



## **PROVINCIA DI FORLÌ'-CESENA**

### **DECRETO DEL PRESIDENTE**

**(ai sensi dell'art. 1, comma 55 della Legge 7 aprile 2014, n. 56 e s.m.i.)**

L'anno 2017, il giorno 28, del mese di Settembre alle ore 12:15, nella sede della Provincia, il Presidente DREI DAVIDE, con la partecipazione del Segretario Generale BAGNATO FRANCESCA, ai sensi dell'art. 97, comma 2, del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.,

#### **ADOTTA IL SEGUENTE DECRETO**

**PROT. GEN. N. 24707/2017      DECRETO N. 101**

**COMUNE DI GAMBETTOLA - PRIMA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (R.U.E.) DEL COMUNE DI GAMBETTOLA ADOTTATA CON DELIBERA DI C.C. N. 13 DEL 30/03/2017: FORMULAZIONE RISERVE AI SENSI DEGLI ARTT. 33, COMMA 4-BIS, ET 34 DELLA L.R. 20/2000 E SS.MM.II.- ESPRESSIONE IN MERITO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 20/2000 E SS.MM.II.**

## IL PRESIDENTE

### Su proposta del Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale

**Vista** la Variante al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) del Comune di Gambettola, adottata con delibera del Consiglio Comunale **n.13 del 30/03/2017**, trasmessa a questa Amministrazione Provinciale in data **24/05/2017** ed assunta al prot. prov. n. **14009** di pari data (**Fascicolo n. 2017/07.04.01/18**), con richiesta di pareri di competenza ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 33 comma 4 bis e dell'art. 34, della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 *“Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio”* e ss.mm.ii;

**Premesso** che il Comune di Gambettola è dotato:

- di Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) approvato all'interno del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) con deliberazione del C.P. n. 70346/146 del 19 luglio 2010 ai sensi dell'art. 21 della L.R. 20/2000 e s.m.i.;
- di Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.), approvato con delibera di C.C. n. 60 del 06/11/2012 ai sensi della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.;
- di Piano Operativo comunale (P.O.C.) approvato con delibera di C.C. n. 81 del 11/12/2014 ai sensi della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., la cui prima variante è stata approvata con Del. C.C. 44 del 27/09/2016;

**Richiamate** le competenze che la Provincia è tenuta ad esprimere sugli strumenti urbanistici comunali adottati ai sensi della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.:

- riserve ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., per cui la Provincia 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;
- parere sulla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 (ex parere art. 13 della L. 64/74): detto parere deve essere espresso nell'ambito delle riserve o degli atti di assenso comunque denominati, resi dalla Provincia nel corso del procedimento di approvazione dello strumento urbanistico, quindi nell'ambito della formulazione delle riserve/osservazioni;
- parere in merito alla valutazione di sostenibilità (VALSAT) di cui all'art. 5 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.;

**Dato atto** che la variante al R.U.E. in oggetto si compone dei seguenti elaborati:

- RUE a: Relazione
- RUE b: Quadro di Unione – Variazione cartografia RUE
- RUE c: Repertorio Schede d'Ambito di Rigenerazione Urbana
- RUE d: Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
- RUE e: VALSAT/VAS
- RUE f: Incentivi in materia energetica e del rischio sismico
- RUE g: Carta dei Vincoli e delle Tutele
- RUE h: Carta di indirizzo in materia di commercio

**Richiamata** la richiesta di integrazioni trasmessa da parte di questa Provincia al Comune di Gambettola in data 08/06/2017, agli atti con prot. prov. n. 15616/2017;

**Viste** le integrazioni documentali trasmesse dal Comune di Gambettola in data 21/07/2017 ed acquisite agli atti con prot. prov. n. 19420 nella stessa data;

**Dato atto che:**

- i contenuti della presente Variante al RUE rendono necessaria, per la sua approvazione, la procedura di cui all'art. 34 della L.R. 20/2000, stante quanto previsto all'art. 33, comma 4bis, per cui *“il RUE, qualora presenti la disciplina particolareggiata di parti del territorio urbanizzato di cui all'articolo 29, comma 2-bis, è adottato ed approvato con il procedimento previsto dall'articolo 34”*;
- l'art. 34 della legge regionale in parola prevede che la Provincia, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento del piano, può formulare riserve relativamente a previsioni che contrastino con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore. Trascorso inutilmente tale termine si considera espressa una valutazione positiva;
- il rimando normativo di cui al comma 4-bis citato, introdotto all'art. 33 della L.R. 20/2000 dalla L.R. 6/2009, alla medesima procedura prevista per il POC di cui all' art. 34 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., rende implicitamente necessaria anche la specifica valutazione ambientale della variante, di cui all'art. 5 *“Valutazione di sostenibilità di piani e programmi”* della medesima L.R. 20/2000;
- a tal fine, il comma 7, lettera b) del novellato art. 5 della L.R. 20/2000 indica per i POC (nel caso quindi anche per il RUE) che la Provincia si esprime sulla VALSAT 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;

**Richiamata** la deliberazione di Giunta provinciale n. 8372/37 del 5/02/2014, con cui questa Amministrazione si è dotata di un *“Atto di indirizzo sul percorso procedurale e temporale per la gestione delle competenze provinciali all'interno delle procedure di approvazione degli strumenti urbanistici comunali”*;

