



ORIGINALE

PROVINCIA DI FORLÌ'-CESENA

GIUNTA PROVINCIALE

SEDUTA DEL 25 Febbraio 2014

In seduta odierna, alle ore 09:40, 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 A |
| 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. 19088/2014 DELIBERAZIONE N. 57

**COMUNE DI MERCATO SARACENO: REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE)
COMUNALE, ADOTTATO CON DELIBERA C.C. N. 28 DEL 29.04.2013.
ESPRESSIONE RISERVE AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DELL'ART. 33 COMMA
4 BIS, 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.MM.II.**

LA GIUNTA PROVINCIALE

Visto il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) del Comune di Mercato Saraceno adottato con deliberazione del C.C. n. 28 del 29.04.2013 e trasmesso a questa Amministrazione Provinciale in data 04.06.2013 (prot. prov. n. 88079) richiedendo i pareri di competenza ai sensi dell'art. 33 comma 4bis, dell'art. 34 nonché ai sensi dell'art. 5, della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio";

Dato atto che il Comune di Mercato Saraceno è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:

- Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 70346/146 del 19/07/2010, secondo le procedure previste dal combinato disposto degli artt. 21 e 28 della L.R. 20/2000 e s.m.i., in copianificazione con l'Amministrazione provinciale;
- Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 29552/681 del 25 agosto 1998 e successive varianti;

Vista la documentazione pervenuta, relativa al RUE adottato e consistente nei seguenti elaborati:

- **DELIBERA DI C.C. N. 28 DEL 29/04/2013**

- **RELAZIONE**

- **TAVOLE:**

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

Tavola 2 Limitazioni delle attività di trasformazione ed uso del territorio urbano (scala 1:2.000)

Tavola 3 Disciplina del Territorio Rurale (scala 1/10000)

- **ABACO DEL PROCESSO TIPOLOGICO**

- **SCHEDE RURALI**

Analisi e normativa relativa agli insediamenti ed edifici sia privi e quelli aventi interesse storico, architettonico culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale;

- **SCHEDE U**

Analisi e normativa relativa agli insediamenti ed edifici di interesse storico, architettonico culturale e testimoniale presenti nel territorio urbano esterne ai centri storici, individuati dal RUE.

- **SCHEDE PRGp**

Contiene la disciplina relativa alle previsioni confermate da PRG approvato con destinazione: produttiva, residenziale e dotazioni territoriali

- **NORME**

Allegati:

1 Titoli abilitativi e procedure

• **VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS DEL RUE**

Dato atto quindi che:

- i contenuti del presente 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, al medesimo procedimento previsto per il POC di cui all'art. 34 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., rende implicitamente necessaria anche l'assoggettamento dello strumento urbanistico alla procedura di valutazione ambientale ai sensi dell'art. 5 *“Valutazione di sostenibilità di piani e programmi”*;
- 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 31.12.2013 il Comune di Mercato Saraceno ha trasmesso a questa Amministrazione provinciale le osservazioni pervenute in merito procedimento in oggetto (acquisite al prot. n. 150621 del 31.12.2013);
- le suddette osservazioni sono state pertanto esaminate ai sensi dell'art. 5, comma 7, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.;

Vista la Legislazione nazionale e regionale vigente;

Visti gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale nazionale vigenti;

Visti i seguenti strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Regionale vigenti:

- 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 vigenti:

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) approvato con Del. C.P. n. 68886/146 del 14.09.2006 e successiva Variante integrativa approvata con Del. C.P. n. 70346/146 del 19.07.2010;
- Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti (PPGR), approvato con Del. C.P. n. 71491/150 del 30.07.2007;
- Piano Infraregionale delle Attività Estrattive (PIAE) approvato con Del. C.P. n. 12509/22 del 19.02.2004;
- Piano di Gestione della Qualità dell'Aria (PGQA), approvato con Del. C.P. n. 84071/175 del 24.09.2007;

Vista altresì:

- la Variante al PTCP predisposta ai sensi dell'art. 27 bis della L.R.20/2000 e ss.mm.ii. e adottata con Del. C.P. n. 146884/183 del 19.12.2013;
- la Variante al PIAE adottata con Del. C.P. n. 111736/256 del 17.12.2013;

Vista altresì la deliberazione di G.P. n. 8372/37 del 05 febbraio 2014 avente ad oggetto **“Atto di indirizzo sul percorso procedurale e temporale per la gestione delle competenze provinciali all'interno delle procedure di approvazione degli strumenti urbanistici comunali”** con la quale questa Amministrazione Provinciale si è dotata di un apposito atto di indirizzo;

VERIFICATO, dalla documentazione inoltrata, quanto di seguito descritto:

1. I Contenuti del RUE

a. Le trasformazioni negli ambiti urbani consolidati

La disciplina del territorio urbano consolidato è stato analizzato tenendo in considerazione:

- l'organismo del capoluogo e dei centri minori;
- l'analisi delle diverse tipologie edilizie esistenti;
- l'individuazione delle previsioni di PRG confermate nel PSC;
- l'individuazione delle limitazioni alle attività di trasformazione e uso del territorio;
- la verifica delle dotazioni territoriali di qualità urbana esistenti;

Nei sub ambiti urbani residenziali, sulla base dei tessuti edilizi esistenti, con l'obiettivo di consolidare definitivamente e migliorare l'assetto esistente, è stato previsto l'ampliamento, la sostituzione e la nuova costruzione dei lotti non ancora insediati; si è scelto altresì di non utilizzare indici edilizi ritenendo più consoni allo scopo l'utilizzo di schemi tipologici coerenti con i tessuti;

La nuova classificazione dei sub ambiti risulta la seguente:

- Sub Ambito A10-1: tessuti risalenti ai primi decenni del '900 derivati da sviluppo lineare dell'edilizia lungo l'antico percorso di fondovalle quale incremento della città storica (tessuti saturi);
- Sub Ambito A10-2: tessuti urbani di impianto recente a sviluppo lineare composti prevalentemente da tipi edilizi mono-bifamiliari da tipi a schiera e in linea. Si tratta di tessuti a media densità insediativa sostanzialmente saturi in cui sono presenti alcuni lotti interclusi;
- Sub Ambito A10-3: tessuti urbani di impianto recente a sviluppo lineare su viabilità preesistente o pianificata composti da tipi edilizi mono-bifamiliari su lotto singolo. Si tratta di tessuti a bassa densità insediativa sostanzialmente saturi in cui sono presenti alcuni lotti liberi;
- Sub Ambito A10-4: tessuti urbani di impianto recente pianificati composti da tipi edilizi a schiera e in linea e talvolta mono-bifamiliari derivanti da progettazione unitaria (PUA);
- Sub Ambito A10-6: tessuti specializzati di servizio d'impianto recente composti da tipi specialistici adibiti ad attrezzature pubbliche da spazi pubblici o di uso pubblico con presenza di edifici commerciali;
- Sub Ambito A13-1: tessuti urbani specializzati di impianto recente in genere derivanti da progettazione unitaria (PUA) composti prevalentemente da tipi edilizi specialistici produttivi-commerciali e da tipi edilizi residenziali mono-bifamiliari e in linea;
- Sub Ambito A13-2: tessuti urbani prevalentemente specializzati di impianto recente a sviluppo lineare su viabilità in genere preesistente composti prevalentemente da tipi edilizi specialistici produttivi-commerciali e da tipi edilizi residenziali mono-bifamiliari e in linea;

Il RUE, a completamento della disciplina degli abiti urbani riporta, le previsioni del PRG previgente e le relative norme di attuazione. Sono stati altresì specificati, conformemente alla disciplina del PSC (art. 3.29), gli interventi ammessi sugli edifici esistenti negli ambiti per i nuovi insediamenti definiti dal PSC, in assenza del Piano Operativo Comunale;

b. Le trasformazioni negli ambiti rurali

Il RUE, ai sensi dell'art. 29 comma 2 lett. a) della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., disciplina le trasformazioni nel territorio rurale; per il territorio rurale è stata assunta la classificazione degli ambiti così come rappresentata nel PSC e definiti per ogni singolo ambito i nuovi interventi, siano essi ad uso abitativo che a servizio della produzione agricola; in ambito rurale non sono ammessi nuovi allevamenti zootecnici di tipo intensivo.

c. Gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente negli ambiti rurali

Tutto il patrimonio edilizio esistente in zona agricola è stato censito e per ogni singolo edificio è stata stabilita l'apposita disciplina d'intervento sulla base della tipologia edilizia, dello stato di conservazione e della presenza delle reti infrastrutturali.

Sulla base degli obiettivi del PSC, sono state anche disciplinate le funzioni ammesse per gli edifici esistenti in relazione alla tipologia e dalla funzione originaria (abitativa e non abitativa).

d. Le dotazioni territoriali

Ai sensi dell'art. 3.45 del PSC sono state quantificate le seguenti quantità di attrezzature e spazi collettivi quali infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:

- residenziale: 25 mq. per abitante teorico insediabile, pari a 58 mq. di dotazioni minime di aree pubbliche ogni 100 mq. di SUL;
- per i nuovi insediamenti alberghieri direzionali e commerciali: ad ogni 100 mq. di Sul deve corrispondere una quantità minima di 115 mq. di spazi pubblici, escluse le sedi viarie, di cui 45 mq. destinati a parcheggi pubblici P2 e 70 mq. a verde pubblico alberato ed attrezzato;
- per i nuovi insediamenti produttivi industriali ed artigianali e per il commercio all'ingrosso: la superficie da destinarsi a spazi pubblici, oltre alle aree destinate alla viabilità, non può essere inferiore al 15% della Superficie territoriale destinata a tali insediamenti di cui il 5% per parcheggi pubblici e il restante 10% a verde pubblico ed attività collettive.

La Valutazione ambientale del RUE

L'Amministrazione Comunale ha predisposto il documento di ValSat nelle forme di "Rapporto Ambientale Preliminare così come indicato per la "Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica" di cui all'art. 12 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. La trattazione verte principalmente sull'integrazione della Valsat del PSC con gli obbiettivi/contenuti del Regolamento Urbanistico Edilizio, in rapporto allo sviluppo delle analisi negli ambiti consolidati e nel territorio rurale, nella definizione di strumenti e regole per la trasformazione, nell'individuazione di titoli procedure e definizioni, nonché nella sperimentazione dei requisiti tecnici di sostenibilità delle opere edilizie.

Gli obiettivi, coerenti con il PSC, concorrono alla realizzazione di scenari futuri attraverso :

- il passaggio dalla dimensione comunale ad una dimensione territoriale più vasta;
- l'assetto sostenibile del territorio e dell'uso del suolo;
- la promozione dello sviluppo locale;
- il contenimento del consumo di suolo;
- la rigenerazione degli insediamenti e il miglioramento della qualità della vita;
- la semplificazione;

Agli obiettivi corrispondono azioni inerenti:

- ai sistemi, zone ed elementi strutturanti la forma del territorio;
- al territorio urbano;
- alle previsioni del PRG previgente;
- al territorio rurale;
- alle dotazioni territoriali;

Il RUE, inoltre, rappresenta un approfondimento ed una integrazione delle valutazioni condotte nel PSC, relativamente al sistema paesaggistico ambientale.

Per quanto riguarda inoltre il territorio rurale, nel PSC erano stati poco approfonditi gli aspetti riguardanti il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio diffuso sul territorio rurale.

Conclusioni del documento di ValSat/Rapporto ambientale:

Il RUE risulta in linea con gli obiettivi della sostenibilità ambientale, prevedendo in particolare interventi di recupero, riutilizzo e valorizzazione dei centri storici e del patrimonio edilizio diffuso, l'eliminazione di edifici incongrui e di detrattori ambientali e micro interventi di riqualificazione diffusa negli ambiti consolidati.

Non si rilevano sostanziali variazioni dei carichi insediativi, infatti:

- negli ambiti consolidati le azioni sono volte a mantenere l'efficienza esistente e non ci sono variazioni nelle quantità edificatorie;
- nel territorio rurale le azioni sono volte alla tutela ed alla valorizzazione delle componenti paesaggistiche e storiche, con una particolare attenzione all'insediamento diffuso con interventi finalizzati alla conservazione e valorizzazione degli edifici di valore storico culturale e testimoniale, e ad un miglior inserimento degli edifici nel contesto ambientale e paesaggistico ed un maggior contenimento dei consumi energetici;
- le connessioni con le risorse naturali e paesaggistiche del territorio sono atte a favorire la crescita dei circuiti di turismo sostenibile legati alla riscoperta delle tradizioni dei prodotti tipici locali.

Gli interventi sulle componenti ambientali non generano impatti aggiuntivi e non comportano ulteriore occupazione di suolo.

Per quanto riguarda il corpo normativo l'attenzione è rivolta al mantenimento in funzionalità dell'esistente e all'introduzione dei requisiti tecnici di sostenibilità e di qualità urbanistico edilizia.

CONSTATATO quanto sopra, si esprimono, sul presente procedimento 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. come formulate al sottostante paragrafo A) e la conseguente valutazione di sostenibilità ai sensi dell'art. 5, comma 7 della medesima legge, formulata al sottostante paragrafo B).

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

A1 - Elaborazione cartografica – Si prende atto che l'elaborazione cartografica del RUE è coerente con l'individuazione delle parti strutturali del territorio e della loro articolazione. **Si ritiene tuttavia di rilevare quanto segue:**

- Nelle tavole identificate con il numero 1 sono difficilmente distinguibili gli ambiti dichiarati da consolidare e le aree a rischio di frana (di cui al Piano di Bacino del Marecchia Conca), **si ritiene plausibile una loro chiara distinzione al fine dell'applicazione della normativa tecnica di riferimento;**
- Nelle tavole identificate al numero 2 del RUE, 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 suggerisce all'Amministrazione Comunale di riportare, 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 tali elementi incidono direttamente sulle possibilità di trasformazione sia indiretta (PUA) che diretta (RUE). *Ciò potrà essere anche strumentale a migliorare e definire più organiche modalità di intervento in rapporto a quanto demandato dal PSC al RUE, in merito alla gestione della rete ecologica, agli ambiti agricoli periurbani, alle aree di valore naturale ed ambientale.* Si rileva inoltre che ai sensi dell'art. 51, comma 2, della L.R. 15/2013 il RUE deve essere dotato di una propria **Tavola dei vincoli** rapportata alla scala degli interventi che lo stesso Piano disciplina e **coerente** con la pianificazione sovraordinata;

- Le dotazioni pubbliche non sono distinguibili da quelle private, rischiando di non rappresentare adeguatamente la città pubblica, **si ritiene plausibile una loro distinzione ai fini di una corretta applicazione della normativa di riferimento;**
- Nelle schede relative ai Sub Ambiti A10-1. *“Tessuti risalenti ai primi decenni del ‘900 derivati da sviluppo lineare dell’edilizia lungo l’antico percorso di fondovalle quale incremento della città storica, edifici di pregio storico culturale e testimoniale in ambito urbano esterno ai centri storici”*, l’intervento è definito da un numero e da una lettera che parrebbe identificare il tipo di intervento; si rileva tuttavia che il numero non compare in alcun elaborato; **si suggerisce all’Amministrazione Comunale di correggere l’incongruenza evidenziata;**
- Nelle tavole denominate *“Disciplina del Territorio Rurale”* sono rappresentate le “corti rurali” dove in verde sono individuati i gli edifici di recente edificazione o trasformazione ed in rosso gli edifici che presentano valore storico, architettonico culturale. Tuttavia questi ultimi non sono rappresentati nè tanto meno sono rinvenibili; la rappresentazione cartografica delle schede di rilevamento del patrimonio edilizio presente nel territorio rurale non risulta leggibile; **si suggerisce all’Amministrazione Comunale di risolvere adeguatamente la problematica evidenziata;**
- Nella tavola denominata *“Disciplina del Territorio rurale”* n. 3.8 il fiume Savio è rappresentato cartograficamente con la stessa simbologia dei centri storici; **si suggerisce all’Amministrazione Comunale di correggere il refuso cartografico;**

A2 – Aree di riqualificazione diffusa

Si constata che il RUE ripercorre come edificabili, alcune aree appartenenti all’ambito urbano consolidato ma originariamente destinate dallo strumento urbanistico vigente (PRG) ad attrezzature pubbliche quali verde di rispetto, verde pubblico, attrezzature pubbliche, da attuarsi attraverso titolo abilitativo convenzionato definendone le modalità di trasformazione.

Si ritiene che tale circostanza, fatte salve le limitazioni che potranno derivare dall'applicazione della normativa sovraordinata, non possa prescindere da una valutazione circa l'influenza delle tematiche geologiche, qualora non già in acquisite in altre sedi di pianificazione comunale precedente, si formula pertanto la seguente riserva:

E' necessario che il Comune in sede di approvazione compia una valutazione puntuale ed espressa circa la nuova destinazione edificatoria di porzioni del territorio comunale precedentemente non edificabili, al fine di verificare la necessità o meno di una valutazione di carattere geologico ai sensi di quanto stabilito dalla L.R. 19/2008 e ss.mm.ii..

In particolare per le aree di cui all'art. 3.14.1 si ritiene di dover evidenziare quanto segue:

- **Area n. 3 Mercato Saraceno: si ritiene necessario subordinare la realizzazione del comparto alla definizione di una adeguata accessibilità.**
- **Area n. 5 Case Meleto:** considerato il fatto che trattasi di riqualificazione di un' area esistente, (area n. 8 prevista nel PRG e confermata dal PSC), e qualora non fosse già completamente realizzata, **si ritiene necessario l'eliminazione della ammissibilità della funzione residenziale per l'abitazione del custode, in area produttiva.**
- **Area n. 6 Monte Castello:** è prevista la realizzazione di un nuovo edificio residenziale a seguito della demolizione di un allevamento esistente che insiste su un' area di una frana attiva. Il nuovo edificio è previsto su un'area dove insiste una frana quiescente. L'art. 5.2 delle norme del PSC al comma 6 recita: *“sino all'entrata in vigore del RUE negli ambiti esistenti individuati nella Tavole B.4 e classificati come Ambiti consolidati (A10) e ambiti specializzati per attività produttive (A13) si applicano le disposizioni del PRG previgente che non siano in contrasto con il presente piano”*. L'art. 2.15 delle norme del PSC prevede l'inedificabilità assoluta nelle aree interessate da frane attive e al comma 8 per le Aree interessate da frane quiescenti recita: *“non sono ammesse nuove edificazioni o trasformazioni del suolo. Il RUE e il POC consentono e regolamentano compatibilmente con le specifiche norme di zona del PTCP ed i subordinate ad una verifica complessiva volta a dimostrare la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità : B) interventi di completamento di non rilevante estensione di insediamenti urbani esistenti solamente ove si dimostri.....”*;
Tuttavia ancorché le disposizioni contenute nella scheda, e la normativa sovraordinata consentano con alcune opportune precauzioni la soluzione prospettata, **si invita l'Amministrazione comunale a rivalutare la previsione proposta, in modo da riconoscere i diritti edificatori esistenti, da realizzarsi in altra area, maggiormente idonea all'edificazione, che non presenti le evidenziate caratteristiche di fragilità idrogeologiche del sito proposto.**
- **Area 11 Bacciolino:** trattasi di un area destinata dal PRG a scuola e verde pubblico. Il RUE riclassifica l'area in residenziale e verde pubblico. Di fatto l'area residenziale è localizzata vicino alla chiesa nella zona più lontana dalla frazione. **Si invita l'Amministrazione Comunale a rivedere l'organizzazione distributiva del tessuto residenziale, in modo da compattare maggiormente la frazione, nel rispetto della fascia di pertinenza della infrastruttura stradale esistente (S.P. 138 del Savio).**
- **Area 16 Ciola:** trattasi di area classificata quale ambito A-10 del PSC sulla quale insiste una frana quiescente e la fascia di rispetto stradale. **Si invita l'Amministrazione Comunale a rivedere l'organizzazione distributiva del tessuto residenziale in quanto i vincoli che gravano l'area la rendono di fatto inedificabile.**

