8 (Elaborato N del R.U.E.) disciplina, tra i Piani Urbanistici Attuativi, anche il Piano di Investimento in Azienda Agricola (PIAA) definendone gli elementi costitutivi. Al comma 3 di tale articolo viene disposto che per la procedura di approvazione del PIAA si applica la medesima procedura dei Piani Urbanistici Attuativi.

In riferimento a ciò si ritiene necessario precisare che il Piano di Investimento in Azienda Agricola non rientra fra i Piani Urbanistici Attuativi di cui all'art. 31 della LR 20/00 e s.m.i. e non può neppure essere considerato come un Piano di Sviluppo Aziendale, in quanto strumento tuttora in essere solo per le Amministrazioni comunali dotate di strumentazione urbanistica approvata ai sensi della previgente L.R. 47/78 e s.m.i. (v. art. 41, comma 4, della L.R. 20/00).

Richiamato, inoltre, il combinato disposto dei commi 2 e 3 dell'art. 29 della L.R. 20/2000 e s.m.i., ai sensi del quale il R.U.E. disciplina le trasformazioni nel territorio rurale attraverso intervento diretto, si ritiene che il Piano di Investimento in Azienda Agricola, già contemplato nella normativa di P.S.C. (art. 3.38, comma 7), abbia finalità ed oggetti diversi da quelli propri della pianificazione urbanistica attuativa, ragion per cui non può essere equiparato anche dal punto di vista procedurale a detti strumenti.

- Si invita pertanto codesta Amministrazione Comunale a valutare l'opportunità di rivedere l'iter procedurale definito dall'art. 5.8 della presente variante al R.U.E.

A10.2 - Poiché in conformità al PSC il dimensionamento dell'abitazione agricola a fini abitativi è stato impostato sulle esigenze del nucleo familiare agricolo, deve essere escluso il ricorso al PIAA quale strumento di deroga per i suddetti fini abitativi, previsto invece all'art. 3.12, c.3 della Variante. Tale disposizione risulterebbe peraltro in contrasto con quanto indicato all'art. 76 del

PTCP "Condizioni di insediamento in territorio rurale" che lega il ricorso a tali strumenti derogativi solo in stretta relazione ad esigenze produttive dell'azienda agricola.

A11 - Disciplina degli insediamenti ed infrastrutture storici del territorio rurale

A11.1 - Modifiche alle schede del patrimonio edilizio sparso – Dalla documentazione presentata, il recupero di ben 64 edifici a categorie di tutela (conservazione e ripristino) risulta operazione complessivamente condivisibile e coerente con le nuove categorie assegnate. Si constata che, in generale, la Variante attribuisce agli edifici la categoria del *Restauro e risanamento conservativo d)* (taluni con prescrizioni), *Ripristino tipologico e)*, con l'eccezione dell'edificio di cui alla scheda n. 238, nuovamente sottoposto alla categoria del Restauro Scientifico. Ribadita la condivisibilità della operazione effettuata di conservazione del patrimonio edilizio di valore storico – architettonico, culturale – testimoniale, si ravvisano tuttavia due ordini di problemi:

- l'uno riguardante la possibilità che il riconoscimento di categorie di intervento fortemente conservative (Restauro scientifico e Restauro e risanamento conservativo, quest'ultimo peraltro non più distinto in A e B secondo la previgente L.R. 47/78) possa in realtà sottendere anche un interesse *storico - architettonico*, ragion per cui potrebbe diventare patrimonio da riconoscere nello stesso PSC, ai sensi di quanto indicato all'art. A-9, comma 1, della L.R. 20/2000;

- l'altro attinente la coerenza tra le definizioni degli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo definite all'art.3.6 dal PSC (categoria distinta ancora nei due livelli A e B) e quella data dal RUE che contempla, invece, una definizione unica (Appendice A, art. A.1 della Variante al RUE).

Nel riconoscere come positivo l'obiettivo assunto dalla variante di tutela del patrimonio sparso e prioritaria l'esigenza della tutela, considerato che lo stesso Art. A-9 della legge regionale 20/2000 non pone differenziazioni tra le categorie di intervento da attribuire al patrimonio definito di *pregio storico-culturale e testimoniale*, si ritiene corretto applicare ai fabbricati schedati dal RUE come tali, anche categorie di livello conservativo. In ordine a quanto sollevato si rende tuttavia necessario formulare la seguente riserva:

- Si invita il Comune a valutare attentamente e compiutamente l'effettiva esigenza ed appropriatezza di tutela dei fabbricati in ordine alla distinzione tra quelli di valore *storico - architettonico* e quelli di *pregio storico - culturale e testimoniale*, affinché in una prossima variante il Comune possa coerentemente ricondotti i primi nella competenza del PSC.

In seno alla medesima valutazione si invita il Comune a tener conto dei diversi livelli della categoria del Restauro e Risanamento Conservativo presenti nel complesso normativo del PSC e del RUE.