**Preso atto** in relazione al parere geologico e di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all’art. 5 della L.R. 19/2008 (ex parere art. 13 della L. 64/74):

- della dichiarazione del Responsabile IV Settore - Assetto del Territorio del Comune di Gambettola di ininfluenza delle modifiche al RUE in ordine agli aspetti geologici, vista la dichiarazione resa dal progettista che afferma: *“risultano ininfluenti le modifiche apportate dalle previsioni della Variante al RUE, relativamente alle valutazioni geologiche già espresse in fasi precedenti della pianificazione”* acquisita al prot. Prov. n.19420 del 21/07/2017;
- alla luce di quanto sopra dichiarato questa Provincia non è chiamata ad esprimere il suddetto parere geologico;

**Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Nazionale;****Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Regionale:**

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

**Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Provinciale:**

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - approfondimenti paesistici in attuazione dell’art. 7 del PTPR, adottato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 15682/43 del 28.04.1999 e approvato dalla Giunta regionale con deliberazione n. 1595 del 31.07.2001;

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

**Dato atto, infine, delle intervenute varianti:**

- Variante integrativa al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvata dal Consiglio Provinciale con deliberazione C.P. n. 70346/146 del 19.07.2010;
- Variante al PTCP predisposta ai sensi dell'art. 27 bis della L.R.20/2000 e ss.mm.ii. e approvata con Del. C.P. n. 103517/57 del 10.12.2015;

**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;

**Richiamati**, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 20/2000, così come modificata dalla L.R. 6/2009, i contenuti del Regolamento Urbanistico ed Edilizio:

- il R.U.E. contiene le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano;
- il R.U.E., in conformità alle previsioni del P.S.C., stabilisce la disciplina generale relativa ai seguenti interventi, da attuarsi attraverso intervento diretto:
  - le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
  - gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nel centro storico sia negli ambiti da riqualificare;
  - le modalità di intervento su edifici e impianti per l'efficienza energetica e le modalità di calcolo degli eventuali incentivi per il raggiungimento di livelli prestazionali superiori al requisito minimo di prestazione energetica previsto dalle norme in vigore;
  - gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive di cui al comma 6 dell'art. A13 dell'Allegato alla L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.;
  - il R.U.E. può stabilire, per le parti del territorio specificatamente individuate dal P.S.C. 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;
- il R.U.E., inoltre, contiene la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione nonché le modalità di calcolo delle monetizzazioni e delle dotazioni territoriali;

**Esaminati i contenuti del R.U.E., sulla base della documentazione inoltrata, di seguito sintetizzati:**

Obiettivi e finalità

L'Amministrazione Comunale di Gambettola ha deciso di attuare un percorso di semplificazione dell'apparato normativo in ottemperanza alle indicazioni di legge, introducendo le seguenti modifiche:

- elementi di pianificazione finalizzati a innescare processi di riuso e di rigenerazione urbana per ambiti del territorio urbano soggetti ad abbandono, sottoutilizzo, ecc. Le previsioni tendono alla

- diminuzione dell’impatto volumetrico e alla razionalizzazione ed eventuale densificazione, con incentivi alla trasformazione di attività produttive collocate in contesti residenziali;
- razionalizzazione delle previsioni e degli interventi ammessi all’interno del centro storico, eliminando la possibilità di realizzare nuove volumetrie e correzione di alcune categorie di intervento non pienamente coerenti con la reale condizione attuale dei fabbricati;
- elementi di rinaturalizzazione in territorio agricolo, anche attraverso meccanismi incentivanti e ampliando gli usi compatibili con l'agricoltura;
- definizione di limitazioni all’apertura di nuove strutture commerciali in territorio urbano, finalizzati ad un razionale e funzionale assetto del territorio;
- elementi di incentivazione sia in materia di risparmio energetico sia di prevenzione del rischio sismico;

## **Definizione degli strumenti del RUE**

### Strumenti descrittivi

*RUE a: Relazione*

*RUE b: Quadro di Unione – Variazione cartografia RUE*

Costituisce strumento descrittivo, formato da un quadro sinottico del territorio in scala 1:5000 in cui si evidenziano gli ambiti di rigenerazione urbana individuati dal presente RUE Variante. Tali elaborati sono interessati da modifiche cartografiche sia sul quadro di unione che sulla cartografia del Centro Storico.

### Strumenti prescrittivi

*RUE c: Repertorio Schede d’Ambito di Rigenerazione Urbana RUE*

Costituiscono strumenti prescrittivi, stabiliscono per ogni ambito una disciplina dettagliata costituita da uno schema d’assetto urbanistico propedeutico alla progettazione, le prescrizioni e le incentivazioni previste.

*RUE d: Norme Tecniche di Attuazione (NTA)*

Modificate ed aggiornate in ottemperanza alle indicazioni di legge sopravvenute.

### Strumenti prestazionali

*RUE e: VALSAT/VAS*

Contiene sia l’analisi dello stato di fatto e gli obiettivi di sostenibilità ambientale della VALSAT del PSC 2009, con alcuni aggiornamenti, sia l’analisi specifica degli ambiti inseriti all’interno del primo POC e del POC Variante 2016, con le necessarie integrazioni per gli ambiti di rigenerazione urbana individuati dalla presente Variante RUE 2017. La valutazione ambientale propone interventi di mitigazione e compensazione, se necessari, e la definizione del piano di monitoraggio attraverso indicatori qualitativi, per verificare nel tempo gli effetti.

*RUE f: Incentivi in materia energetica e del rischio sismico*

Costituito da Tabelle inserite in Relazione e denominate allegato B

*RUE g: Carta dei Vincoli e delle Tutele*

Elaborato che assolve a quanto introdotto dall’art.51 della LR 15/2013, che ha modificato ed integrato l’art.19 della LR 20/2000 (Carta unica del territorio); costituisce strumento conoscitivo utile ad individuare tutti i vincoli gravanti sul territorio che possano precludere, limitare o condizionare l’uso o la trasformazione dello stesso. La ricognizione dei vincoli è riferita al solo territorio del Comune di Gambettola, nel rispetto dei dettami della norma, che ne prevede la predisposizione per ciascun piano urbanistico con riferimento all’ambito territoriale a cui afferisce. Le schede sono afferenti alle sole tipologie di vincolo presenti all’interno del territorio comunale.

*RUE h: Carta di indirizzo in materia di commercio*

L’elaborato individua un perimetro nel territorio urbanizzato all’interno del quale sono poste limitazioni all’apertura di nuove strutture commerciali alimentari (1.500 mq). Tale perimetro è

individuato attraverso apposita cartografia, con la finalità di tutela della qualità e vivibilità dell'ambiente urbano e maggiore razionalità funzionale dell'assetto del territorio.

### **Descrizione dei contenuti in Variante:**

#### Adeguamento apparato normativo del RUE vigente

- Adeguamento alla Legge Regionale n° 15/2013 e s.m.i. in materia di attività edilizia e di semplificazione, in modo da rendere la consultazione e l'utilizzo più facile;
- Adeguamento al decreto "Sblocca Italia" ed alle relative ricadute normative di livello regionale, che ha prodotto recentemente consistenti modifiche nel governo del territorio in special modo per quanto concerne gli interventi di riqualificazione urbana;
- Adeguamento dell'apparato normativo relativamente al *Protocollo di Intesa sottoscritto dal Comune di Gambettola e CNA, in materia di rigenerazione urbana*. In conseguenza della stipula di una convenzione tra CNA ed il Comune di Gambettola quest'ultimo si impegna a modificare il proprio R.U.E. in modo coordinato con le altre amministrazioni comunali del territorio, anch'esse sottoscrittrici, al fine di incentivare interventi diffusi di rigenerazione urbana;
- Integrazione dell'apparato normativo in materia di risparmio energetico e normativa antisismica. L'aggiornamento prevede l'inserimento di una parte dedicata agli aspetti prestazionali degli interventi con relative premialità, per incentivare politiche sia di sostenibilità complessiva del territorio sia di prevenzione sismica e idrogeologica;

#### Aggiornamento del quadro conoscitivo, Valutazione del livello di attuazione delle previsioni, Tematismi

L'aggiornamento è stato elaborato al fine di approntare una Variante al R.U.E. coerente con le dinamiche in atto sul territorio comunale. Sono stati presi in considerazione gli ambiti all'interno dei quali le funzioni previste sono cessate ovvero sono diventate incoerenti con il tessuto edilizio contiguo. Allo stesso modo sono stati analizzati quegli edifici in Centro Storico che presentavano incongruenze tra le previsioni e lo stato di fatto, al fine di aggiornarne coerentemente la disciplina;

#### Valutazione del livello di attuazione delle previsioni, comprensive del pregresso P.R.G. la cui attuazione coincide con il periodo di validità del primo P.O.C., allo scopo di valutare le dinamiche in atto e per definire la reale sostenibilità delle scelte inserite nella Variante al R.U.E., specialmente in relazione agli ambiti di rigenerazione urbana individuati;

#### Variente tematica - Centro Storico. La Variante al R.U.E. affronta alcuni temi specifici, attraverso l'analisi per schede e la modifica alla cartografia di riferimento. Si elimina la possibilità di realizzare nuovi volumi e si ridefiniscono alcune categorie di intervento, rendendo più congrue le previsioni allo stato reale degli edifici;

#### Definizione di ambiti di rigenerazione urbana. Pur prevedendo il PSC una capacità edificatoria di circa 550 alloggi, il Primo POC e la Variante POC non hanno attuato nuovi interventi residenziali, e anzi quest'ultimo ha trasformato circa 23 alloggi in funzioni di servizio (strutture residenziali per anziani, pubbliche o private a carattere socio-sanitario e assistenziale). Si può ragionevolmente affermare che la pianificazione vigente non è coerente con le dinamiche in atto. La Variante al RUE, attraverso la definizione di ambiti di rigenerazione urbana assegna la capacità edificatoria per circa 85/90 alloggi in contesti urbani con una spiccata vocazione residenziale, rigenera contesti di potenziale degrado, e colloca i potenziali interventi in un più complessivo quadro di consumo del suolo zero.

#### Schede di analisi: ambiti di rigenerazione urbana ed edifici in Centro Storico. È stata eseguita una ricognizione e schedatura puntuale, sia per gli ambiti di rigenerazione urbana che per gli edifici del centro Storico che presentavano elementi di incongruenza, al fine di produrre una analisi di dettaglio propedeutica alle scelte proposte all'interno della Variante al RUE, attraverso apposite schede. L'analisi e la relativa valutazione ambientale, laddove necessario, definisce i presupposti disciplinari e motiva le scelte proposte dall'Amministrazione nella Variante al RUE, le quali sono state definite anche attraverso incontri con le proprietà degli ambiti individuati.

### **MODIFICHE NORMATIVE:**

### Territorio rurale

- **Art. 88 comma 6:** introduzione della possibilità di incentivare la demolizione, bonifica e rinaturalizzazione del sedime di allevamenti ad uso familiare ed aziendale dismessi in Ambito agricolo periurbano, prevedendo di riutilizzare il 35% del volume a fini residenziali unicamente per ampliamenti di unità immobiliari esistenti, anche se il proprietario non è in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo, nel rispetto sempre dell'indice massimo di 0,03 mc/mq, ai sensi del D.M. n. 1444/68;
- **comma 7:** viene prevista la possibilità in *Ambito ad alta vocazione produttiva agricola*, a seguito della demolizione, bonifica e rinaturalizzazione del sedime di allevamenti ad uso intensivo censiti all'interno del P.S.C. e dismessi, di riconoscere 0,10 mq/mq di superficie residenziale rispetto alla sup. fondiaria attuale, da utilizzare negli ambiti A12 previsti dal P.S.C.;
- **Art. 94, comma 6:** è data la possibilità in Ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di realizzare modesti manufatti (tettoie, ecc.) per il ricovero di piccoli animali fino ad un massimo di 100 m, per attività extra agricole quali pet therapy, attività ludico formativa, ecc.;
- **Art. 42, comma 2:** viene inserita la possibilità in Ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di realizzare aree a parcheggio funzionali alla residenza ed alle attività in essere;
- **Art. 81 comma 6:** introduce la possibilità per edifici in territorio agricolo posti in fasce di rispetto stradali o di elettrodotti di trasferire la cubatura esistente esclusivamente fra fondi contigui compresi nella medesima zona urbanistica e con uguale destinazione;
- **Art. 92, comma 5:** è data la possibilità di incrementare di una unità del numero degli alloggi in fabbricati residenziali agricoli, esistenti alla data dell'entrata in vigore del PSC, mediante il riutilizzo di volumi esistenti regolarmente autorizzati (esclusi i servizi agricoli) in stretta aderenza all'edificio esistente, unicamente ad uso dei figli o coniuge del titolare/conducente dell'azienda agraria e che deve dimostrare di assistere alla conduzione del fondo in modo almeno stagionale.

### Territorio urbano

- **Art. 65:** l'articolo (non del tutto chiaro) prevede alcune agevolazioni per i cambi di destinazione d'uso nel territorio urbano ed in Centro storico. In taluni casi di cambio d'uso vengono *“considerati assolti gli oneri e le prestazioni previste dalle NTA”*. Nel centro urbano, i mutamenti di destinazione d'uso a favore di funzioni di servizio come farmacie, agenzie di viaggio, studi professionali, commercio al dettaglio e all'ingrosso, e altre attività di servizio alle persone, *“possono ridurre la quantità di parcheggi di uso pubblico, fino ad un massimo del 50% della dotazione richiesta, anche ai fini della monetizzazione, mediante un sistema compensativo. La proposta dovrà essere comunque accettata dall'Amministrazione.”*;
- **Art.78, comma 14:** al fine di agevolare la vendita al dettaglio negli ambiti per attività produttive ed artigianali, viene introdotta la funzione di commercio al dettaglio (esercizio di vicinato) all'interno di immobili utilizzati per attività produttive ed artigianali fino al limite del 10% della Sul esistente con limite max di 250 mq.;
- **Art. 35 comma 3:** è data la possibilità di realizzazione di cappotti termici aggettanti su spazi pubblici, mediante rilascio di apposita autorizzazione, con alcuni specifici requisiti e per uno spessore massimo del cappotto termico di 10 cm. Tale elemento non è consentito all'interno del Centro Storico per quegli ambiti aventi allineamento architettonico senza soluzione di continuità;
- **Art. 122:** al fine di incentivare gli interventi di riqualificazione in centro urbano, in applicazione dell'art. 17 comma 4-bis del DPR 380/2001 e s.m.i., e per agevolare gli interventi di densificazione edilizia, in particolare per gli interventi di ristrutturazione, recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, si applica una riduzione del contributo di costruzione in misura percentuale commisurata al tipo di zona e di intervento;
- **Art. 29 comma 3:** prevede nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità che viene computata considerando i valori percentuali definiti nelle schede tecniche dei materiali impiegati;

### Centro storico

- **Art. 68:** prevede in caso di intervento sui fabbricati in C.S. l'obbligo di fare anche interventi di ripulitura per il decoro delle facciate sui fronti stradali, come indicato puntualmente nelle Schede Variante di analisi con indicazioni operative specifiche. Ogni intervento sul fabbricato è subordinato al rispetto di precisi "Obiettivi di qualità";
- **Art. 69:** vieta sugli edifici del C.S. le installazioni delle unità esterne degli impianti di condizionamento sui prospetti principali e sulle facciate degli edifici visibili dalla pubblica via;
- **Art. 143:** l'articolo definisce e regola l'installazione delle unità esterne sui prospetti principali dei fabbricati degli impianti nel territorio urbano;
- **Art. 35, comma 4:** introduce, nei casi previsti dalla legge, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli elettrici;
- **Art. 3, comma 2:** l'articolo tratta i casi di aree oggetto di strumenti attuativi con convenzioni scadute e in particolare derivanti dal vecchio PRG per definirne il completamento e l'attuazione;
- **Art. 2.4.2 D3 Comparti produttivi di nuovo impianto pregresso PRG:** per l'ambito n. 28 vengono assunte e confermate all'interno della presente Variante al R.U.E. le disposizioni del pregresso P.R.G. per tale ambito;

### AREE URBANE SOTTOPOSTE A SCHEDA PROGETTO PER AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA (RUE C)

Sono gli ambiti individuati in cartografia la cui attuazione si basa su Schede progetto di analisi e dettaglio attraverso cui sono disciplinate le modalità della loro trasformazione, gli ambiti individuati sono i seguenti:

- N.1 - Ambito specializzato attività produttive via De Gasperi n. 82
- N. 2 - Ambito specializzato attività produttive via Kennedy n. 6
- N. 3 - Ambito specializzato attività produttive via De Gasperi n. 15/21
- N. 4 - Ambito specializzato attività produttive via De Gasperi n. 36
- N. 5 - Ambito specializzato attività produttive via Merano n. 11
- N. 6 - Ambito specializzato attività produttive via Del Cadore n. 12
- N. 7 - Ambito specializzato attività produttive via Trento n. 4
- N. 8 - Ambito specializzato attività produttive via Roma 59-71
- N. 9 - Ambito specializzato attività produttive via Buozzi n. 96/a

**Preso atto di quanto sopra descritto, si esprimono, sul Piano in oggetto, le considerazioni di seguito esposte:**

### **A) RISERVE AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO ART. 33, COMMA 4-BIS DELL'ART. 34 DELLA L.R. 20/2000 E SS.MM.II.:**

#### MODIFICHE NORMATIVE:

##### Territorio rurale

- **Art. 88, comma 6** – L'articolo finalizzato al recupero di allevamenti familiari dismessi, consente il riutilizzo di parte della superficie per realizzare ampliamenti delle abitazioni rurali esistenti. Tale possibilità, certamente coerente con gli obiettivi definiti dal PSC all'Art. 3.33 di miglioramento della qualità ambientale e di arresto del processo di abbandono del territorio agricolo, va altresì verificata con quanto definito all'Art. 3.38 del P.S.C. per cui *"gli interventi di recupero e/o riconversione in loco può essere ammessa dal R.U.E. sulla base della ricognizione puntuale del patrimonio edilizio esistente e limitatamente alle seguenti condizioni e dimostrazioni:*
  - a) *il sito sia limitrofo al sistema insediativo o prossimo alle nuove previsioni insediative e sia già servito dalla rete infrastrutturale esistente;*
  - b) *il nuovo intervento dovrà essere di limitata entità volumetrica e l'operazione di riconversione estesa all'intero complesso da dismettere, dovendosi escludere la possibilità di suddivisione o*

*parzializzazione degli interventi atti a conservarne la funzionalità in rapporto all'uso ammesso previa le bonifiche ambientali necessarie;*

*c) sia garantito il reperimento degli standard e spazi pertinenziali connessi all'uso cui viene destinato;*

*d) gli usi ammessi devono essere compatibili con le norme di tutela derivanti dalla pianificazione sovraordinata, dai vincoli paesaggistici, ambientali e urbanistici.”*

**A.1.** Alla luce di tali elementi si evidenzia la necessità che per gli interventi previsti in norma, siano state puntualmente verificate le condizioni suddette e pertanto tale possibilità di recupero di allevamenti dismessi non venga introdotta genericamente per via normativa, ma derivi da puntuale ricognizione e aggiornamento delle schede di tali manufatti. Si riscontra inoltre la necessità di porre comunque un limite all'entità volumetrica degli ampliamenti previsti e quindi sarà necessario stabilire una SUL massima ad uso residenziale comprensiva dell'esistente. Si chiede pertanto di aggiornare, verificare e circoscrivere puntualmente tale tipologia di interventi di recupero, integrando le schede di censimento anche con precise condizioni di attuazione, le quali dovranno comprendere necessariamente l'obbligo di bonifica e/o rinaturalizzazione dei luoghi interessati dalle demolizioni.

- **Art. 94, comma 6** - La norma consente in *Ambito ad alta vocazione produttiva agricola*, di svolgere attività extra agricole quali *pet therapy*, attività ludico formativa, ecc. realizzando manufatti fino a 100 mq, anche a non imprenditori agricoli. Pur ritenendo tale uso compatibile con la zona agricola, in relazione alla realizzazione di nuovi manufatti si richiama l'art. 3.38 del PSC che conformemente al PTCP stabilisce che *“i Comuni disciplinano le attività extra-agricole in territorio rurale consentendo interventi volti al recupero dei manufatti edilizi esistenti. Interventi di carattere trasformativo in ampliamento sono ammessi, in modesta entità, qualora specificatamente funzionali alle esigenze di attività strettamente compatibili con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela e valorizzazione dell'ambito rurale in cui sono collocate e nel rispetto della normativa vigente sull'agriturismo ed il turismo rurale”*.

**A.2.** Richiamato l'art. 3.38 del PSC, si chiede all'Amministrazione comunale di garantire la conformità dell'intervento proposto con i dispositivi di cui al comma 2bis dell'art. 80 *“Interventi edilizi non connessi all'attività agricola”* delle norme del PTCP, nonché con l'art. A-21 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. Si reputa pertanto, alla luce delle norme citate, che tali attività debbano collocarsi solo attraverso il recupero di strutture esistenti da riutilizzare in tal senso con possibilità di modesti ampliamenti, (per cui 100 mq sembrano eccessivi). Si richiama inoltre alla necessità che tali attività siano integrative ad altre esistenti, anche in relazione alla possibilità di utilizzare/condividere i servizi necessari alla fruizione del pubblico (es. servizi igienici, aree ristoro ecc..). Si ritiene necessario pertanto ridefinire la norma in tal senso.

- **Art. 42, comma 2** - La norma prevede in forma molto generalizzata, in *Ambito ad alta vocazione produttiva agricola*, la realizzazione di *“aree a parcheggio funzionali alla residenza ed alle attività in essere”*.

**A.3.** Si riscontra che l'assunto normativo non pone limiti dimensionali a tale uso e pertanto al fine di non configurare depositi di grandi dimensioni, che costituirebbero attività incompatibili con gli usi previsti dal PTCP/PSC per gli ambiti agricoli, è necessario che la norma fissi oltre ai requisiti tecnici, dei precisi limiti dimensionali, i quali si ritiene non debbano eccedere le dimensioni atte ad ospitare un massimo di 2/3 veicoli.

- **Art. 81, comma 6** - E' data la possibilità per edifici in territorio agricolo posti in fasce di rispetto stradali o di elettrodotti, di trasferire la cubatura esistente esclusivamente fra fondi contigui compresi nella medesima zona urbanistica e con uguale destinazione.

**A.4.** Nel concordare con le finalità della norma introdotta, si chiede di integrare con la specificazione che l'edificio da delocalizzare non deve essere tutelato dal PSC e stabilendo le opportune garanzie che assicurino l'effettivo ripristino/rinaturalizzazione dell'area di sedime oggetto di demolizione.

#### Territorio urbano

- **Art. 65** - L'articolo prevede alcune agevolazioni per i cambi di destinazione d'uso nel territorio urbano ed in Centro storico per talune funzioni.

**A.5.** Concordando con le finalità di riqualificazione dei tessuti oggetto della norma, si riscontra tuttavia che essa non risulta formulata in modo chiaro, in particolare nella definizione dei casi e delle modalità di riduzione e/o eliminazione dei cosiddetti “oneri e prestazioni”. Si chiede pertanto di riformulare l'assunto allo scopo di definire meglio le casistiche di agevolazione prospettate, anche in relazione alla necessità di garantire sul territorio i parametri di legge per dotazioni territoriali e gli oneri conseguenti. Si ritiene inoltre possibile l'inserimento di tali premialità/incentivi solo qualora, attraverso un puntuale bilancio delle dotazioni, il Comune dimostri che sono comunque garantite le quote di dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 3.42 delle norme del PSC.

- **Art.78, comma 14** - La norma consente il commercio al dettaglio (esercizio di vicinato 250 mq) all'interno di immobili produttivi ed artigianali.

**A.6.** Reputando in linea generale corretta la volontà di rendere le aree urbane più integrate sotto il profilo funzionale, superando il vecchio concetto di “zoning monofunzionale”. Si ritiene altresì necessario, per aree già conformate, valutare puntualmente le dotazioni infrastrutturali, di standard ed i carichi di traffico indotto dalle nuove funzioni insediate, nonché il possibile conflitto ambientale (rumore/aria ecc..) che si può determinare tra i diversi usi. Si ritiene pertanto che la facoltà generica e diffusa di insediare esercizi di vendita al dettaglio negli ambiti produttivi, possa considerarsi sostenibile solo per la vendita di merce prodotta dall'attività insediata o di diretta filiera, garantendo così un mix funzionale comunque coerente e integrato con le caratteristiche dell'ambito esistente.

#### Centro storico

- **Art. 3, comma 2** - L'articolo tratta le aree oggetto di strumenti attuativi con convenzioni scadute, in particolare derivanti dal pregresso PRG per definirne il completamento e l'attuazione.

Si ritiene utile fare presente in merito che per i comparti non attuati entro il termine espressamente stabilito dal P.S.C., il R.U.E. è chiamato a ridisciplinare le trasformazioni possibili in base alle facoltà ed ai limiti ad esso riconosciuti dalla L.R. 20/2000 e s.m.i., ossia, nella fattispecie, attenendosi al campo degli interventi che si configurano quale completamento dei tessuti consolidati e la cui attuazione dovrà avvenire tramite intervento diretto appropriatamente convenzionato. Inoltre affinché il R.U.E. possa operare su tali previsioni, deve risultare verificata la presenza delle idonee condizioni infrastrutturali per gli insediamenti e la corresponsione degli standards urbanistici correlati all'incremento del carico urbanistico, che deve direttamente concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali. Infine, nel definire tali previsioni ed i relativi parametri edilizi, il R.U.E. deve verificare l'eventuale sovrapposizione con le tutele indicate all'art. 5.2 del P.S.C. Diversamente da quanto sopra, le condizioni alle trasformazioni in tali porzioni territoriali, che necessitino di nuove urbanizzazioni, devono essere definite e gestite più propriamente attraverso il P.O.C..

- A.7.** Si riscontra che la norma non risulta chiaramente articolata e pertanto non del tutto valutabile. Si chiede di riformulare la normativa in coerenza a quanto sopra indicato nonché dagli artt. 3.14, 3.15 e dalla disciplina transitoria di cui all'art. 5.2 del PSC.

Legge Regionale 15/2013 “Semplificazione dell’attività edilizia”

- A.8.** Si invita il Comune a completare e perfezionare l'adeguamento alle definizioni tecniche uniformi regionali di cui alla DAL n. 279/2010 ed eliminare dal corpus normativo le norme derivanti da altre norme di carattere sovraordinato, sostituendole con i meri riferimenti di legge, nel rispetto del principio di non duplicazione di cui alla DGR n. 994 del 7/7/2014 e conseguentemente a valutare la necessità di ricalibrare coerentemente i relativi parametri urbanistici-edilizi utilizzati.

RUE h: Carta di indirizzo in materia di commercio

- L'elaborato individua unicamente un perimetro all'interno del territorio urbanizzato in cui sono poste limitazioni all'apertura di nuove strutture commerciali alimentari (1.500 mq). La scelta è operata dal Comune con finalità di tutela della qualità e vivibilità dell'ambiente urbano. Si riscontra tuttavia che l'elaborato non deriva da una specifica analisi e valutazione e soprattutto non configura una vera disciplina del commercio all'interno del RUE.

**A.9.** Richiamato che la disciplina specifica in materia di commercio costituisce pianificazione tematica che la legge urbanistica regionale attribuisce propriamente al POC, si invita il Comune a riconsiderare l'elaborato in oggetto all'interno di una complessiva pianificazione comunale del commercio, da adottare a seguito di specifiche analisi territoriali dalle quali potranno meglio emergere le motivazioni delle scelte compiute dall'Amministrazione in materia, tra cui le limitazioni in parola.

**B) ESPRESSIONE IN MERITO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.**

Essendo il R.U.E. strumento interpretativo – applicativo dei contenuti di pianificazione e di sostenibilità già definiti dal P.S.C., la valutazione di sostenibilità ambientale, recependo gli esiti della valutazione del P.S.C., deve fondamentalmente assicurare la rispondenza dei contenuti di variante alla ValSAT del P.S.C.. Così si muove, speditivamente, la valutazione ambientale in seno al presente R.U.E.: in continuità e coerenza con il processo di VAS- ValSAT del P.S.C., la VAS- ValSAT del R.U.E. 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 P.S.C..

**Atteso**, in relazione alla procedura di valutazione ambientale, che:

- in adempimento a quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 5, comma 6, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. sono stati individuati quali soggetti competenti in materia ambientale da consultare:
    - ARPA Sezione Provinciale di Forlì-Cesena;
    - Azienda USL – Dip. Sanità pubblica di Cesena
    - Agenzia territoriale dell'Emilia Romagna per servizi idrici e rifiuti – ATERSIR
    - HERA s.p.a
- e dagli enti succitati sono pervenuti i seguenti pareri:

- 1) **Parere ARPAE Sezione Provinciale di Forlì-Cesena e Azienda USL della Romagna Dip. Sanità pubblica di Cesena**, acquisito al prot. Prov. n. 22195 del 31/08/2017 ad esito della valutazione degli esperti presenti nella Commissione Strumenti Urbanistici del 22/08/2017, tenutasi congiuntamente ai

sensi della LR 31/2002, art. 41, della DGR 1446/2007 e D.Lgs. 152/2006, come modificato dal D.Lgs. 4/2008, esprimendo *parere favorevole con osservazioni*;

- 2) **Parere Agenzia territoriale dell'Emilia Romagna per servizi idrici e rifiuti – ATERSIR** sulla Valutazione di sostenibilità ambientale acquisito al prot. Prov. n. 14873 del 01/06/2017 che rimanda: *“al gestore del S.I.I. (HERA spa - Direzione Acqua) l'espressione del parere di competenza, con specifico riferimento agli aspetti essenziali per consentire a questa Agenzia di perfezionare gli adempimenti richiesti dalla normativa. dovrà essere finalizzata alla verifica dell'adeguatezza delle infrastrutture del S.I.I. esistenti rispetto alle variazioni del perimetro d'utenza indotte dall'attuazione della variante del RUE, al fine di determinare la presenza di eventuali criticità che rendano necessaria la realizzazione di nuove infrastrutture, ovvero di interventi di adeguamento delle infrastrutture esistenti, nonché di definire una stima sommaria dei relativi costi. Tali elementi dovranno consentire di definire quali interventi siano ammissibili totalmente o parzialmente a carico della tariffa del Servizio Idrico Integrato.”*
- l'Amministrazione Comunale, come previsto all'art. 5 comma 7 lett. b), con nota acquisita in data 31/08/2017 al prot. prov.le n. 22195 ha trasmesso a questa Amministrazione provinciale copia delle **n. 15 osservazioni elative al R.U.E. in oggetto attestandone la non rilevanza in materia ambientale**. Dall'analisi delle tematiche rinvenibili in tali osservazioni si evince che esse possono, nel complesso, essere ricondotte ad istanze di correzione ed 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;

**Tenuto pertanto conto** di quanto espresso nella precedente **sezione A)**, dei pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale interpellati, nonché delle osservazioni pervenute, si ritengono condivisibili le valutazioni conclusive che portano l'Amministrazione comunale a non ravvisare nel complesso impatti significativi sull'ambiente prodotti dal presente Regolamento; **ne consegue di poter esprimere, in relazione ai contenuti del R.U.E., una valutazione ambientale positiva, chiedendo all'Amministrazione comunale di tener conto e di recepire opportunamente le prescrizioni formulate dagli enti competenti in materia ambientale.**

**Richiamate le premesse narrative;**

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

**Dato atto inoltre che** nell'attività istruttoria della procedura in oggetto hanno partecipato, oltre al responsabile del procedimento, altri componenti del Servizio al fine di perseguire l'obiettivo di rafforzare la legalità, la correttezza e la trasparenza dell'azione amministrativa;

**VISTO** il D.Lgs. n. 267/2000;

**VISTA** la Legge 7 aprile 2014, n. 56, recante *“Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni”*;

**RICHIAMATO** l'art. 1, comma 55, della Legge n. 56/2014, che stabilisce i poteri e le prerogative del Presidente della Provincia;

**RICHIAMATO**, altresì, l' art. 21-quater della L. n. 241/90;

**DATO ATTO** che, in osservanza dell'art. 147 bis del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 sono stati resi i pareri, allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale, espressi:

- dal Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale in merito alla regolarità tecnica;
- dal Dirigente del Servizio Bilancio e Provveditorato, Statistica e Pari opportunità in merito alla regolarità contabile;

**Dato atto** infine **che il presente provvedimento è da considerarsi urgente** per consentire al Comune di assumere le proprie decisioni e proseguire la propria azione pianificatoria;

## **DECRETA**

- 1. di esprimere, in relazione alla Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Gambettola, adottata con delibera C.C. n. 93 del 08/11/2016, le riserve ai sensi del combinato disposto dell'art. 33, comma 4bis e dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., riportate ai punti da A.1 ad A.9 della soprastante parte narrativa;**
- 2. di esprimere, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., valutazione ambientale positiva invitando l'Amministrazione comunale a tener conto delle osservazioni formulate dagli enti competenti in materia ambientale (AUSL e ARPAE);**
- 3. di trasmettere copia del presente provvedimento al Comune di Gambettola per il seguito di competenza;**

Il presente decreto, definitivo ai sensi di legge, viene dichiarato **immediatamente eseguibile** e dunque efficace dal momento della sua adozione, stante l'urgenza di provvedere in merito ai sensi dell'art. 11, comma 6, dello Statuto provinciale.

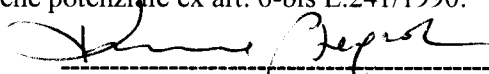


## PROVINCIA DI FORLÌ'-CESENA

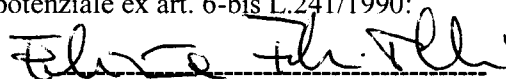
(Decreto prot. n. 36707 del 28/09/17)

Pareri ex art. 6-bis della L. 241/1990

La sottoscritta Francesca Bagnato – Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale - dichiara che non sussistono situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale ex art. 6-bis L.241/1990:



La sottoscritta Elisabetta Fabbri Trovanelli - Responsabile del Procedimento dichiara che non sussistono situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale ex art. 6-bis L.241/1990:



Pareri dei Responsabili dei Servizi, in osservanza dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000:

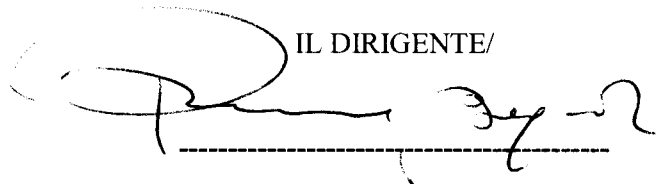
### PARERE DI REGOLARITA' TECNICA:

☒ La sottoscritta Francesca Bagnato 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, 28/9/2017

IL DIRIGENTE/

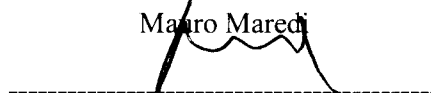


### PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE:

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

Lì, 28/9/17

IL RESPONSABILE DEL  
SERVIZIO FINANZIARIO  
Mauro Maredi



☐ 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 decreto è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e rispettive norme collegate, come segue:

**IL PRESIDENTE**

*DREI DAVIDE*

**IL SEGRETARIO GENERALE**

*BAGNATO FRANCESCA*