- **Area 19 Cella:** trattasi di una previsione confermata dal PSC con destinazione di dotazione territoriale, sulla quale insiste una frana quiescente e la fascia di rispetto stradale. **Si invita l'Amministrazione Comunale a rivedere l'organizzazione distributiva del tessuto residenziale per consentire la realizzazione delle quantità edificatorie previste nel rispetto dei vincoli che gravano l'area.**

A3 - Previsioni del PRG previgente e confermate dal PSC - Come già evidenziato si prende atto che le previsioni del PRG previgente confermate dal PSC sono specificatamente individuate nel presente piano, assoggettate a decadenza se non attuate entro la scadenza del primo POC. In merito alla prevista possibilità di ridisciplinarle successivamente alla loro decadenza, (art. 3.15, c. 2 della normativa tecnica del RUE) 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 definiti dal PSC medesimo per la definizione degli interventi. Le cosiddette previsioni del RUE previgente, infatti, rappresentano elementi ultranei all'ambito consolidato definito dal PSC, nonché alla potestà di un RUE, da rimandare quindi, più appropriatamente alla eventuale competenze del POC. **Stante ciò si formula la seguente riserva:**

- **Al comma 2 dell'art. 3.15, delle Norme è necessario che sia specificato in modo più puntuale che a seguito della decadenza è facoltà dell'Amministrazione ridisciplinare le previsioni, e che tale facoltà dovrà necessariamente tenere 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.**
- **Occorre specificare inoltre che sino alla decadenza del primo POC l'approvazione dei piani Particolareggiati delle previsioni del PRG previgente confermate dal PSC, dovrà necessariamente seguire l'iter procedurale ed i riferimenti normativi previsti della L.R. 47/78 e ss.mm.ii e dal D.lgs 152/2006 e ss.mm.ii..**

A4 - Dotazioni Territoriali;

L'insieme degli articoli normativi del RUE che definiscono le dotazioni territoriali è ben articolato e funzionale.

Considerato che il RUE prevede la riclassificazione a nuove aree residenziali di numerose previsioni confermate dal PSC con destinazione di dotazione territoriale, nonché la possibilità di interventi di riqualificazione dell'edificato esistente attraverso ampliamenti tipologici, se da un lato si pongono problematiche inerenti la verifica di una completa e precisa conformità alle disposizioni del PSC, dall'altro lato si rileva che a ciò non consegue una compiuta verifica del dimensionamento complessivo degli standard.

Le “nuove” aree residenziali e gli ampliamenti tipologici previsti, sono ammissibili esclusivamente se il bilancio complessivo degli standard soddisfa complessivamente le quote definite dalle norme del PSC (25 mq per ogni abitante equivalente).

Le stesse norme del PSC prevedono, infatti, la possibilità per il Comune di realizzare incrementi insediativi all'interno degli ambiti consolidati A10 e A13 solo a fronte del soddisfacimento della verifica delle dotazioni pubbliche presenti, ovvero della presenza di adeguati spazi per il reperimento delle stesse,.

Per tali motivazioni è necessario che l'Amministrazione comunale verifichi, a fronte degli incrementi insediativi effettuati, nonché di quelli ipotizzati negli ambiti consolidati A10 e A13, se il computo delle dotazioni pubbliche sia nel complesso soddisfatto.

Le norme tecniche ammettono la possibilità di monetizzare quote di standard a verde pubblico che siano inferiori a 100 mq. onde evitare eccessivi frazionamenti, specificando che l'impiego dei proventi derivanti dalle monetizzazioni *“dovranno essere riservati alla costituzione ed al mantenimento di dotazioni territoriali, nell'ambito del contesto urbano o della frazione relativi all'intervento”*.

Posto che si ritiene condivisibile l'obiettivo della non eccessiva frammentazione degli standard, **si suggerisce all'Amministrazione Comunale di legare tale possibilità non solo ad una soglia dimensionale minima ma anche alla tipologia dell'intervento ed al contesto in cui essa si inserisce. In ogni caso si ritiene necessario che, a seguito della verifica del computo delle dotazioni pubbliche, sia definito in modo più puntuale l'impiego dei proventi derivanti dalla monetizzazione eliminando al contempo la possibilità di utilizzarli per la manutenzione delle dotazioni esistenti.**

A5 - Interventi in zona agricola

In generale si rileva che la disciplina delle zone agricole per l'insediamento delle nuove aziende è coerente con le disposizioni stabilite dal PSC.

Tuttavia il RUE definisce gli obiettivi in conformità al PSC senza circoscrivere in modo cogente gli interventi e le condizioni per gli stessi, sulla base delle caratteristiche intrinseche dei sub ambiti rurali A-18b, A-18d e A17.

Si rileva in particolare che l'art. 3.21, definisce, per i nuovi interventi in zona agricola, funzioni terziarie B10, B12 e B13, (pubblici esercizi, impianti sportivi scoperti ad uso privato se al servizio dell'abitazione, strutture di accoglienza per la fruizione delle aree protette), nonché “abitazione del personale di custodia” D4.2 oltre naturalmente ad altre funzioni più strettamente connesse all'attività agricola.

Ora, posto che la funzione D4.2 “Abitazione del personale di custodia” non è ammissibile per attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, in quanto si configurano come nuove costruzioni in zona agricola strettamente legate all'attività aziendale e non possono delinearsi quali zone produttive sparse che necessitano di un abitazione del custode, le tipologie terziarie dovrebbero rappresentare esigenze particolari legate ad alcune limitate situazioni espressamente valutate, anche attraverso il ricorso ai Piani di Investimento in Azienda Agricola, sulla base delle caratterizzazioni geomorfologiche, antropiche, ambientali dei siti in cui si vanno a collocare. **Per tali motivazioni è necessario che l'Amministrazione comunale verifichi le funzioni ammesse nel territorio rurale, conformandole in modo più preciso alle finalità proprie del territorio rurale così come indicato all' art. 3.38 del PSC.**

Si rileva inoltre che l'art. 3.20 comma 5 delle norme del R.U.E. disciplina anche le procedure per i Piani di Investimento in Azienda Agricola (P.I.A.A.). Tale articolo demanda la procedura di approvazione secondo le modalità definite all'art. 5.7 dell'allegato 1 il quale definisce il procedimento di approvazione di tale Piano a quanto previsto per i P.U.A di iniziativa privata (deposito dei P.I.A.A. per 60 - approvazione posta in capo al Consiglio Comunale etc. etc.). 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 rivedere l'iter procedurale per il P.I.A.A. definito dall'art. 5.7 dell'allegato 1 delle Norme del R.U.E.

Infine l'art. 3.29 comma 5 del R.U.E, prevede la possibilità di insediamento di serre fisse solo negli ambiti agricoli periurbani A20. Tale possibilità di fatto non è pienamente compatibile con le disposizioni contenute nell'art. 3.37 delle norme del PSC che prevede in tali ambiti l'applicazione di metodi di agricoltura a basso impatto ambientale e la rinaturalizzazione di quote delle superfici aziendali. **E' necessario, pertanto, che l'Amministrazione Comunale riveda le disposizione contenute all'art. 3.29 comma 5 in quanto sono ammesse in ambito agricolo periurbano, attività orto floro vivaistiche integrabili al contesto urbano ed in strutture paesaggisticamente sostenibili. Inoltre non è ammissibile la realizzazione dell'alloggio del custode definita al comma 3 del suddetto articolo in coerenza con quanto definito all'art. 3.38 comma 6, nonché all'art. 3.39 comma 1 delle norme del PSC.**

A6 - Disciplina degli insediamenti ed infrastrutture sparsi del territorio rurale

In generale per il patrimonio edilizio esistente in zona agricola è stato condotto un censimento che definisce in modo particolare sia la consistenza edilizia dei manufatti esistenti, sia la classificazione tipologica degli stessi.

Sulla base della tipologie degli edifici, le schede definiscono le possibilità di intervento demandandole agli articoli normativi del RUE.

Mentre per gli edifici tipologicamente riconducibili alla residenza o ai servizi alla stessa, sono definite una gamma di funzioni abbastanza vasta che va dal commercio al dettaglio, agli uffici, e ai pubblici esercizi, per quelle tipologie di immobili che non siano riconducibili alla residenza o ai servizi alla stessa (ad esempio ex fienili o piccoli allevamenti dismessi) non pare ammissibile nessuna rifunzionalizzazione se non una riconnessione alle attività agricole.

Tutto ciò pare non coerente con le finalità precisate al comma 2 dell'art. 3.43 delle norme del PSC, ancorché le schede di censimento non riportino in modo esaustivo le condizioni per il recupero ed il riuso che dovrebbero essere assunte sulla base delle analisi dei fattori oltre che tipologici anche legati a:

- idoneità funzionale e capacità dimensionale;
- contesto ambientale – paesaggistico - rurale;
- vincoli ambientali ed urbanistici;
- dotazioni di reti, infrastrutture viari e servizi;

Sulla base dell'analisi delle sopra descritte tematiche, ogni scheda dovrebbe riportare in modo specifico la possibilità di rifunzionalizzazione degli edifici esistenti nonché le condizioni dettagliate di per il riuso degli stessi.

Qualora questi elementi non siano specificatamente dettagliati qualsiasi rifunzionalizzazione che non sia strettamente correlata alla residenza o riconnessa alle attività agricole non pare ammissibile.

Per tali motivazioni è necessario che l'Amministrazione Comunale precisi in modo dettagliato ed esaustivo le possibilità di rifunzionalizzazione degli edifici esistenti in zona agricola, con l'integrazione nelle schede di censimento dei fattori sopra evidenziati e le relative condizioni per il riuso, ovvero definisca in modo chiaro ed inequivocabile il riuso esclusivamente residenziale per le tipologie riconducibili a tale funzione e la rifunzionalizzazione strettamente connessa agli usi agricoli per tutte le altre.

A7 - Riqualificazione del comparto zootecnico

All'art. 3.25, il RUE elabora la disciplina per gli allevamenti zootecnici intensivi proponendo il divieto di insediamento di nuovi allevamenti e modulando l'ampliamento di quelli esistente in coerenza e conformità a quanto indicato dal PSC in corrispondenza allo stesso PTCP (art. 11, comma 5):

Tuttavia all'art. 3.19, il RUE disciplina gli interventi di delocalizzazione e riqualificazione del comparto zootecnico elencando, suddivisi per ambiti, tutti i nominativi degli allevamenti e la relativa scheda di censimento. La detta scheda identifica in modo puntuale la consistenza edilizia dell'insediamento ma rimanda all'art. 3.37 delle norme la definizione degli interventi di miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica, il quale al 2 comma recita: *"nelle schede EEr sono definiti gli interventi di demolizione degli edifici incongrui, per i quali è prevista la ricostruzione all'interno della medesima corte rurale. I parametri dimensionali definiti seguendo il metodo di calcolo indicato nelle precedente tabella 4 dell'art. 3.1 sono riportati nelle rispettive schede"*. Lo stesso articolo normativo precisa al comma 5 che: *"la realizzazione degli interventi è comunque subordinata all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e servizi necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale dei medesimi"*.

Ora la norma di PSC, art. 3.42, prevede che la delocalizzazione degli allevamenti sia da attuarsi attraverso un accordo di programma.

Alla luce di quanto evidenziato è necessario che l'Amministrazione Comunale ridefinisca la normativa per gli interventi di delocalizzazione del comparto zootecnico, conformandola alle disposizioni previste dal PSC, nonché, se del caso, specifichi quali siano i casi di riqualificazione ammessi definendo in modo puntuale le condizioni e le quantità consentite per ogni singolo intervento.

A8 – Apparato normativo

In via generale è necessaria una revisione sistematica delle Norme per conformarsi alle disposizioni di cui all'art. 50 della L.R. 15/2013;

Si segnalano di seguito alcune incongruenze, imprecisioni riscontrate nell'apparato normativo che l'Amministrazione Comunale dovrà necessariamente rettificare:

- **Art. 3.5 Funzioni ammesse** in tale articolo si citano le funzioni ammesse nei singoli sub- ambiti che riportano una numerazione dal A10-1 ad A10-7; Tuttavia la

caratterizzazione cartografica e i successivi articoli normativi del RUE definiscono gli interventi per i sub ambiti da **A10-1 a A10-6**; **si ritiene necessario correggere il refuso.**

- **Art. 3.18 Ambiti e aree del territorio rurale** nel comma 2 si fa riferimento alle schede ERr e ERs tuttavia tale distinzione negli elaborati non è evidente. La ricognizione del patrimonio edilizio in zona rurale non riporta tale distinzione;
- **Art. 4.10 – Tabella Dotazioni Parcheggi Pubblici e Privati** – Si osserva che, in tutti i casi di funzioni previste, i parcheggi pertinenziali Pr1, sono parametrati alla SUL e quantificati in 10 mq/33 mq. di SUL.. 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.**
- **Art. 4.17 Infrastrutture Stradali** nella tabella relativa alle distanze di rispetto per le costruzioni o ricostruzioni si rileva una discordanza fra le distanze minime applicabili nei centri abitati. All'interno di questi ultimi infatti si applica la metà delle stesse fasce così come definito dal nuovo codice della strada e dal relativo regolamento di attuazione, **pertanto per le strade extraurbane ancorché ricadenti all'interno dei centri storici si può applicare una fascia di rispetto stradale minima pari a 15 mt..**
Nello stesso articolo normativo si riportano al comma 2 le distanze minime per i muri di cinta. **Occorre specificare che gli stessi, ai sensi del codice civile, non devono conformarsi quali costruzioni poiché queste ultime dovranno rispettare le distanze previste al comma precedente;**

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 (operabile in seno ad un PSC e ad un POC) quanto la rispondenza dei contenuti di variante alla ValSAT del PSC. Così si muove, speditivamente, la valutazione ambientale in seno al presente RUE: 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.

Atteso che l'Amministrazione comunale, come previsto all'art. 5 comma 7 lett. b), ha trasmesso a questa Amministrazione provinciale copia delle **22 osservazioni** pervenute relative al RUE in oggetto, con nota acquisita in data 31/12/2013 al prot. Prov. n. 150621 di pari data;

Dall'analisi delle tematiche rinvenibili in tali osservazioni, esse possono, nel complesso, essere ricondotte ad istanze di correzione e inserimento di modifiche o rettifiche dello strumento urbanistico, che non apportano ulteriori elementi conoscitivi determinanti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale e la cui decisione in merito è in capo all'Amministrazione comunale.

Entrando, nel merito delle analisi contenute nella documentazione presentata, si evidenzia quanto segue:

- tenuto conto dei pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale interpellati nonché delle osservazioni pervenute, si ritengono, fatte alcune necessarie precisazioni, in linea generale condivisibili le valutazioni conclusive che portano l'Amministrazione Comunale a non ravvisare nel complesso impatti significativi sull'ambiente prodotti dal presente Piano.
- si ritengono altresì condivisibili, le osservazioni effettuate da ARPA (prot. prov.le n. 114434 del 20.08.2013) e AUSL (prot. prov.le n. 150621 del 31.12.2013) **che dovranno essere opportunamente considerate dal Comune, nella formulazione definitiva del RUE, al fine di cogliere quegli eventuali ed ulteriori elementi che consentano di elevare il livello di sostenibilità delle previsioni.**

Ne consegue, di poter esprimere, in relazione ai contenuti del RUE, una valutazione ambientale nel complesso positiva alle seguenti condizioni:

- B1)** Posto che come sopra specificato il Comune potrà effettuare incrementi insediativi all'interno dell'ambito consolidato A10 e A13, solo a fronte di una verifica delle dotazioni pubbliche esistenti, ovvero della presenza di adeguati spazi per il reperimento delle stesse (fatte salve limitazioni derivanti da altri fattori), **si ritiene necessario che le schede delle "Aree di riqualificazione diffusa" di cui all'art. 3.14.1 siano integrate con le necessarie condizioni all'intervento, in particolare andranno verificate l'accessibilità, la presenza delle reti infrastrutturali e definite tutte le condizioni principali per un corretto inserimento paesaggistico.**
- B2)** Impianti di distribuzione carburanti (Art. 4.18) – Dato l'impatto visivo di tali insediamenti è **opportuno che in caso di loro collocazione in territorio rurale, ancorché nella fasce di rispetto stradale, che il progetto preveda particolari accorgimenti di inserimento e di mitigazione (quinte arboree, spazi piantumati, etc.).**
- B3)** In riferimento alla richieste di incremento insediativo del territorio agricolo si richiamano i principi già sopra espressi in relazione alla ricognizione del patrimonio sparso, validi anche sotto il profilo della sostenibilità, precisando che:
- è incompatibile in territorio agricolo l'insediamento di nuove funzioni residenziali e produttive extragricole se non attraverso il recupero dell'esistente in base alla originaria tipologia, alle condizioni già definite dalla normativa urbanistica, dal RUE e dai principi ulteriori sopra espressi;
 - per funzioni extragricole, purchè strettamente compatibili con l'insediamento esistente e gli obiettivi definiti per l'ambito rurale, potranno essere ammesse

modeste quote integrative per servizi e/o attrezzature legate a specifiche esigenze/attività, non soddisfacibili col solo patrimonio edilizio esistente.

Dato atto infine che questa Provincia provvederà a rendere pubblico il risultato della valutazione di sostenibilità, ai sensi dell'art. 5, comma 8, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii..

Visti i pareri favorevoli espressi dalla Responsabile di Posizione Organizzativa Pianificazione territoriale, Ing. Simona Savini, in merito alla regolarità tecnica della proposta, e dal Dirigente del Servizio Bilancio Finanze e Provveditorato, in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs n. 267/2000 e ss.mm.ii.;

A voti unanimi;

DELIBERA

- 1. Di formulare le riserve da espresse nella soprastante parte A), ai sensi del combinato disposto dell'art. 33, comma 4-bis dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.**
- 2. Di esprimere una valutazione ambientale favorevole ai sensi dell'art. 5, comma 7 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., alle condizioni e le precisazioni formulate alla soprastante parte B).**
- 3. Di trasmettere il presente atto al Servizio Ambiente e Pianificazione Territoriale ed al Comune di Mercato Saraceno per il seguito di competenza.**

Inoltre, con separata votazione espressa in forma unanime e palese, dichiara il presente provvedimento immediatamente eseguibile, in considerazione dell'esigenza di assicurare celerità e speditezza al procedimento complesso di approvazione di competenza del Comune di Mercato Saraceno.



PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

(Delibera prot. n. 19088 del 21-02-14)

Pareri dei Responsabili dei Servizi, art. 49 comma 1 D.Lgs. 267/2000

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA:

☒ Il sottoscritto esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza dell'azione amministrativa

☐ Il sottoscritto esprime parere NON FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza dell'azione amministrativa

Lì, 21/02/2014

IL DIRIGENTE/
TITOLARE DI POSIZIONE
ORGANIZZATIVA

Simone Tassi

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE:

☒ Atto non comportante riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Lì, 21/2/14

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO

[Signature]

☐ Atto comportante riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente. Il sottoscritto esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile

☐ Il sottoscritto esprime parere NON FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile

Lì,

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO

.....

IL PRESENTE VERBALE VIENE LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO COME SEGUE:

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE



PUBBLICAZIONE ed ESECUTIVITA'

Il sottoscritto certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo on line di questa Provincia dal 27 FEB. 2014 per quindici giorni consecutivi e diviene esecutiva dopo il decimo giorno dalla predetta data.

IL SEGRETARIO GENERALE

Il sottoscritto certifica che la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, 4° comma del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267.

IL SEGRETARIO GENERALE