A11.2 Fatta salva la tutela del patrimonio edilizio di valore storico – architettonico e storico culturale testimoniale e quanto consentito per la realizzazione degli interventi da parte di operatori agricoli, per quanto riguarda il restante patrimonio edilizio sparso abitativo (non connesso all'agricoltura) la variante ammette la possibilità di ampliamento del 20%, con il limite massimo di SUL raggiungibile in mq. 320. Si ritiene che tale normativa di fatto vada in parte ad inficiare l'estesa operazione ricognitiva dei fabbricati generalizzando la possibilità di intervento senza garanzia degli esiti effettivi che la stessa produce sui singoli interventi. La puntuale ricognizione, infatti, avrebbe lo scopo di definire una disciplina appropriata per ciascun insediamento sparso (attraverso l'assunzione di criteri comuni ed equi) che tenesse conto di una pluralità di fattori, e della loro azione congiunta, a partire da:

- tipologia funzionale originaria;
- contesto paesistico ambientale;
- dotazioni infrastrutturali.

Valutato quindi positivamente il passaggio ulteriore compiuto dalla presente variante di classificare tutto il patrimonio edilizio in base ad una tipizzazione funzionale, tuttavia anche l'elemento della "consistenza" ovvero della compiutezza tipologica anche nel caso di fabbricati non di valore, dovrebbe essere elemento base su cui calibrare la compatibilità di interventi di

eventuale ampliamento. E' sì vero, infatti, come peraltro rilevato da talune osservazioni pervenute, che il generalizzato ampliamento (quota percentuale) tende a favorire gli edifici di già rilevante consistenza volumetrica, rendendosi proporzionalmente di minor beneficio se non inutili per gli edifici più piccoli. Si potrebbe, per contro, ritenere inappropriata l'attribuzione di quote di ampliamento in caso di edifici di ampia consistenza o a compiuta tipologia volumetrica. Si formula pertanto la seguente riserva:

– Sulla base delle considerazioni sopra espresse, si invita il Comune a valutare l'opportunità, stabilendo criteri oggettivi e comuni per casistiche simili, di rimodulare le potenzialità di intervento/incremento dei fabbricati sparsi non di valore, affinché essi possano perseguire efficaci risultati di recupero (congruità volumetrica di eventuali ampliamenti – sopraelevazioni, capacità di rinnovo strutturale ed energetico, adeguamenti delle superfici esistenti con particolare riferimento ai servizi) tuttavia nel rigoroso rispetto dei criteri di legge già definiti e sanciti dalla L.R. 20/2000, all'art. A - 21 per il patrimonio edilizio non più connesso all'attività agricola. Si richiama in particolare la lettera d) del secondo comma del predetto articolo, per cui gli ampliamenti e le sopraelevazioni dei volumi esistenti sono consentiti per realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare, stante l'incompatibilità della nuova funzione residenziale (non agricola) con la zona agricole, la necessità di non incrementare in essa il carico insediativo, la sostenibilità del sistema infrastrutturale di rete.

Analogo ragionamento dovrebbe applicarsi ai fabbricati di tipologia originaria non abitativa. Per tali fabbricati di prioritario interesse diventa la valutazione di sostenibilità dell'uso in atto o del nuovo uso nel caso di recupero, nuovo uso che potrà essere solo ed unicamente compatibile con la finalità agricola o rurale del territorio come meglio caratterizzato nei vari ambiti, condizioni determinanti per la definizione più o meno restrittiva delle possibilità di intervento sul patrimonio esistente.

Con riferimento a ciò si segnala che, laddove la normativa del RUE prevede un utilizzo del bene per una data funzione "solo se presente e compatibile" (art. 3.11) occorrerà disciplinare anche la sorte dell'edificio in caso di cessazione di quella attività (si pensa in particolare ad edifici tipo capannone artigianale (Tipo N1.3a). In tal caso si ritiene opportuna una riconversione al solo uso agricolo in assenza di una valutazione specifica di compatibilità col contesto, come sopra richiamato.

Si fa inoltre presente che il tipo N3.1 non risulta compatibile con l'uso foresteria aziendale (d3) se non per ambienti di solo servizio.

A12 - Modifiche cartografiche del RUE

A12.1 - Si constata che talune delle modifiche cartografiche apportate consistono nell'uniformare la classificazione del RUE vigente "*verde privato*" (quindi inedificabile), alla più generale classificazione di sub ambito consolidato limitrofa. Ciò può determinare un incremento delle potenzialità edificatorie di alcuni lotti a margine dell'edificato. Si ritiene che tale circostanza, fatte salve le limitazioni che potranno derivare dall'applicazione della normativa più strettamente edilizia (lotto minimo, distanze, visuale libera, etc...), non possa prescindere da una valutazione circa l'influenza delle tematiche geologiche qualora non già in acquisite in altre sedi di pianificazione comunale precedente. Dato che il tema può assumere rilevanza qualora tale potenzialità vada a configurare interventi edilizi che superano, per entità e conformazione, il limite normativo di "ampliamento" (20% dell'esistente) si formula la seguente riserva:

- E' necessario che il Comune in sede di approvazione compia una valutazione puntuale ed espressa circa la nuova destinazione edificatoria di lotti o porzioni di territorio precedentemente inedificabili (verde privato) al fine di verificare la necessità o meno di una valutazione di carattere geologico ai sensi di quanto stabilito dalla L.64/74.

