



ORIGINALE

PROVINCIA DI FORLÌ'-CESENA

GIUNTA PROVINCIALE

SEDUTA DEL 15 Aprile 2014

In seduta odierna, alle ore 09:20, 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 | A |
| 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 VICE PRESIDENTE RUSSO GUGLIELMO.

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. 39712/2014 DELIBERAZIONE N. 142

COMUNE DI BORGHI - REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE), ADOTTATO CON DELIBERA C.C. N.23 DEL 28/11/2013. ESPRESSIONE RISERVE AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DELL'ART. 33 COMMA 4 BIS E DELL'ART. 34 DELLA L.R. 20/2000 E SS.MM.II.. ESPRESSIONE PARERE AISENSI 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 Borghi adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 23 del 28.11.2013 e trasmesso a questa Amministrazione Provinciale in data 09.12.2013 e assunta al prot. n. 145070 del 09.12.2013 (con fascicolo 2013/07.04.01/48) richiedendo i pareri di competenza ai sensi dell'art. 33 comma 4bis e 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*" e ss.mm.ii.;

Dato atto che il Comune di Borghi 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 co-pianificazione con l'Amministrazione provinciale;
- **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)** approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 6859 del 3 febbraio 2004 e per talune parti con Del. G.P. n. 57975/285 del 2 agosto 2005 e successive Varianti;

Vista la documentazione pervenuta, relativa al RUE adottato, come di seguito elencata:

- Delibera di Consiglio comunale n. 23 del 28.11.2013.
 - 1. Relazione
 - 2. Tavole:
 - *Tavole da 1.1 a 1.9 – Disciplina del territorio urbano (Scala 1:2000)*
 - *Tavole da 2.1 a 2.9 – Limitazioni delle attività di trasformazione e d'uso del territorio urbano (Scala 1:2000)*
 - *Tavole da 3.1 a 3.7 – Disciplina del territorio rurale (Scala 1:5000)*
 - 3. Abaco del processo tipologico degli edifici isolati territorio rurale
 - 4. Schede rurali – Err-ERs - *Insedimenti ed edifici isolati di recente edificazione presenti nel territorio rurale Analisi Normativa:*
 - *ERr 01 – da 048 a 200*
 - *ERr 02 – da 201 a 250*
 - *ERr 03– da 048 a 200*
 - *ERr 04 – da 251 a 300*
 - *ERr 05 – da 301 a 350*
 - *ERr 06 – da 351 a 400*
 - *ERr 07 – da 401 a 450*
 - *ERr 08 – da 451 a 550*
 - *ERs 01 – n 290 -310- 338-547*
 - 5. Previsioni del PRG previgente confermate dal PSC
 - *PRGp Schede da 01 a 23*
 - 6. Norme
 - Allegati:
 - *Titoli abilitativi e procedure*
 - *Requisiti tecnici di sostenibilità e di qualità urbanistica ed edilizia;*
 - 7. Verifica di assoggettabilità a VAS/VALSAT del RUE

Dato atto, in relazione agli adempimenti previsti che:

- a seguito delle modifiche intervenute sulla L.R. 20/2000 ad opera della L.R. 6/2009, è stato introdotto in seno all'art. 33 il comma 4 bis il quale prevede, l'assoggettamento del RUE alle procedure di approvazione previste per il POC (art. 34) qualora esso *“presenti la disciplina particolareggiata di parti del territorio urbanizzato di cui all'art. 29, comma 2 bis”* (il quale articolo 29, comma 2 bis, dispone che *“Il RUE può stabilire, per le parti del territorio specificamente individuate dal PSC, e in conformità alle previsioni del medesimo piano, la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili, dettandone i relativi indici e parametri urbanistici ed edilizi”*);
- verificati i contenuti del presente RUE si riscontra che rendono necessaria, per la sua approvazione, la procedura di cui all'art. 34 della L.R. 20/2000;
- come dettagliatamente illustrato nella *Circolare regionale del 2 febbraio 2010*, la natura “ibrida” che in *taluni* casi può assumere il RUE (di regolamento e di strumento di pianificazione), comporta due importanti conseguenze:
 - a) l'obbligo di sottoporre il RUE alla Provincia, affinché la stessa possa, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data del ricevimento, formulare riserve relativamente a previsioni del RUE che contrastino con i contenuti del PSC o con prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale;
 - b) l'assoggettamento alla *valutazione ambientale VALSAT* per le parti che disciplinano gli usi e le trasformazioni ammissibili, trovando applicazione tutti gli adempimenti e le fasi procedurali disciplinate dall'art. 5 della L.R. 20/2000.
- ai fini della valutazione ambientale, 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*.

Atteso pertanto che:

- in adempimento a quanto sopra il presente piano è stato trasmesso completo dell'elaborato di valutazione ambientale Vas/Valsat,
- il Comune di Borghi ha trasmesso e chiamato ad esprimersi quali Enti competenti in materia ambientale AUSL e Arpa Forlì-Cesena
- in data **21/02/2014** e **4/03/2014** , il Comune di Borghi ha trasmesso a questa Amministrazione provinciale le osservazioni pervenute in merito al procedimento in oggetto (acquisite al prot. n. 19211 del 21/02/2014 e n.23502 del 04/03/2014 - *osservazioni fuori termine*);
- le suddette osservazioni sono state esaminate da questa Amministrazione, ai sensi dell'art. 5, comma 7, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., in relazione ai soli contenuti di rilievo ambientale.

Preso atto che:

- a far data dal 5/12/2013 l'Amministrazione ha disposto il deposito presso gli uffici comunali degli elaborati per la libera visione per sessanta giorni, fino al 18/02/2014 ed ha contestualmente provveduto alla pubblicazione dell'Avviso di adozione sul BUR regionale e su un quotidiano a diffusione locale;

- il Responsabile del settore ha dichiarato che dell'avvenuta adozione è stata data comunicazione alle Autorità militari competenti con nota raccomandata prot.7578 del 05/12/2013;
- il Sindaco ha dichiarato con apposito atto che il Regolamento Urbanistico Edilizio che interessa l'intero territorio comunale:
 - *ricade all'interno di area di interesse paesaggistico ai sensi della lettera c) e g) dell'art.142 del D.lgs. n.42/2001*
 - *ricade all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del RD 3267/1923*
 - *non ricade all'interno della zona omogenea A*
 - *non ricade in area soggetta a consolidamento dell'abitato*
 - *ricade in area sismica di 2° livello, Zona 2*
 - *ricade in zona di cui al D.M. 18.09.1996 Valli fiumi Marecchia e Uso e centri di San Giovanni in Galilea- Torriana- Montetiffi e Madonna di Saiano ai sensi del D.lgs. n.42/04*
 - *nel territorio non sono presenti aree in zona SIC ai sensi delle direttive 92/42/CEE e 79/409/CEE.*

Visti gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale regionale vigenti:

- Piano Territoriale Regionale (PTR), approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 3065 in data 28.02.1990;
- Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), 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 di Tutela delle Acque Regionale (PTA), approvato dall'Assemblea legislativa con del. n. 40 del 21.12.2005;
- Piano stralcio per il rischio idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli approvato con deliberazione della Giunta Regionale 17 marzo 2003 n. 350 e successiva Variante cartografica e normativa al Titolo II approvata con del. G.R. n. 1877 del 19.12.2011;

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 PIAE adottata con Del. C.P. n. 111736/256 del 17.12.2013;
- 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;

Richiamata la deliberazione della Giunta provinciale n. 91956/441 del 07.12.2004 “*Atto di indirizzo sul percorso procedurale e temporale per la gestione delle competenze provinciali all'interno della procedura di approvazione degli strumenti urbanistici comunali (Piano Strutturale Comunale, Piano Operativo Comunale, Piani Urbanistici Attuativi)*”;

Esaminati i contenuti del RUE sulla base della documentazione inoltrata, di seguito sintetizzati:

La Comunità Montana - Unione dei Comuni – dell'Appennino Cesenate, a seguito della positiva esperienza di co-pianificazione dei PSC con la Provincia, ha deciso di avviare un percorso per promuovere un'analoga esperienza nella redazione dei RUE dei cinque Comuni montani tra i quali Borghi. A tal fine ha coordinato i necessari incontri e verifiche propedeutici alla sottoscrizione di un accordo (Del .C.C. n. 34 del 25.11.2006) che prevede l'impegno per i 5 Comuni ad elaborare il Regolamento Urbanistico Edilizio, in forma associata, con conseguenti vantaggi, in termini di risparmio economico, di uniformità di linguaggio e di semplificazione gestionale.

OBIETTIVI GENERALI

Il RUE persegue gli obiettivi generali già assunti nella formazione del PSC e li declina, per quanto di propria competenza, all'interno degli ambiti consolidati e del territorio rurale. Tali obiettivi sono:

- **il passaggio dalla dimensione comunale ad una dimensione territoriale più vasta:** la prospettiva dell'Unione di comuni;
- **l'assetto sostenibile del territorio e dell'uso del suolo,** sulla base delle specifiche caratteristiche delle condizioni ambientali;
- **la promozione dello sviluppo locale** mediante la tutela e valorizzazione del paesaggio e delle risorse ambientali, naturali ed antropiche (storico culturali);
- **il contenimento del consumo di suolo** e, in particolare, di quello agricolo produttivo;
- **la rigenerazione degli insediamenti e il miglioramento della qualità della vita** e della sicurezza dei cittadini mediante la promozione della qualità ambientale ed il controllo/riduzione dei rischi;
- **la semplificazione** normativa del Rue e l'introduzione di regole in grado di consentire una maggiore trasparenza dei processi di trasformazione.

SISTEMA INSEDIATIVO

Il RUE ha recepito le perimetrazioni degli ambiti definite dal PSC, operando lievi aggiustamenti dovuti al maggior dettaglio di scala (1/2.000) con cui è stata elaborata la cartografia, identificando i seguenti ambiti:

- Territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 28 della L.R. 20/2000;
- Ambiti urbani consolidati di cui all'art. A10 L.R. 20/2000;
- Ambiti da riqualificare di cui all'art. A11 L.R. 20/2000;
- Ambiti specializzati per attività produttive di cui all'art. A13 L.R. 20/2000 ricadenti in territorio urbano;

Il **territorio urbano** è stato analizzato con riferimento alla formazione dell'organismo urbano (capoluogo) e dei sistemi insediativi aggregati minori (frazioni) ai fini dell'individuazione delle diverse tipologie insediative e della morfologia dei tessuti urbani (abitativi o specializzati). E' stata quindi elaborata la disciplina delle trasformazioni negli *Ambiti urbani consolidati A10* e negli *Ambiti specializzati per attività produttive esistenti A13*, differenziata per sub ambiti. L'obiettivo dichiarato è quello di consolidare l'impianto esistente, migliorandone le prestazioni e promuovendo **interventi di riqualificazione diffusa**

finalizzati a incrementare e qualificare la Città pubblica. Allo scopo il RUE ha perimetrato nelle Tavole 1, alcune particolari aree (11 in totale), da attuarsi tramite titolo abilitativo convenzionato, definendone con apposite Schede (di cui all'art. 3.14.1 delle Norme) le specifiche modalità di trasformazione e le particolari condizioni d'attuazione.

Previsioni del PRG previgente - Sono state riportate nelle Tavole 1 del RUE le previsioni del PRG previgente confermate dal PSC (commi 4 e 5 art. 5.2 delle Norme del PSC), in totale 23 aree, che comprendono previsioni sia a destinazione residenziale, sia produttiva ed anche per dotazioni territoriali. Per tali aree il RUE conferma e recupera le disposizioni normative del PRG previgente riportandone lo stralcio in apposite schede di cui all'**elaborato PRGp**. In conformità al PSC, all'art. 3.15 delle Norme è stabilito che *“tali previsioni devono essere attuate entro la data di validità del primo POC”*.

Ambiti da trasformare nel POC - Negli ambiti da riqualificare (A11), negli ambiti per nuovi insediamenti residenziali (A12) e specializzati per attività produttive (A13) in conformità a quanto disposto all'art. 3.26 delle Norme del PSC, il RUE specifica gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti, in assenza di inserimento nel POC. Le Norme all'articolo 3.17 rimandano alla disciplina del PSC definendo per gli edifici esistenti incompatibili con la destinazione d'uso prevista la sola manutenzione ordinaria e straordinaria e pone il veto a cambi d'uso. Per le destinazioni compatibili con le funzioni da insediarsi nell'ambito è consentita anche la ristrutturazione edilizia f).

Disciplina delle trasformazioni nel territorio urbano - Nei **Sub-ambiti A-10** (Ambiti urbani consolidati), sulla base dei diversi tessuti edilizi, il RUE ammette l'ampliamento, la sostituzione e la nuova costruzione nei lotti ancora non insediati. Gli interventi non vengono disciplinati con l'uso di indici edilizi ritenendo più appropriato l'utilizzo di schemi tipologici coerenti con i diversi tessuti. La corretta attuazione risulta garantita dalle limitazioni derivate dalla legislazione nazionale ed in particolare il D.M. n. 1444/68 e con ulteriori adeguate precisazioni. In tutti i sub ambiti A-10 la nuova costruzione su lotti inediti può avvenire sulla base del lotto minimo (da mq 500 a mq 1000) e della tipologia edilizia prevalente nel sub-ambito nonché dalla possibilità di realizzare sul lotto le necessarie dotazioni di parcheggio pubblico e pertinenziale privato.

I sub ambiti individuati sono i seguenti:

- **Sub Ambiti A10-2 “tessuti urbani a media densità insediativa”** d'impianto recente a sviluppo lineare su percorso matrice composti prevalentemente da tipi a schiera e in linea.
- **Sub Ambiti A10-3 “tessuti urbani a bassa densità insediativa”** d'impianto recente a sviluppo lineare su viabilità preesistente o pianificata, composti prevalentemente da tipi edilizi residenziali mono-bifamiliari su lotto singolo.
- **Sub ambiti A10-4 “tessuti urbani pianificati”** d'impianto recente composti prevalentemente da tipi edilizi residenziali a schiera, in linea e talvolta da tipi mono-bifamiliari, derivati da progettazione unitaria (Piani urbanistici attuativi). In tali casi non sono ammessi ampliamenti dell'esistente in quanto l'edificato risulta ormai saturo o occupato da parcheggi pertinenziali;
- **Sub ambiti A13.1 “tessuti specializzati produttivi pianificati”** d'impianto recente in genere derivati da progettazione unitaria (Piani urbanistici attuativi), composti prevalentemente da tipi edilizi specialistici produttivi-commerciali in cui possono essere presenti tipi edilizi residenziali mono-bifamiliari;

All'interno del territorio urbano sono inoltre state identificate le aree inedificate a causa di particolari condizioni morfologiche, della presenza di estesi giardini privati, di aree boscate, ecc. Per tali aree, classificate come **Verde privato**, è stata **confermata l'inedificabilità**. Dove invece le aree di cui sopra presentavano una maggiore dimensione e particolare valenza ambientale, in quanto di contorno ai centri storici e ai centri abitati sono state classificate come aree di **Integrazione paesaggistica** (Dotazioni ecologiche ambientali A25); le quali con il POC si potranno definire quali dotazioni territoriali appropriate.

TERRITORIO RURALE

La classificazione del territorio rurale derivante dal PSC del Comune di Borghi si articola in:

- **Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico** di cui all'art. A18 L.R. 20/2000, con dominanza della componente silvicola e zootecnica estensiva (**A18d**);
- **Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola** di cui all'art. A19 L.R. 20/2000, specializzata ed elevata connotazione paesaggistica (**A19c**).

Sono state disciplinate, secondo quanto disposto dalla LR 20/2000 e dal PSC, le **condizioni di insediamento e di intervento** nel territorio rurale, distinguendo tra:

- 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. A21 L.R. 20/2000 ;
- interventi edilizi non connessi all'attività agricola, per i quali è ammesso solo il recupero di edifici esistenti, non più connessi all'attività agricola, secondo i principi di cui all'art. A21, L.R. 20/2000.

E' stata condotta l'**analisi tipologica** degli edifici privi di valore storico architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale, funzionale alla definizione degli interventi edilizi e delle funzioni ammissibili riportate nelle **specifiche Schede**:

- **ERr** - edifici privi di valore storico architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale (tot. n. 313).
- **ERs** - edifici isolati di pregio storico culturale e testimoniale (tot. n. 4) presenti nel territorio rurale (diversi da quelli disciplinati dal PSC all'art.3.7 delle relative Norme);

Disciplina delle trasformazioni nel territorio rurale

La normativa per l'ambito rurale è definita nelle Norme al Titolo VII.

Sulla base degli obiettivi della pianificazione sovraordinata ed in relazione alle aree, ambiti e sub ambiti del territorio rurale sono state disciplinate:

- le **funzioni ammesse per gli edifici esistenti** sulla base della tipologia e della funzione originaria (edifici abitativi e non abitativi);
- i **nuovi interventi** ad uso abitativo agricolo in relazione all'estensione dell'azienda agricola e alla data di esistenza (nuova o precedente all'adozione del PSC).

Il criterio di dimensionamento della "Superficie complessiva abitativa aziendale" non viene definito in relazione alla superficie aziendale, bensì in base alle reali esigenze del nucleo familiare dell'avente titolo, secondo precisi parametri e con un limite *minimo di mq 140 e massimo di mq 360*; inoltre per casi particolari strettamente legati all'attività agricola è prevista la possibilità di realizzare un ulteriore edificio abitativo o incrementare il numero delle unità abitative.

Comparto zootecnico: Il RUE non ammette nuovi allevamenti zootecnici intensivi, né l'ampliamento di quelli esistenti, pertanto il rispetto delle disposizioni per il soddisfacimento del "benessere animale" potrà avvenire solo con la riduzione del numero dei capi allevati.

L'ampliamento, seppur previsto dal PSC/PTCP, è stato escluso sulla base del raggiunto limite di sostenibilità dei numerosi allevamenti intensivi già presenti nel territorio comunale. IL RUE ha quindi verificato la presenza di insediamenti zootecnici negli ambiti di incompatibilità definiti dal PSC (in ambito periurbano, entro una fascia di 500 m dal perimetro di territorio urbanizzato e urbanizzabile e nelle fasce di espansione inondabili di cui all'articolo 2.4, comma 2 lett. a), del PSC), al fine di stabilire, in funzione degli effettivi impatti, la loro ricollocazione. All'art. 3.19 delle Norme si evince che sono stati censiti sul territorio comunale **18 allevamenti da delocalizzare**, le modalità di delocalizzazione di tali attività viene definita all'art.3.37 in base a quanto stabilito nelle schede di rilevazione ERr.

CONTENUTI DEL RAPPORTO AMBIENTALE VAS / VALSAT

L'Amministrazione Comunale ha predisposto il documento di ValSat nella forma 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 obiettivi/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.

La valutazione del RUE, rappresenta quindi un approfondimento ed una integrazione delle valutazioni già condotte nel PSC, relativamente al sistema paesaggistico ambientale ed agli obiettivi da perseguire da esso definiti.

La trattazione tende a dimostrare pertanto che l'ulteriore declinazione degli obiettivi e delle strategie contenuti nel RUE risultano coerenti con gli obiettivi della programmazione comunitaria e nazionale, con quella regionale e con gli stessi obiettivi del Piano strutturale approvato.

In conclusione, il Rapporto ambientale verifica che il RUE è in linea con gli obiettivi della sostenibilità ambientale in quanto propone interventi incentrati principalmente sul recupero, il riutilizzo e la valorizzazione dei centri storici e del patrimonio edilizio diffuso, l'eliminazione di edifici incongrui e di detrattori ambientali, e minimi interventi di riqualificazione diffusa negli ambiti consolidati.

Il presente RUE non determina sostanziali variazioni dei carichi insediativi in quanto:

- negli ambiti consolidati le azioni sono rivolte principalmente a mantenere in efficienza il patrimonio esistente e non si configurano variazioni sostanziali nelle quantità edificatorie;
- nel territorio rurale le azioni sono rivolte ad una maggiore tutela e valorizzazione delle componenti paesaggistiche e storiche, con un'attenzione particolare all'insediamento diffuso, con interventi finalizzati alla conservazione e valorizzazione degli edifici di valore storico, culturale e testimoniale in quanto rappresentano elementi identitari del paesaggio. Sono inoltre previste norme finalizzate ad un migliore inserimento degli edifici esistenti nel contesto ambientale e paesaggistico ed un maggiore 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.

Dal punto di vista delle componenti ambientali, la valutazione dichiara che gli interventi proposti non generano impatti aggiuntivi da valutare, e non comportano nuova ulteriore occupazione di suolo ed è stabilito che il recupero e il riutilizzo degli edifici in ambito rurale non deve comportare la realizzazione di nuova viabilità. Infine, da un punto di vista normativo, l'attenzione è rivolta al mantenimento in funzionalità dell'esistente e all'introduzione dei requisiti tecnici di sostenibilità e di qualità urbanistica ed edilizia.

La valutazione si conclude ritenendo che il presente RUE non sia assoggettabile ad ulteriori analisi afferenti alla Valutazione Ambientale Strategica.

CONSTATATO quanto sopra, si esprimono, sul Piano in oggetto le considerazioni ed i pareri di competenza emersi dall'istruttoria tecnica di seguito esposti :

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

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 - *“Disciplina del territorio urbano”* sono difficilmente distinguibili gli ambiti dichiarati da consolidare e le aree a rischio di frana (di cui al Piano di Bacino del Marecchia Conca),

A.1. si ritiene utile una loro più chiara distinzione al fine dell'applicazione della normativa tecnica di riferimento;

Nelle suddette inoltre le dotazioni pubbliche non sono chiaramente e immediatamente distinguibili; si rischia in tal modo di non rappresentare adeguatamente la città pubblica ai fini di una corretta gestione.

A.2. Si ritiene utile produrre una più chiara distinzione delle dotazioni pubbliche nella cartografia del Piano onde garantirne una corretta ed univoca interpretazione.

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 e vincoli aventi una diretta incidenza sulle possibilità di intervento. Ciò stante,

A.3. 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 componenti 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 e paesaggistico.

A.4. 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;

Nelle tavole denominate “*Disciplina del Territorio Rurale*” nell'individuazione delle “corti rurali” sono rappresentate con simbolo verde e numero identificativo della relativa scheda gli *edifici di recente edificazione o trasformazione* ed in rosso gli edifici che presentano *valore storico, architettonico culturale*. Tuttavia la disciplina e le schede di questi ultimi non sono rinvenibili nel RUE. Nella stessa cartografia sono inoltre rinvenibili taluni edifici rappresentati con simbologia in nero non classificati in legenda e altri corpi edilizi privi di qualsiasi simbologia ed alla rappresentazione cartografica non corrisponde in modo inequivocabile alcuna specifica e puntuale disciplina d'intervento e/o di tutela. ;

A.5. E' necessario che l'Amministrazione Comunale verifichi e rielabori le tavole denominate “*Disciplina del Territorio Rurale*” rappresentando tutti gli edifici esistenti in zona agricola in modo da rendere immediata ed inequivocabile l'applicazione della specifica disciplina d'intervento e/o di tutela.

Aree di riqualificazione diffusa

Si constata che il RUE ridefinisce come edificabili, alcune aree in ambito urbano consolidato originariamente destinate dal PRG a verde di rispetto, verde pubblico, attrezzature pubbliche, e poste in attuazione attraverso titolo abilitativo diretto e/o convenzionato, definendone le modalità di trasformazione.

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

A.6. E' necessario che il Comune in sede di approvazione compia una ricognizione ed una valutazione puntuale ed espressa circa la nuova destinazione edificatoria di porzioni del territorio comunale precedentemente non edificabili e quindi non valutate sotto il profilo della stabilità idrogeologica, al fine di verificare la necessità o meno di una loro valutazione ai sensi della L.R. 19/2008 e ss.mm.ii..

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

- Area n. 1 Borghi:

A.7. Poiché rispetto alla previgente previsione il RUE compie una riduzione del parcheggio pubblico in favore della superficie fondiaria è necessario che l'intervento sia conformato solo previa verifica da parte del Comune del bilancio complessivo delle dotazioni.

- Area n. 2 Stradone: Nel PSC l'area è identificata quale Ambito produttivo A13 esistente, in quanto è presente un impianto di allevamento intensivo tuttora in attività. Il RUE prevede, per consentire la celere riconversione dell'allevamento, una nuova destinazione residenziale da attuarsi con permesso di costruire convenzionato. Evidenziato che si tratta di un'area ampia che sotto il profilo meramente urbanistico/pianificatorio necessita certamente di accurata riqualificazione con particolare attenzione ai fattori ambientali e paesaggistici, si riscontra viceversa che l'intervento è definito attraverso il RUE con una scheda che ne definisce solo gli elementi di massima e prescrizioni che non sembrano derivare da specifiche e puntuali valutazioni. Si fa presente che proprio per la complessità del tema, la riconversione degli allevamenti deve essere condotta ai sensi del PSC con le modalità

definite all'art. 3.39, anche attraverso opportune forme negoziali e secondo precisi principi e requisiti ambientali ed urbanistici che possano garantirne lo svolgimento nel rispetto dell'interesse pubblico. Si reputa pertanto che non essendo la destinazione residenziale conforme al PSC, la previsione di riconversione dell'allevamento intensivo esistente in area residenziale non possa essere conformata in maniera diretta dal RUE ma debba essere opportunamente definita e valutata nel POC in relazione anche al dimensionamento insediativo definito dal Piano strutturale e conseguentemente alle necessarie valutazioni ambientali.

A.8. Per le motivazioni sopra esplicitate si chiede pertanto all'Amministrazione comunale di stralciare dal RUE tale previsione, rinviando le relative determinazioni ad opportuno strumento di pianificazione.

- **Area n. 4 Castellaro:** rispetto alla previgente previsione a destinazione di dotazione territoriale – verde pubblico, il RUE introduce in territorio consolidato la destinazione residenziale di parte dell'area .

A.9. Si invita l'Amministrazione Comunale a verificare la nuova destinazione edificatoria in relazione alla necessità di indagare la stabilità idrogeologica ai sensi della L.R. 19/2008 e ss.mm.ii, nonché a verificare il bilancio complessivo delle dotazioni pubbliche.

- **Area n. 8 Prati Verdi:** La Scheda prevede la realizzazione di strutture di servizio per la Comunità di recupero S. Maurizio nell'area frontistante la sede esistente sulla provinciale Uso. L'area in oggetto è classificata nel PSC come *"Territorio pianificato non compreso negli ambiti consolidati"* per cui all'art. 5.2-Norme Transitorie del PSC, si stabilisce quanto segue: *"Fino all'approvazione del R.U.E., alle previsioni urbanistiche del PRG riclassificate nelle Tavole B.4.a come "Territorio pianificato non compreso negli ambiti consolidati" si applicano le disposizioni del P.R.G. previgente, che non siano in contrasto con le previsioni del presente Piano, fatto salvo quanto precisato ai precedenti commi 4 e 5"*. Si riscontra in particolare che l'area ricade interamente in *Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua* di cui all'art.17 secondo comma lettera c) del PTCP - *"Zone di tutela del paesaggio fluviale"*. In riferimento al vincolo fluviale si evidenzia che il PTCP per tali aree al comma 20 dell'art 17 specifica che *"gli strumenti di pianificazione dei Comuni possono, previo parere favorevole della Provincia, prevedere modesti ampliamenti degli insediamenti esistenti, limitatamente all'ambito collinare e montano, ove si dimostri l'esistenza di un fabbisogno locale non altrimenti soddisfacibile, l'assenza di rischio idrogeologico e purché le nuove previsioni non compromettano elementi naturali di rilevante valore, siano specificatamente orientati all'attuazione della rete ecologica provinciale di cui ai successivi artt. 54 e 55, risultino organicamente coerenti con gli insediamenti esistenti, e consentano un idoneo inserimento paesaggistico e architettonico. A tale ultimo fine i predetti strumenti della pianificazione comunale dovranno indicarne e specificarne dettagliatamente le tipologie insediative ed edilizie adeguate al conseguimento.* Posto che può ritenersi plausibile la necessità di ampliare gli spazi di accoglienza e lavoro in aree limitrofe alla comunità di recupero già insediata, alla luce di quanto sopra richiamato si riscontra che il RUE definisce una scheda che non consente una piena valutazione degli elementi sopra richiamati in relazione alle strutture, alle funzioni insediabili ed agli usi consentiti, valutabili in rapporto al contesto ambientale ed ai possibili impatti sul paesaggio. Richiamati altresì i contenuti propri del RUE di cui all'art. 29 LR 20/00, si ritiene che tale tipologia di intervento possa propriamente essere definita in sede di POC, a partire dalla valutazione urbanistico-ambientale relativa al contesto di tutela fluviale. Tale richiamo si connette inoltre, anche al tema della valutazione sismica e geologica delle aree, con specifico riferimento alla necessità di valutare, per talune previsioni, se effettuare un'analisi della risposta sismica di c.d. III

livello, in quanto l'introduzione di particolari destinazioni d'uso e funzioni, possono far ricadere i progetti negli elenchi di cui alla deliberazione n. 1661/2009 della Giunta della R.E.R. *“Approvazione elenco categorie di edifici di interesse strategico e opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile ed elenco categorie di edifici e opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso”*.

A.10. Per le motivazioni sopra esplicitate, si reputa che la previsione in oggetto non possa essere confermata direttamente dal RUE, ma debba più propriamente essere definita e valutata nel POC, nonché attuata previo Piano attuativo. Si chiede pertanto all'Amministrazione comunale di stralciare dal RUE tale previsione, rinviandola allo strumento di pianificazione operativa.

-Area n.9 Tribola: La previsione, derivante dal PRG pregresso, ne modifica taluni elementi , riducendo la quantità edificatoria e modificando leggermente il disegno distributivo, ma confermando vincoli e prescrizioni già acquisite. In merito si ritiene che alla luce delle modifiche apportate ed in particolare per le dimensioni e la collocazione dell'intervento sia necessario compiere una progettazione e una conseguente valutazione più approfondita del comparto, attraverso un Piano urbanistico attuativo, strumento che potrà garantire appieno le valutazioni e gli approfondimenti necessari sotto il profilo sia urbanistico che ambientale, in ragione in particolare della necessità di rapportare l'intervento all'intorno già edificato ed al particolare contesto ambientale.

A.11. Si invita pertanto l'Amministrazione in considerazione delle dimensioni dell'area e delle ricadute urbanistico-ambientali a definire per l'attuazione di tale intervento la modalità del Piano attuativo.

Previsioni del PRG previgente e confermate dal PSC

Il RUE riporta/recepisce le previsioni del PRG previgente confermate dal PSC che sono specificatamente individuate nel presente piano nelle Tavole n. 1 *“Disciplina del Territorio Urbano”* e regolamentate al Titolo V e VI dagli art. 3.15., 3.16 (punti 1, 2). Il RUE in conformità a quanto definito all'art. 5.2 del PSC, definisce per tali previsioni (art. 3.1.5) la decadenza se non attuate entro la validità del primo POC e al comma 3 del citato articolo, specifica che *restano in vigore i contenuti delle convenzioni qualora ancora validi ed in essere, mentre per le parti non attuate sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto degli indici del PRG previgente sempre che le opere di urbanizzazione siano state regolarmente realizzate e cedute*. Lo stesso articolo al comma 4 disciplina le varianti ai Piani attuativi e le modalità per l'attuazione di stralci funzionali (comma 5). L'art. 3.16 contiene invece le prescrizioni operative descritte all'art.3.16.2, come identificate nelle tavole 1 con la numerazione apposta su ogni previsione. Le cosiddette *“Prescrizioni operative”* consistono in tutte quelle condizioni di carattere urbanistico-edilizio e quelle di carattere geologico raccolte in sede di pianificazione e valutazione del PRG pregresso e successive varianti.

Si riscontra che sia nell'**art.3.16.2**, sia all'interno delle singole **Schede PRGp** le prescrizioni derivanti dalla pianificazione pregressa riportate fanno spesso solo dei richiami all'apparato normativo del PRG previgente nonché alle relazioni geologiche a corredo delle varianti ed alle delibere provinciali, senza che esse siano direttamente e precisamente riportate, rendendo pertanto difficoltosa una chiara e diretta lettura ed applicazione delle normative e prescrizioni di riferimento.

- A.12. Si ritiene necessario integrare gli elaborati costitutivi del RUE (schede PRGp e art.3.16.2) con la diretta esplicitazione di tutte le prescrizioni, siano esse di carattere urbanistico-edilizio che di carattere geologico ed ambientale eliminando i generici rimandi alla documentazione relativa al PRG pregresso;**

Nel caso in cui le succitate prescrizioni ricadano su zonizzazioni che il RUE ridisciplina, si ritiene che tale circostanza, fatte salve tutte le limitazioni che potranno derivare dall'applicazione della normativa sovraordinata, non possa prescindere da una rivalutazione circa l'influenza delle tematiche geologiche, qualora non già acquisite in altre sedi di pianificazione comunale precedente, si formula pertanto la seguente riserva:

- A.13. E' necessario che il Comune in sede di approvazione compia una valutazione puntuale ed espressa circa la possibilità dell'aumento della potenzialità edificatoria in porzioni del territorio comunale che nel PRG precedente erano assoggettate a prescrizioni di carattere geologico, al fine di verificare la necessità o meno di una nuova valutazione ai sensi di quanto stabilito dalla L.R. 19/2008 e ss.mm.ii..**

Inoltre, in merito alla prevista possibilità di ridisciplinare, successivamente alla loro decadenza, le previsioni del previgente PRG non attuate e confermate dal PSC, si ritiene necessario integrare l' art. 3.15, comma 2 con le seguenti indicazioni:

- A.14. Precisato che a seguito della decadenza delle suddette previsioni è facoltà dell'Amministrazione provvedere alla definizione di una nuova disciplina 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.**

In analogia a quanto sopra si applica la medesima disciplina anche alle aree definite nel PSC come *“territorio pianificato non compreso negli ambiti consolidati”*.

- A.15. Si chiede di introdurre nelle norme di RUE la specificazione relativa alla decadenza entro il primo POC, in conformità a quanto definito all'art. 5.2 del PSC, anche per le aree definite nel PSC come *“territorio pianificato non compreso negli ambiti consolidati”*;**

Richiamato che la LR 15/2013 prevede l'applicazione delle definizioni edilizio-urbanistiche elencate all'art. 1.4 dell' articolato normativo del RUE.

- A.16. Sempre con riferimento alle previsioni del PRG non attuate e confermate dal PSC, si ritiene che una corretta applicazione delle suddette definizioni senza che siano alterati i carichi urbanistici, dovrà contemplare la conversione dei parametri urbanistici del PRG previgente per equipararli in modo corretto.**

In particolare per gli interventi definiti in relazione alle *Previsioni del PRG previgente e confermate dal PSC* di cui all'art. 3.15, come determinati dalle **Schede 01-23 dell'Allegato PRGp** si ritiene di dover precisare quanto segue:

Area 2 Borghi:

- A.17. si ritiene necessario subordinare la realizzazione del comparto alla definizione di un'adeguata accessibilità dalla viabilità pubblica;**

Area 4 Borghi:

- A.18.** Il PSC ha individuato quest'area come già consolidata, non risulta pertanto chiara la finalità della scheda, si invita il Comune a definire meglio gli interventi previsti in relazione alle strutture esistenti;

Area 5 Borghi:

- A.19.** L'area è gravata in tutta la sua estensione dalla fascia di rispetto del depuratore, è necessario pertanto valutare in tale sede l'effettiva possibilità di realizzare gli interventi previsti in relazione al vincolo;

Area 6 Borghi: La previsione pregressa alla destinazione produttivo-terziaria attribuisce una struttura di vendita alimentare medio piccola, l'area risulta però gravata da fascia di rispetto stradale e di elettrodotto ed è interessata da un lembo di frana quiescente,

- A.20.** è necessario pertanto che in tale sede il Comune verifichi e valuti l'effettiva possibilità di realizzare gli interventi previsti in relazione ai vincoli presenti. In relazione alla struttura commerciale in fase progettuale in particolare per le dotazioni e per i requisiti di accessibilità e sostenibilità, andrà verificata la rispondenza ai criteri fissati dall'art. 67 del PTCP, nonché dalla normativa regionale di settore di cui alla deliberazione regionale n.1253/99 e ss.mm.ii.;

Area 7 Tribòla:

- A.21.** Si tratta di un lotto residenziale in territorio consolidato come definito nel 2012 con variante al PRG ex art. 15 LR 47/78, si conferma pertanto quanto già espresso in tale sede rispetto alla **necessità di verificare la previsione in relazione alla possibilità di assicurarne una accessibilità adeguata da strada pubblica.**

Area 17 S.Giovanni in Galilea: Si tratta di un'area per un nuovo sito per l'emittenza radiotelevisiva, definita in sede di variante ex art. 15 approvata con Del. CC 36/2007. Si tratta di sito non previsto dal Piano Provinciale di Localizzazione - PPLER -approvato con atto CP 57442/130 del 28.07.05 il quale prevede che l'individuazione diretta di nuovi siti da parte di Comuni ricadenti entro Sistema dei crinali e collinare è consentita secondo le condizioni dell'art. 4.1 della propria normativa fatti salvi i vincoli specifici individuati alle tavole 1,2,3 del PPLER stesso. In particolare:

- A.22.** in merito al sito per l'emittenza si evidenziano le seguenti condizioni che andranno adeguatamente riportate nella scheda n.17:

- ai sensi dell'art. 4.2 "Condizioni per il rilascio di autorizzazione su siti di nuova individuazione ricadenti in zone soggette a prescrizioni" il rilascio dell'autorizzazione è subordinata al rispetto delle condizioni di mitigazione stabilite dalla normativa di PPLER, art. 1.8, comma 2) lett. a,f e la superficie boscata deve essere compensata dal rimboschimento di un'uguale porzione di territorio (in area appositamente destinata dal Comune o in area di riconnessione delle reti ecologiche del PTCP);

- ai sensi dell'art. 1.7 della Normativa di PPLER sono comunque fatte salve eventuali ulteriori prescrizioni più restrittive contenute nella legislazione vigente.

Area 19 Tribòla:

- A.23.** Trattasi di area interessata da dissesto per la quale si prevede il trasferimento totale dell'edificabilità in area idonea, **si precisa che tale trasferimento dovrà essere collocato all'interno del territorio consolidato ovvero opportunamente definito all'interno del POC**

Area 21 e 22 Tribòla: Le aree in parola alla Tavola 1 del RUE vengono perimetrate in blu con numero che definisce la previsione da PRG approvato ma sono anche campite con la colorazione arancione che identifica il territorio consolidato. Poiché il PSC identifica le aree come agricole, si ritiene che tale campitura possa indurre un equivoco in particolare nel caso di decadenza della previsione alla scadenza del POC.

- A.24.** Si chiede di eliminare la campitura che identifica il territorio consolidato nelle aree 21 e 22 identificate alla Tav. 1.3 in quanto l'individuazione del territorio consolidato deve coincidere nel RUE con quella definita nel PSC.

Area 23 Castellaro: L'intervento presenta una criticità rispetto alla vicinanza con un allevamento in attività, che rende la funzione residenziale incompatibile.

- A.25.** Si invita l'Amministrazione Comunale a valutare attentamente le condizioni ambientali verificandone l'idoneità rispetto alla struttura produttiva esistente.

Dotazioni Territoriali:

Considerato che il RUE prevede la riclassificazione a nuove aree residenziali di talune 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 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,.

- A.26.** Per tali motivazioni si ritiene 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, onde evitare eccessivi frazionamenti, ammettono la possibilità di monetizzare quote di standard a verde pubblico che siano inferiori a 100 mq., 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”*.

- A.27.** Posto che si ritiene condivisibile l'obiettivo della non eccessiva frammentazione degli standard, **si suggerisce all'Amministrazione Comunale di definire tale possibilità non solo rispetto ad una soglia dimensionale minima ma anche alla tipologia di 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.

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-18d e A19c.

Si constata inoltre che l'art. 3.21 definisce le funzioni ammesse nel territorio rurale attraverso la nuova costruzione, prevedendo 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 *"l'abitazione del personale di custodia"* (D4.2). Funzioni di tal tipo, che non siano attuate dai soggetti di cui all'art. 3.32 comma 6 bis del PSC vanno ricondotte alla disciplina ed ai criteri del riutilizzo del patrimonio edilizio esistente. In particolare la funzione D4 per attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, non è ammissibile in territorio agricolo se non è un tipo di attività strettamente connessa all'azienda agricola e compresa nei parametri per essa previsti. Si evidenzia che 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 della caratterizzazioni geomorfologiche, antropiche, ambientali dei siti in cui si vanno a collocare.

A.28. E' necessario che l'Amministrazione Comunale verifichi ed eventualmente rimoduli le funzioni previste nel territorio rurale conformandole in modo più preciso alle finalità proprie dello stesso in coerenza con quanto definito dal PSC. Va altresì garantita la conformità delle funzioni in rapporto alla titolarità dei soggetti di cui all'art. 3.35 comma 6 bis del PSC.

L'art. 3.29 del R.U.E, prevede la possibilità di insediamento di serre fisse negli ambiti agricoli, unicamente entro la fascia di 500 m dal territorio urbanizzato o urbanizzabile. Tale possibilità di fatto può ritenersi compatibile rispetto al valore paesaggistico del territorio di Borghi in relazione alle disposizioni contenute nell'art. 3.33 e 3.34 delle norme del PSC, solo prevedendo un'adequata valutazione degli aspetti d'integrazione e mitigazione con riferimento alle specifiche tutele e vincoli presenti nelle aree interessate, garantendo primariamente la valorizzazione dell'identità territoriale e favorendo una più forte identificazione della azienda agricola e dello spazio rurale con i diversi valori espressi dal territorio.

A.29. Si suggerisce, pertanto, di integrare la disposizione contenuta all'art. 3.29 definendo per le attività vivaistiche modalità di valutazione e attuazione delle strutture che possano garantire la piena sostenibilità ed integrabilità al contesto paesaggistico in relazione alle specifiche tutele e vincoli eventualmente presenti;

A.30. In coerenza con quanto definito all'art. 3.35 comma 6, nonché all'art. 3.36 comma 1 delle norme del PSC, non è ammissibile per tali attività la realizzazione dell'alloggio del custode definita al comma 3 dell'art.3.29, si chiede pertanto lo stralcio di tale assunto.

Disciplina degli insediamenti ed infrastrutture sparsi del territorio rurale

Nel RUE è stato condotto un censimento del patrimonio edilizio esistente in zona agricola che ne definisce sia la consistenza edilizia, sia la classificazione tipologica dei manufatti al fine di definire, sulla base della tipologia degli edifici, le possibilità di intervento in riferimento agli articoli normativi declinati nel 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, ed ai pubblici esercizi, per le tipologie 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 generica riconnessione alle attività agricole.

Tutto ciò pare non pienamente coerente con le finalità precisate al comma 2 e 2bis dell'art. 3.40 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 tematiche sopra descritte, 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.

Infine per il patrimonio edilizio sparso abitativo (non connesso all'agricoltura) il RUE ammette la possibilità di ampliamento del 20%, senza definire un limite massimo, tale possibilità di fatto va 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.

A.31. Per tali motivazioni si ritiene necessario che l'Amministrazione Comunale precisi in modo più dettagliato ed esaustivo le possibilità di rifunzionalizzazione degli edifici esistenti in zona agricola, integrando nelle schede di censimento la valutazione 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.

A.32. Sulla base delle considerazioni sopra espresse, inoltre, si invita il Comune a valutare l'opportunità di rimodulare le potenzialità di ampliamento dei fabbricati sparsi non di valore, stabilendo criteri oggettivi e comuni per casistiche simili, 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) 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 agricola, la necessità di non incrementare in essa il carico insediativo nonché la sostenibilità del sistema infrastrutturale di rete.

Analogo ragionamento dovrebbe applicarsi ai fabbricati di tipologia originaria non abitativa, per tali fabbricati diventa di prioritario interesse la valutazione di sostenibilità dell'uso in atto o del nuovo uso nel caso di recupero; quest'ultimo infatti potrà essere solo ed unicamente compatibile con la finalità agricola o rurale e di valorizzazione 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 la possibilità di costruzione di edifici con funzioni di servizio pari a 25 mq di SUL per ettaro sino ad un massimo di 100 mq, ciò pare inadeguato e meno limitante degli indici previsti per la stessa tipologia di edifici connessi alla attività agricola.

A.33. Per tali motivazioni è necessario che l'Amministrazione Comunale riveda le quantificazioni ammesse all'art. 3.32 comma 1, in conformità alle finalità del territorio agricolo sopra definite e coerentemente con il prioritario riuso dell'esistente.

Riqualificazione del comparto zootecnico: L'art. 3.25, il RUE inerente la disciplina degli allevamenti zootecnici intensivi dispone il divieto di insediamento di nuovi allevamenti ed anche qualsiasi ampliamento di quelli esistenti, (seppur previsto a determinate condizioni nel PSC così come dal PTCP (art. 11, comma 5). All'art. 3.19 la disciplina elenca gli insediamenti zootecnici esistenti negli ambiti di fragilità come definiti dal PTCP/PSC, con uno specifico rimando alla scheda di rilevamento sia all'art. 3.37 *"interventi di miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica"*; quest'ultimo articolo al comma 2 recita: *"nelle schede ERr sono individuati gli edifici specialistici (capannoni appartenenti agli insediamenti zootecnici elencati nel precedente art. 3.19) incongrui per funzione perché localizzati in ambiti di fragilità. (...) Qualora l'intervento possa attuarsi con la ricostruzione, all'interno della medesima corte rurale o in altra corte rurale o ambito consolidato, tale possibilità è precisata nella scheda ERr dove sono anche indicati i rispettivi luoghi di atterraggio e le funzioni. I parametri dimensionali, saranno definiti seguendo il metodo di calcolo indicato nella precedente Tabella 4 dell'art. 3.1. e al comma 3 precisa 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"*.

A.34. In merito a tale tema si ritiene necessario che l'Amministrazione Comunale integri la normativa per gli interventi di delocalizzazione del comparto zootecnico definendo per ogni singolo caso le valutazioni e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale descritte al sopra citato comma 5, in coerenza con le disposizioni di cui all'art. 3.38 delle norme del PSC, posto che la possibilità di riconversione dell'allevamento deve escludere funzioni residenziali e produttive, permanendo la sola possibilità di riuso e di intervento - se ed in quanto strettamente compatibile - con lo specifico ambito di fragilità e di tutela nel quale sono collocati, rimuovendo ogni fattore di incongruità.

Apparato normativo

Alla luce delle sopravvenute disposizioni di cui all'art. 50 (nuovo art. 18bis LR 20/00) della L.R. 15/2013, nell'osservanza del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata,

- A.35. si richiama l'Amministrazione comunale alla necessità di una revisione generale e sistematica delle Norme di RUE in relazione alle disposizioni di cui alla L.R. 15/2013, verificando e assicurando la completa eliminazione di ogni riproduzione anche parziale di norme attribuite ad altri strumenti normativi o regolamenti e provvedendo ove nel caso a farne il dovuto richiamo.**

Si segnalano di seguito alcune incongruenze, imprecisioni riscontrate nell'apparato normativo **che l'Amministrazione Comunale è chiamata a verificare e rettificare:**

Art. 3.16.2- Aree soggette a prescrizioni operative - Si evidenzia che quanto riportato relativamente alle prescrizioni operative derivanti da procedure di variante al PRG pregresse, identificate in cartografia con apposita numerazione, nel citato articolo normativo non risultano del tutto chiare e leggibili, in quanto si fa spesso solo un generico rimando a documentazione non facente parte del RUE, tale fattore non consente pertanto una piena e diretta lettura di tutte le condizioni da applicare. Si segnala inoltre nel titolo dell'articolo la necessità di correggere il refuso relativo alla citata deliberazione provinciale la quale non afferisce alla strumentazione di Borghi. :

- A.36. Si ritiene che al fine di una corretta ed inequivocabile applicazione della normativa e delle condizioni operative cogenti relative agli interventi di trasformazione, sia necessario riportare all'art. 3.16.2 tutte le prescrizioni pregresse propedeutiche all'attuazione degli interventi, recependole e riportandole interamente quali parti integranti del RUE. Si rammenta altresì che per le previsioni confermate dal PSC, da attuare secondo i parametri e criteri del PRG pregresso, in ottemperanza alla LR 15/2013 si dovrà provvedere a compiere la conversione dei parametri urbanistici per conformarli a quanto definito dalla citata direttiva regionale.**

Art.3.31 – Interventi edilizi non connessi all'attività agricola – Richiamato quanto definito all'art. A-21 della LR 20/00 e s.m.i. al comma 2 lett. d): *“Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola è disciplinato dal RUE, nel rispetto della disciplina relativa agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale di cui all'art. A-9 dell'Allegato. Il RUE si conforma ai seguenti principi: (...) d) gli ampliamenti e le sopraelevazioni dei volumi esistenti sono consentiti per realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare;”* verificato che la norma di RUE ammette negli edifici esistenti con funzione abitativa frazionamenti che diano luogo al massimo a due unità abitative ed ammette altresì l'ampliamento del 20% della SUL esistente, senza fissarne una soglia massima:

- A.37. Si chiede all'Amministrazione comunale di verificare la piena congruenza dell'Art.3.31 con quanto definito all'art. A-21 dell'Allegato alla LR 20/00. Si ritiene inoltre sia imprescindibile per i fabbricati non connessi all'attività agricola, la necessità di introdurre una soglia massima di ampliamento, in rapporto anche a quanto già stabilito all'art. 3.22 per gli interventi connessi alla funzione agricola (360mq);**

Art. 4.10 – Tabella Dotazioni Parcheggi Pubblici e Privati – Si osserva che, per tutte le funzioni ammesse, 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 m, viceversa per l'edilizia specialistica (terziaria e produttiva), avente di norma altezza maggiore, il parametro fissato potrebbe non garantire il pieno rispetto della quota di legge fissata in 1mq/10mc. (L.122/89).

A.38. Si invita il Comune a verificare il parametro Pr1 per l'edilizia specialistica (terziaria e produttiva), al fine di garantire il pieno rispetto del parametro di legge (L.122/89) fissato in 1mq/10mc.

Art. 4.17 "Infrastrutture Stradali" - Nella tabella relativa alle distanze di rispetto stradale per le costruzioni o ricostruzioni, si rileva una discordanza fra le distanze minime applicabili nei centri abitati e quelle previste dal nuovo Codice della Strada.

A.39. Si ritiene necessario che l'Amministrazione Comunale verifichi la coerenza delle fasce di rispetto stradali entro i centri abitati e quelle previste dal Codice nuovo della Strada D.Lgs. n. 285 del 30/04/1992 e s.m.i con particolare riferimento agli artt. 26, 27 e 28 del Regolamento di attuazione del Codice citato;

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 fundamentalmente 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 Piano alla VALSAT del PSC. A tale principio si informa pertanto la valutazione ambientale in seno al presente RUE che muove in continuità e coerenza con il processo di VAS-VALSAT del PSC. Pertanto la VAS-VALSAT del RUE in oggetto **valuta al coerenza delle scelte operate con le caratteristiche del territorio e con i conseguenti limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile, secondo quanto definito e valutato dal PSC.**

Atteso che

- gli Enti individuati quali soggetti competenti alla valutazione di sostenibilità del Piano in oggetto, hanno espresso **parere favorevole con condizioni**, note acquisite agli atti provinciali:
 - **ARPA** - prot. prov.le n. 19126 del 21.02.2014
 - **AUSL** - prot. prov.le n. 23502 del 04/03/2014
- l'Amministrazione comunale, come previsto all'art. 5 comma 7 lett. b), ha trasmesso a questa Amministrazione provinciale copia delle **20 osservazioni** (di cui 2 fuori termine) pervenute relativamente al RUE in oggetto, con note acquisite al prot. Prov. n. 19211 del 21/02/2014 e n. 23502 del 04/03/2014;

- 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 principalmente in capo all'Amministrazione comunale.

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 pienamente condivisibili, le osservazioni effettuate da ARPA (prot. prov.le n. 19126 del 21.02.2014) e AUSL (prot. prov.le n. 23502 del 04/03/2014) **che dovranno essere opportunamente considerate ed integrate nella formulazione definitiva del RUE, al fine di cogliere gli ulteriori elementi che consentono di elevare il livello di sostenibilità delle previsioni.**

Dall'analisi della documentazione esaminata, ne consegue di poter esprimere, in relazione ai contenuti del RUE, **una valutazione ambientale nel complesso positiva alle seguenti condizioni:**

- Interventi in ambito consolidato - Richiamato quanto già osservato in merito agli incrementi insediativi all'interno dell'ambito consolidato A10 e A13, i quali potranno attuarsi 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),

- B.1. si ritiene necessario che le Schede relative alle “Aree di riqualificazione diffusa” di cui all’art. 3.14.1 nonché le Schede PRGp, 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 ed ambientale, riportando anche quanto emerso nei pareri acquisiti in sede del presente procedimento.**

- Art. 4.18) Impianti di distribuzione carburanti -

- B.2. Dato l'impatto visivo di tali insediamenti è opportuno che in caso di loro collocazione in territorio rurale, ancorché nella fasce di rispetto stradale, sia specificato nella norma che il progetto preveda elaborazioni tecniche specifiche atte a definire i necessari accorgimenti di inserimento e di mitigazione (quinte arboree, spazi piantumati, etc.).**

In riferimento alle richieste di incremento insediativo nel territorio agricolo si richiamano i principi già sopra espressi in relazione alla ricognizione del patrimonio sparso, validi anche sotto il profilo della sostenibilità ambientale, precisando che:

- B.3. 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 sovraordinata, dal RUE e dai principi ulteriori sopra espressi;**

B.4. per funzioni extragricole, purchè strettamente compatibili con l'insediamento esistente e gli obiettivi definiti per l'ambito rurale in cui si collocano, potranno essere ammesse modeste quote integrative per servizi e/o attrezzature legate a specifiche esigenze/attività, non soddisfacibili col solo patrimonio edilizio esistente, previa verifica di sostenibilità e con opportuni interventi di mitigazione.

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, 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, ai sensi del combinato disposto dell'art. 33, comma 4-bis dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. sul RUE del Comune di Borghi adottato con Deliberazione C.C. n. 23/2013 le riserve espresse e motivate nella soprastante parte A) ai punti da A.1 ad A.39,**
- 2. Di esprimere, ai sensi dell'art. 5, comma 7 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., una valutazione ambientale favorevole alle condizioni formulate nella soprastante parte B). ai punti da B.1 a B.4**
- 3. Di trasmettere il presente atto al Servizio Ambiente e Pianificazione Territoriale ed al Comune di Borghi 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 Borghi.



PROVINCIA DI FORLÌ'-CESENA

(Delibera prot. n. 39712 del 14/04/14)

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

Li, 14/04/2014

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

.....
Simone Sami

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE:

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

Li, 15/4/14

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

Li,

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO

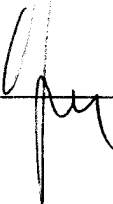
.....

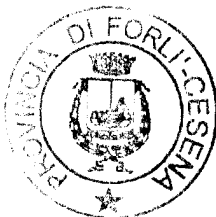
IL PRESENTE VERBALE VIENE LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO COME SEGUE:

IL VICE PRESIDENTE



IL SEGRETARIO GENERALE

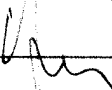




PUBBLICAZIONE ed ESECUTIVITA'

Il sottoscritto certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo on line di questa Provincia dal 17 APR. 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