A12.2- In merito alla modifica cartografica n. 10 si eccepisce il contrasto con le previsioni di PSC in quanto restringe consistentemente una previsione a dotazione pubblica individuata dal PSC stesso.

A13 - Pur esulando dai meri contenuti per cui compete l'espressione propria di riserve da parte di questa Provincia, si ritiene di dover segnalare al Comune alcuni ulteriori aspetti quali contributi integrativi alla revisione del RUE:

A13.1 - Elaborati costitutivi del RUE (Art. 1.5) – La presente variante riconfigura completamente gli elaborati del RUE previgente, sostituendoli, come elencato in premessa. Si evidenzia che, pur facendo riferimento in norma all'esistenza della zonizzazione acustica cui è dedicata apposita sezione normativa (Capo 4F delle Norme), la Variante non propone la riadozione ovvero una nuova elaborazione dell' "Allegato G – Zonizzazione Acustica" contenuto nel RUE vigente. Tale aspetto resta altresì indeterminato all'interno della delibera di adozione della Variante. Stante ciò si ritiene opportuno segnalare all'Amministrazione Comunale la necessità che la stessa chiarisca, almeno in sede di approvazione della presente Variante, se la Zonizzazione Acustica del territorio Comunale approvata (allegato G del RUE vigente), non risultando oggetto di variante, resta comunque parte del RUE. In tal caso, occorrerà reintegrarne la presenza, ovvero definire se trattasi di elaborato a sé stante.

A13.2 - Dotazioni – Si osserva che, in tutti i casi di funzioni previste, i parcheggi pertinenziali sono parametrati alla SUL e quantificati in 1mq/33 mq. di SUL. (art. 4.9 del RUE variato). Mentre ciò può ritenersi sostanzialmente corretto in caso di destinazioni residenziali per le quali, di norma, l'altezza media è pari a 3 mt, viceversa per l'edilizia specialistica (terziaria e produttiva), di norma avente altezza maggiore, potrebbe non garantire il pieno rispetto del parametro di legge fissato in 1mq/10mc. (L.122/89). Si invita il Comune a verificare la tabella elaborata.

B) ESPRESSIONE IN MERITO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 20/2000 E SS.MM.II.

Come introdotto in merito agli adempimenti procedurali, il ricorso alla procedura di cui all'art. 34 per l'approvazione del RUE qualora contenga la disciplina particolareggiata di parti del territorio urbanizzato, comporta la necessità di tener conto delle valutazioni ambientali. Lo svolgimento di tale attività è richiesto dalla L.R. 20/2000 per assicurare che le scelte circa gli usi e i processi di trasformazione del suolo risultino sostanzialmente coerenti con il PSC sotto il profilo ambientale, insediativo e funzionale. Essendo il RUE, per il rispettivo ambito di competenza, strumento interpretativo – applicativo dei contenuti di pianificazione e di sostenibilità già definiti dal PSC, la valutazione di sostenibilità ambientale, recependo gli esiti della valutazione del PSC, deve fondamentalmente assicurare non tanto la sostenibilità delle scelte pianificatorie e dei più rilevanti assetti di aree e/o opere (proprie di un PSC e di un POC) quanto la rispondenza dei contenuti di variante alla Valsat del PSC. Così si muove, speditivamente, la valutazione ambientale in seno alla presente Variante: in continuità e coerenza con il processo di VAS-VALSAT del PSC, la VAS-VALSAT del RUE valuta che le scelte operate siano coerenti con le caratteristiche del territorio e con i conseguenti limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile, secondo quanto definito dal PSC.

Considerato quanto indicato dalla Verifica di assoggettabilità condotta in relazione alla VAS-VALSAT del RUE, tenuto conto dei pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale e demandando all'Amministrazione comunale il recepimento delle loro specifiche valutazioni, tenendo conto delle osservazioni trasmesse, si esprime parere favorevole alle seguenti condizioni e precisazioni:

B1- Aree di Riqualificazione Diffusa (Appendice B) - Il RUE, senza modifiche sostanziali rispetto all'assetto individuato nella tavola del PSC, ha ritenuto di aggiornare la disciplina dell'area del Melatello Vecchio tenendo conto, per quanto possibile, di garantire una maggiore attuabilità della stessa definendo per ciascuna delle 10 aree individuate: