



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 2021, il giorno sei del mese di Agosto alle ore 09:10, in modalità Videoconferenza, il Presidente Fratto Gabriele Antonio con la partecipazione del Segretario Generale Guida Ennio ai sensi dell'art. 97, comma 2, del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.,

ADOPTA IL SEGUENTE DECRETO

DECRETO N° 113

COMUNE DI PREDAPPIO - PROPOSTA DI VARIANTE SPECIFICA AL PSC E AL RUE DEL COMUNE DI PREDAPPIO INERENTE L'AGGIORNAMENTO DELLA DISCIPLINA E DEL CENSIMENTO DEGLI INSEDIAMENTI RURALI, ADOTTATA CON DELIBERAZIONE C.C. N. 24 DEL 26/05/2021 AI SENSI DELL'ART. 32 BIS, COMMA 1, DELLA L.R. 24.03.2000 N. 20 E SS.MMI.

- ESPRESSIONE DELLE RISERVE AL PSC AI SENSI DELL'ART. 32 BIS DELLA L.R. 20/2000 E SS.MM.II..

IL PRESIDENTE

VISTA la proposta di provvedimento allegata in calce, formulata dall'Arch. Elisabetta Fabbri Trovanelli, Responsabile del procedimento;

RITENUTO di dover disporre al riguardo nell'ambito della propria potestà decisionale così come disposto nel successivo dispositivo;

CONSIDERATO CHE la proposta di provvedimento è corredata dal prescritto parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del D.Lgs n. 267/2000 e che la presente proposta non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, come da parere espresso dal Dirigente del Servizio Finanziario;

RITENUTO di dover provvedere in merito

DECRETA

1. DI APPROVARE l'allegata proposta di pari oggetto, allegata in calce quale parte integrante e sostanziale del presente atto, così come richiamata in premessa per le motivazioni in essa contenute ed in ordine alle determinazioni nella stessa specificata;

2. DI PUBBLICARE il presente provvedimento all'Albo pretorio on line per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 32 L. n. 69/2009, nonché nella sezione "Amministrazione Trasparente-Provvvedimenti Organi Indirizzo Politico" del sito web dell'Ente ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs n. 33/2013;

Il presente decreto, definitivo ai sensi di legge, viene dichiarato immediatamente eseguibile e dunque efficace dal momento della sua adozione, stante l'urgenza di assicurare la continuità della funzionalità dei Servizi dell'Ente, ai sensi dell'art.11, comma 6 dello Statuto provinciale.

**PROPOSTA DI DECRETO PRESIDENZIALE
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

VISTA la documentazione inerente la proposta di Variante specifica al Piano Strutturale del Comune di Predappio (PSC) adottata dal Consiglio comunale con deliberazione n. 24 del 26/05/2021 ai sensi dell'art. 32 bis della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., trasmessa a questa Amministrazione in data 08/06/2021 ed ed assunta agli atti con prot. prov.le n. 14227 di pari data, al fine di acquisire da parte di questa Amministrazione l'espressione di eventuali riserve ai sensi dell'art. 32 bis della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.;

RICHIAMATE le disposizioni di cui all'art. 32 bis della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., con specifico riferimento al campo di applicazione delle varianti specifiche al PSC:

“Il procedimento disciplinato dal presente articolo trova applicazione per l'elaborazione e l'approvazione delle varianti specifiche o tematiche al PSC nei seguenti casi:

- a) adeguamento del piano alle disposizioni di legge, statali e regionali, che abbiano valenza territoriale;*
- b) recepimento delle previsioni di piani sovraordinati;*
- c) adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute in programmi di intervento regionali o provinciali;*
- d) varianti specifiche che non modifichino le previsioni di cui all'articolo 28, comma 2, lettere a), b), c) ed e);*
- e) modificazioni e aggiornamento del quadro conoscitivo e delle conseguenti previsioni del piano, attinenti alla perimetrazione degli ambiti interessati da vincoli o limiti relativi alla tutela dei beni ambientali, paesaggistici e culturali, alla protezione della natura, alla riduzione dei rischi e alla difesa del suolo;*
- f) rettifiche di errori materiali presenti nella cartografia di base e nella rappresentazione dello stato di fatto”;*

PREMESSO CHE il Comune di Predappio è dotato di:

- Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con deliberazione del C.P. prot. n. 68886/146 del 14/09/06 di approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Forlì-Cesena (PTCP) che ha assunto, ai sensi dell'art. 21, 1^ comma della L. R. n. 20/00, valore ed effetti di Piano Strutturale Comunali (PSC) per i Comuni delle Comunità Montane Forlivese ed Acquacheta e le deliberazioni C.P. prot. n. 70346/146 del 19/07/10 e prot. 103517/57 del 10/12/2015 con cui sono state approvate le relative varianti;

- Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 16 del 31.03.2010 e successive varianti;
- Piano Operativo Comunale (POC) approvato dal Consiglio comunale con Del. n. 71 del 04.11.2010 e successive varianti;

RICHIAMATO CHE ai sensi dell'art. 4 comma 4 della L.R. 24 del 21/12/2017 "*Disciplina Regionale sulla Tutela ed l'Uso del Suolo*", nel corso della prima fase triennale del periodo transitorio, nelle more dell'approvazione del nuovo PUG, i Comuni possono avviare ed approvare i procedimenti relativi a Varianti specifiche alla strumentazione urbanistica vigente, nel rispetto delle procedure di cui alla previgente LR n. 20/2000;

DATO ATTO CHE:

- la proposta di Variante specifica, nella forma del Documento preliminare, è pervenuta a questa Provincia in data 16.02.2021 ed acquisita al prot. prov.le n. 3636 di pari data;
- questa Amministrazione ha espresso, su tale elaborato preliminare, il proprio contributo istruttorio, con nota del Presidente registrata al prot. prov.le n. 9095 del 16/04/2021;
- in data 08.06.2021 il Comune di Predappio ha quindi trasmesso gli elaborati di Variante al PSC adottati dal Consiglio comunale (Del. C.C. 24/2021) e posti in deposito per 30 giorni a decorrere dal 9 giugno 2021, richiedendo a questa Provincia l'espressione delle riserve di competenza ai sensi dell'art. 32 bis, comma 3, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.;

DATO ALTRESÌ ATTO che la Variante in oggetto è composta dai seguenti elaborati acquisiti da link comunicato con nota prot.n. 14227/2021:

1. *Relazione;*
2. *Elenco insediamenti e infrastrutture del territorio rurale oggetto della presente variante che si mantengono di competenza del PSC;*
3. *Elenco insediamenti e infrastrutture del territorio rurale oggetto della presente variante che passano alla competenza del RUE;*
4. *Tavole 1, 2, 3, 4 di Individuazione degli insediamenti e infrastrutture del territorio rurale RUE/PSC;*
5. *Schede degli insediamenti di competenza del PSC;*
6. *Schede degli insediamenti di competenza del RUE oggetto della presente variante;*
7. *Norme del PSC – estratto Titolo VII (testo coordinato);*
8. *Norme del RUE di Predappio – estratto degli articoli oggetto di modifica (testo coordinato);*
9. *Elaborati Vincoli:*
 - *Tavola dei vincoli Storico Paesaggistici*

- *Tavola dei vincoli Idrogeologici*
- *Tavola dei vincoli Infrastrutturali*
- *Scheda dei vincoli;*

ESAMINATI i contenuti della proposta di Variante in oggetto, di seguito riportati in sintesi:

FINALITÀ DELLA VARIANTE

- la finalità della variante è favorire il recupero e la salvaguardia dei fabbricati e manufatti che fanno parte del patrimonio collettivo e della memoria del territorio rurale, consentendo tuttavia una maggiore libertà d'intervento nel recupero di quei fabbricati per i quali è stata verificata negli anni la perdita dei requisiti per essere ancora considerati di interesse storico-architettonico o di pregio culturale-testimoniale;
- la variante intende garantire comunque una disciplina degli interventi volta alla conservazione dei caratteri tipici del paesaggio e dell'architettura rurale, senza forme né di mimetismo e riproduzione forzata di stilemi del passato, né di tipologie ed approcci insediativi e paesaggistici urbani o periurbani; con l'ulteriore intento di legare il recupero edilizio degli edifici rurali anche all'impegno di costituire un presidio attivo per il territorio in cui si colloca il bene (come era buona prassi in origine) e non un mero rifugio dalla vita cittadina avulso dal contesto agricolo in cui si colloca. Obiettivo che anticipa le finalità del redigendo Piano Urbanistico Generale definito ai sensi della nuova disciplina della L.R. 24/2017;
- l'aggiornamento della disciplina consiste principalmente in una ricognizione e riclassificazione della tipologia di vincolo e della categoria di intervento dei fabbricati e dei manufatti in zona agricola in funzione delle loro caratteristiche e del loro attuale stato di conservazione;

PROPOSTA DI MODIFICA ALLA DISCIPLINA DEL CENSIMENTO INSEDIAMENTO RURALE :

- tenuto conto dello studio condotto di aggiornamento del quadro conoscitivo del patrimonio edilizio rurale, oltre ad operare un aggiornamento della disciplina degli insediamenti presenti in zona agricola, la variante intende trasferire le schede dei fabbricati confermati tutt'oggi di pregio storico-culturale (di cui al comma 2 del succitato art. A9) dall'attuale PSC al RUE, in quanto ritenuto lo strumento più adeguato a dettarne la disciplina, come previsto dal novellato art. 29 della L.R. 20/00 e ss.mm.ii
- delle 300 schede di PSC vigente analizzate, ne sono state individuate 56, relative ad insediamenti rurali di interesse storico-architettonico considerati di significativa valenza pubblica, quali testimonianze della cultura e della vita sociale del territorio agricolo (edicole, cimiteri, chiese, complessi padronali, ecc...), che rimangono nell'ambito di esclusiva competenza del PSC.

Per le schede rimanenti l'aggiornamento dell'analisi condotta propone:

- 185 fabbricati ritenuti ancora di *pregio storico-culturale e testimoniale*;
- 54 fabbricati risultati privi sia di interesse storico-architettonico che di *pregio storico-culturale e testimoniale* (indicati come *altri insediamenti*);
- la categoria di intervento assegnata ad ogni edificio viene rimodulata come segue:
 - *edifici di interesse storico-architettonico*: mantenute le categorie già esistenti disciplinate dalle Norme di PSC.
 - *edifici di pregio culturale e testimoniale*: oltre al “Restauro e risanamento conservativo di tipo B”, è stata introdotta per gli edifici di pregio minore la “*Ristrutturazione edilizia con conservazione degli elementi architettonici tipici*” indicata nelle schede come “RE*” che viene introdotta e definita all'art. 3.3.3bis del RUE.
 - *altri insediamenti*: la disciplina è quella ammessa dalle norme di RUE per la zona rurale con o senza la possibilità di trasferimento di volume.
- l'analisi dettagliata della proposta di modifica relativa alla tipologia di vincolo e/o alla disciplina di intervento di ogni insediamento rurale è contenuta nell'elaborato: *Elenco insediamenti e infrastrutture del territorio rurale*. Le *Schede del censimento* sono state di conseguenza aggiornate e tutti gli edifici puntualmente individuati nelle quattro tavole di *Individuazione degli insediamenti e infrastrutture del territorio rurale* RUE/PSC dove risultano identificati con apposito simbolo e numero identificativo di rimando alla scheda;

MODIFICHE NORMATIVE

NTA PSC

- la disciplina delle categorie di intervento, viene aggiornata alle nuove definizioni di cui alla L.R. 15/2013 come modificata dalla L.R. 14/2020 (in recepimento del Decreto Semplificazioni);
- aggiornamento relativo alle descrizioni degli interventi edilizi secondo quanto contenuto nelle nuove definizioni regionali, eliminando le parti ripetitive e allineando quelle non più aggiornate, della disciplina del Titolo VII - Sistema insediativo storico – Ambiti di conservazione;
- all'art. 3.7 al *comma 2* viene aggiunto per gli edifici non più funzionali all'attività agricola: “*Fatto salvo il numero di unità immobiliari abitative legittimamente esistenti, il recupero a scopo abitativo può portare alla creazione di più unità immobiliari purché di superficie calpestabile pari almeno a 120 mq (di cui almeno il 20% destinata a servizi) e dotata di due posti auto.*”
- all'art. 3.8 sono inseriti i nuovi *commi 5.* relativo all'obbligo di corretta gestione del fondo; *comma 6.* relativo all'adeguamento della viabilità di accesso al fabbricato; *comma 7.* che consente in caso di portatore di handicap certificato, un adeguamento funzionale

dell'edificio abitativo pari a 50 mq ST, che nel caso di superfici aggiuntive è vincolata a non alienazione e non locazione per tre anni;

- all'art. 3.11.4, viene introdotto il *comma 3bis* che consente per gli edifici a cui è assegnata la categoria “*Restauro e risanamento di tipo B*” la possibilità, in casi di comprovata non recuperabilità, la “Ristrutturazione edilizia conservativa (RE*)” mantenendo la configurazione dei corpi edilizi originali. Viene inoltre prevista la “ristrutturazione edilizia” in luogo della “ristrutturazione urbanistica” qualora vi siano condizioni specifiche e definite in relazione alle dimensioni e alle caratteristiche del lotto.
- è eliminato l'art. 3.11.5 – Ripristino tipologico
- l'art. 3.11.6 – Ristrutturazione edilizia è aggiornato alla disciplina regionale

NTA RUE

- è introdotto il nuovo *art. 3.3.3 bis – Disciplina degli edifici abitativi esistenti di pregio storico culturale*, che definisce ex novo la disciplina per gli edifici di pregio culturale e testimoniale (precedentemente disciplinati dal PSC) richiamando il novellato art. 3.11.4 delle Norme PSC per quanto riguarda la disciplina del “*Restauro e risanamento conservativo di tipo B*”. con il richiamo alla nuova disciplina per gli edifici assoggettati a “*Ristrutturazione edilizia con conservazione degli elementi architettonici (RE*)*” (*comma 4*).
- all' *art. 3.3.4 - Interventi per l'ampliamento e il recupero di fabbricati abitativi non connessi all'attività agricola (uso AI) non vincolati e dei servizi nell'area di pertinenza*, il nuovo *comma 2* introduce un ampliamento una tantum fino ad un massimo di 270 mq ad eccezione della tipologia NV3 in quanto non riconducibile alla tradizione, per cui al *comma 7* viene incentivata la demolizione e ricostruzione. Nei casi di demolizione e ricostruzione è possibile optare per tipologie e tecniche costruttive non tradizionali previo parere dell'Ufficio tecnico. Il nuovo *comma 8* consente di ricavare un massimo di 2 unità immobiliari. Il *comma 9* indica la necessità di eliminare le superfetazioni o le parti incongrue rispetto al contesto architettonico dell'edificio.

RICHIAMATI gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale regionale vigenti:

- 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*), approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 1322 del 22/12/1999;
- Piano di Tutela delle Acque Regionale (*PTA*), approvato dall'Assemblea legislativa con deliberazione n. 40 del 21/12/2005;

- Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (*PSRI*) dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli approvato con deliberazione della Giunta regionale 17/03/2003 n. 350 e successive Varianti ed il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (*PAI*) dell'Autorità di Bacino Interregionale Marecchia - Conca (Autorità ora confluite nell'Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po);
- Piano Territoriale Regionale (*PTR*), approvato con deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 276 del 03/02/2010;
- Piano regionale di gestione dei rifiuti (*PRGR*), approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia- Romagna con deliberazione n. 67 del 3 maggio 2016;
- Piano aria integrato regionale (*PAIR 2020*), approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia- Romagna con deliberazione n. 115 del 11 aprile 2017;

gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale provinciale vigenti:

- Piano Infraregionale delle Attività Estrattive (*PIAE*) approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 12509/22 in data 19/02/2004;
- Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti (*PPGR*), approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 71491/150 del 30/07/2007;
- Piano di Gestione della Qualità dell'Aria (*PGQA*), approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 84071/175 del 24/09/2007;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (*PTCP*) approvato dal Consiglio provinciale con deliberazione n. 68886/146 del 14 settembre 2006 e sua Variante integrativa approvata dal Consiglio provinciale con deliberazione n. 70346/146 del 19/07/2010;
- la Variante al Piano Infraregionale delle Attività Estrattive (*PIAE*) approvata con deliberazione del Consiglio provinciale n. 112576/103 del 19/12/2014;
- la Variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (*PTCP*) predisposta ai sensi dell'art. 27 bis della LR 20/2000 e ss.mm.ii. e approvata con deliberazione del Consiglio provinciale n. 103517/57 del 10/12/2015;

le principali Leggi e Regolamenti di Governo del Territorio

- la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii. *“Fondamentale”*;
- il DPR 15 gennaio 1972, n. 8 e ss.mm.ii. *“Trasferimento alle Regioni a statuto ordinario delle funzioni amministrative statali in materia di urbanistica e di viabilità, acquedotti e lavori pubblici”*;
- il DPR 24 luglio 1977, n. 616 e ss.mm.ii. *“Attuazione della delega di cui all'art. 1 della L. 22 luglio 1975 n. 382”*;
- il DPR 160/2010 *“Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del Decreto-Legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133”*

- la Legge Regionale 30 luglio 2015 n. 15 *“Riforma del sistema di governo regionale e locale e disposizioni su Città metropolitana di Bologna, Province, Comuni e loro Unioni”*;

RICHIAMATI in particolare i seguenti riferimenti normativi:

- la Legge Regionale 19 dicembre 2017, n. 24 e ss.mm.ii. *“Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”*;
- la Circolare Regionale prot PG/2018/179478 del 14/03/2018 recante *“Nuova legge urbanistica regionale (LR 24/2017) – Prime indicazioni applicative per i Comuni, le Unioni e gli enti territoriali”*;
- l'art. 32 bis e l'art.32 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 - *Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*

VERIFICATA la natura delle modifiche apportate al PSC e al RUE vigente si ritiene che:

- con riferimento al novellato art. 29 della L.R. 20/00 e ss.mm.ii., risulti nella facoltà dell'amministrazione comunale l'operazione di trasposizione della disciplina particolareggiata del patrimonio storico definita dal PSC, all'interno del RUE specificatamente per i contenuti relativi alla disciplina particolareggiata di tutela riferita agli edifici sparsi del territorio rurale di cui all'art. A-9 comma 2, dell'Allegato alla L.R. n. 20/2000;
- la variante specifica possa rientrare nel dettato normativo dell'art. 32 bis della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., che stabilisce la procedura semplificata e come tale, può essere adottata nel “periodo transitorio” previsto dal comma 4 dell'art. 4 della L.R. 24/2017;

DATO ATTO che questa Provincia ha esaminato la Variante al PSC in oggetto, formulando le riserve ai sensi dell'art. 32 bis della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. in merito alla conformità dei contenuti al PTCP ed agli altri strumenti della pianificazione provinciale e regionale, come di seguito riportato:

CONSIDERATO CHE:

In fase di consultazione, ai sensi del comma 2 dell'art. 32 bis della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., in data 16.04.202021 con nota PEC prot. prov.le n. 9095 di pari data, a firma del Presidente della Provincia di Forlì-Cesena, questa Amministrazione ha trasmesso il contributo istruttorio sul Documento preliminare, esprimendo le considerazioni di seguito sintetizzate:

1. *Si concorda in linea generale con l'Amministrazione di Predappio rispetto alla necessità di aggiornare e mettere in campo nella disciplina urbanistica comunale nuove strategie di recupero e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, così come politiche per incentivare il presidio e la messa in sicurezza del territorio rurale sia dal punto di vista ambientale che socio-economico.*

Questa fase di aggiornamento e revisione della disciplina storica si configura pertanto come un primo passo verso un nuovo approccio alla pianificazione, introdotto anche dalla nuova legge regionale 24/2017 per l'elaborazione del PUG, entro il quale, si potrà conformare uno strumento improntato all'innovazione e alla flessibilità in linea con le dinamiche sociali ed economiche attuali.

La nuova pianificazione dovrà pertanto configurare un piano incentrato su strategie di riqualificazione e rilancio del territorio e nel caso specifico di recupero del tessuto più antico e di valore testimoniale, anche attraverso approcci e strumenti innovativi di valorizzazione del paesaggio nel significato più ampio del termine.

- 2. In relazione alle modifiche introdotte nella disciplina particolareggiata del sistema insediativo storico, con riferimento alle nuove definizioni regionali degli interventi edilizi, pur ritenendo validi i criteri di revisione enunciati, si evidenzia la necessità di verificare la coerenza fra le nuove categorie normative introdotte e la relativa rappresentazione cartografica e attribuzione di categoria degli interventi, affinché non vi sia un vulnus nella tutela dei singoli corpi edilizi.*
- 3. In merito alla possibilità di modificare la categoria d'intervento degli edifici soggetti a "Restauro e risanamento conservativo di tipo B", presenti sia nel centro storico che nel territorio rurale, portandola alla cosiddetta "Ristrutturazione edilizia con conservazione degli elementi architettonici (RE*)" da applicare solo nei casi in cui se ne dimostri la reale necessità, si ritiene utile segnalare l'opportunità di stabilire nello strumento, alcuni criteri oggettivi di non recuperabilità dell'edificio, nonché le elaborazioni tecniche di analisi da allegare alla richiesta per consentirne la valutazione.*

Le elaborazioni di progetto di tali interventi dovranno inoltre, partendo dall'analisi storica e di contesto dell'edificio, dimostrare gli obiettivi di conservazione e ricostruzione del tipo edilizio originale, di miglioramento/adeguamento sismico delle strutture esistenti, miglioramento contenimento energetico, il progetto di recupero della corte esterna, un corretto inserimento nel paesaggio ecc...

Preme in tal senso rilevare infatti che la categoria della "Ristrutturazione edilizia" raccoglie quell'insieme di possibilità di intervento strutturale ed architettonico che, ancorché volendo perseguire gli obiettivi di qualità sopra riportati, possono facilmente superare ed alterare il concetto fondante di mantenimento/conservazione dell'esistente proprio della categoria Restauro e risanamento conservativo. Si ritiene quindi che quanto in oggetto debba essere verificato puntualmente e definito nella schedatura degli edifici in cui possono essere riportate le condizioni utili e necessarie ad una congrua disciplina particolareggiata assegnata ai singoli fabbricati storici.

- 3. Con riferimento ai rilievi di cui sopra, si esprimono le seguenti considerazioni:*

4. Si conferma l'iniziale valutazione che lo scopo delle modifiche introdotte è quello di ricercare una maggiore flessibilità negli interventi edilizi di recupero su alcuni edifici soggetti a tutela che presentano forti problematiche strutturali di cedimento, tali da non potere essere risolti attraverso la sola categoria d'intervento restauro e risanamento conservativo o tali che, impedendo modesti adeguamenti di volumetria e sagoma, possano impedire il raggiungimento di risultati progettuali, strutturali e di efficientamento energetico significativi.
5. In recepimento del contributo istruttorio provinciale il Comune ha provveduto a verificare il potenziale vulnus alla tutela degli edifici che potrebbe derivare da un lato con la modifica alla definizione stessa delle categorie di intervento, dall'altra con l'applicazione della categoria RE* ad edifici già soggetti ad intervento di RRC.
6. Si è quindi appurato quanto segue:
 - le modifiche introdotte nel PSC muovono a ricomporre, nonché a circostanziare, alla luce delle innovazioni legislative statali e regionali, il campo di azione della RE attualmente codificata, tali modifiche, vanno peraltro a recuperare una categoria di intervento che si colloca in posizione intermedia tra il RRC e la novellata RE delle definizioni regionali.
7. - L'introduzione del comma 3 bis dell'art.3.11.4 delle Norme del PSC e il nuovo art. 3.3.3. bis del RUE, tendono alla possibilità di maggiore flessibilità operativa, tuttavia non riconducibile al senso più ampio della RE, con obiettivi che si relazionano ad interventi conservativi sull'esistente e tendenzialmente non ad una completa sostituzione degli edifici e comunque nel rispetto degli elementi di pregio e delle tipologie storiche di riferimento, definite a seguito di specifiche indagini conoscitive. Risulta altresì evidente che ad una maggior flessibilità operativa consentita, possa e debba corrispondere un più alto obiettivo di recupero di prestazioni, in termini di sicurezza, valorizzazione del territorio e rivitalizzazione del contesto rurale.
8. Nel caso degli edifici storici sparsi nel territorio rurale, si riscontra inoltre che il RUE è dotato di un *Allegato* denominato "*Indirizzi tipologici all'evoluzione dei fabbricati in zona agricola*" che ha definito e classificato gli edifici secondo le loro caratteristiche tipologiche costituendo riferimento per gli interventi edilizi sugli edifici rurali. L'obiettivo della Variante è pertanto quello non già di un abbassamento generalizzato della categoria di intervento definita nelle schede del censimento, ma la possibilità di superare i limiti operativi del RRC attraverso l'applicazione, integrativa e ragionata della Re*, per consentire il raggiungimento contemporaneo degli obiettivi rilevanti sopra richiamati, pur nel rispetto della tutela storica dell'edificio e del contesto rurale; al contempo l'*Allegato* relativo al processo tipologico e la verifica esperta da parte della Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio, guiderà le modalità di rifunzionalizzazione e adeguamento dei fabbricati e il corretto inserimento nel paesaggio del progetto di recupero.

CONSIDERATO

RISERVE AI SENSI DELL'ART. 32 BIS DELLA L.R. 20/2000 E SS.MM.II.

Tutto ciò premesso, esaminati gli elaborati trasmessi, in relazione alla Variante specifica al PSC in oggetto, si formulano le seguenti riserve ai sensi del comma 3, dell'art. 32 bis, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.:

Con riferimento alla modifica all'art. 3.7, al comma 2 per gli edifici non più funzionali all'attività agricola viene aggiunto quanto segue: *“Fatto salvo il numero di unità immobiliari abitative legittimamente esistenti, il recupero a scopo abitativo può portare alla creazione di più unità immobiliari purché di superficie calpestabile pari almeno a 120 mq (di cui almeno il 20% destinata a servizi) e dotata di due posti auto.”* Allo stesso modo l'incremento di unità abitative viene previsto al comma 5 del nuovo art. 3.3.3 bis – *Disciplina degli edifici abitativi esistenti di pregio storico culturale*, che definisce ex novo la disciplina per tali edifici di pregio storico al fine di incentivarne il recupero;

- In merito alle disposizioni riguardo all'uso e riuso del patrimonio edilizio esistente per funzioni non connesse con l'attività agricola, l'indirizzo del PTCP ai Comuni, in sede di elaborazione del PSC, è volto a definire precise limitazioni al numero di unità immobiliari ricavabili da ciascun edificio in relazione alla tipologia e all'originaria funzione, a delimitare con attenzione le destinazioni d'uso ammissibili negli interventi di riuso, escludendo in linea generale la possibilità di insediamento in territorio rurale di rilevanti incrementi residenziali o attività extra-agricole con dimensioni tali da generare necessità di nuova infrastrutturazione del territorio. Le possibilità di adeguamento, anche con ampliamento della sagoma degli edifici, possono essere consentite per immobili ospitanti attività che forniscono servizi coerenti con la valorizzazione del territorio rurale e in particolare per gli edifici di grandi dimensioni vanno privilegiate funzioni di carattere ricettivo-culturale. In coerenza con le finalità dell'art. 80 del PTCP, è necessario pertanto limitare e definire esplicitamente il numero massimo di unità immobiliari ricavabili da ciascun edificio in relazione alla tipologia, sulla base di precise condizioni di sostenibilità per gli interventi di riuso, in termini di soglie massime, di sufficienti dotazioni infrastrutturali e delimitando con attenzione le destinazioni d'uso ammissibili.
1. **Si ritiene necessario in coerenza con le finalità dell'art. 80 del PTCP, riformulare il comma 2 dell'art. 3.7 del PSC e il comma 5 dell'art. 3.3.3 bis del RUE citati, indicando precisamente l'incremento del numero massimo consentito di unità abitative rispetto all'esistente che si ritiene possa essere di una sola unità, per un totale complessivo raggiungibile di tre unità abitative per edificio, da applicarsi unicamente ai casi di recupero di edifici di pregio di notevoli superfici.**

Si ritiene che le modifiche introdotte, anche a seguito dell'interlocuzione avvenuta in fase di consultazione preliminare, abbiano sufficientemente circostanziato le possibilità di intervenire mediante Ristrutturazione Edilizia*, debitamente limitata nelle sue potenzialità, a partire da situazioni per le quali la categoria di intervento ad oggi assegnata è il Restauro ed il Risanamento Conservativo di tipo b), relativo al segmento meno conservativo, pervenendo ad una codifica delle possibilità ammissibili più calibrata e, quindi, maggiormente consona sotto il profilo delle garanzie in termini di tutela e conservazione tipologica. In considerazione della multidisciplinarietà che sottende gli interventi edilizi di RE su edifici di carattere storico testimoniale e più in generale inseriti nel territorio rurale, va posta certamente in rilievo l'importanza della valutazione preliminare del progetto e del processo conoscitivo necessario per definire la concreta necessità di interventi cosiddetti “di consistenza maggiore” ovvero di possibile demolizione e ricostruzione o di trasferimento di volumi, allo scopo di non rischiare di perdere una parte di patrimonio di valore storico e identitario ovvero costituire elementi avulsi dal contesto rurale.

- 2. Sulla base delle considerazioni sopra espresse, per gli interventi definiti dall'art. 3.3.4 del RUE (al comma 7 in luogo dell'ufficio tecnico) così come all'art. 3.3.5 del RUE relativo al trasferimento di volumi, si reputa necessario coinvolgere a supporto dell'Amministrazione, nella valutazione relativa al rilascio dei titoli autorizzativi, al fine di garantire la piena tutela del paesaggio rurale, la Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio (CQAP) prevista dall'art.6 della L.R. 15/2013, la quale con competenze multidisciplinari e in un'ottica di imparzialità di giudizio, potrà svolgere circostanziate verifiche della coerenza e dell'efficacia dell'intervento in relazione alla valorizzazione delle permanenze, alla coerenza delle tipologie architettoniche e all'inserimento paesaggistico, fornendo altresì ove necessario specifiche indicazioni progettuali;**
- 3. con riferimento all'art. 3.3.5 del RUE per l'individuazione delle aree cosiddette “di atterraggio” si chiede di integrare il p.to g) del comma 1, prescrivendo la verifica, oltre al vincolo boschivo, anche in riferimento agli altri vincoli ostativi alla nuova costruzione individuati nel PTCP/PSC, come a titolo d'esempio le aree di frana e dissesto.**
- 4. Con riferimento alla deroga relativa all'ampliamento di 50 mq per “portatori di handicap”, definita all'art. 3.8 comma 7 del PSC e all'art. 3.3.3 bis comma 13 del RUE, si ritiene che, a maggiore garanzia delle finalità dell'intervento, il vincolo previsto di tre anni debba essere portato almeno a sei anni. Inoltre si chiede di specificare che l'aumento di superficie dovrà essere prioritariamente reperito in volumi esistenti nel corpo principale e solo secondariamente in ampliamento e comunque entro i limiti massimi di superficie residenziale stabiliti per la zona agricola;**

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE (VAL.SAT) DI CUI ALL'ART. 5 DELLA LR 20/2000 E SS.MM.II.;

L'amministrazione comunale ha proposto l'esclusione della Variante in oggetto dalla procedura di ValSat in quanto *“non riguarda tutele e previsioni su usi e trasformazioni dei suoli né introduce modifiche agli usi possibili sugli insediamenti rurali oggetto di variante, pertanto non comporta alcun incremento di sollecitazione antropica verso l'ambiente da dover valutare.”*

PRESO ATTO delle motivazioni addotte dall'Amministrazione comunale circa l'esclusione da ValSAT della Variante in oggetto;

Si concorda con l'Amministrazione comunale nel ritenere che la presente Variante al PSC, sia da escludersi dal procedimento di valutazione di sostenibilità (VALSAT) in quanto le modifiche introdotte possono ascriversi ai casi di cui al comma 5 dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii;

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 CHE relativamente al presente provvedimento, ai sensi dell'art. 6 bis L. n. 241/90, non sussistono, nei confronti del Responsabile del Procedimento, situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale;

DATO ATTO CHE il presente provvedimento è predisposto e formulato in conformità a quanto previsto in materia della vigente normativa, nonché nel rispetto degli atti e direttive che costituiscono il presupposto della procedura.

DATO ATTO INFINE CHE il presente provvedimento è da considerarsi urgente per consentire al Comune di Predappio di assumere le proprie decisioni e proseguire la propria azione pianificatoria;

PROPONE

Per tutto quanto in premessa espresso e motivato di adottare apposito decreto presidenziale che disponga quanto segue:

1. DI ESPRIMERE, sulla base delle soprastanti valutazioni riguardanti le competenze provinciali, sulla *“Proposta di Variante specifica al PSC e al RUE del Comune di Predappio inerente l'aggiornamento della disciplina e del censimento degli insediamenti rurali, adottata con*

deliberazione del Consiglio comunale n. 24 del 26/05/2021, ai sensi dell'art. 32 bis, comma 1, della L.R. 24.03.2000 n. 20 e ss.mm.i.”, i seguenti pareri:

- ai sensi del comma 3, dell'art. 32 bis, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., sulla Variante specifica al Piano Strutturale Comunale del Comune di Predappio, le riserve di cui ai **punti da 1 a 4** della soprastante sezione narrativa.
- **di escludere la Variante dalla Valutazione ambientale (VAL.SAT)** in quanto le modifiche introdotte possono ascriversi ai casi di cui al comma 5 dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. ;

2. DI TRASMETTERE il presente provvedimento al Comune di PREDAPPIO e al Servizio Tecnico Infrastrutture, Trasporti e Pianificazione Territoriale per il seguito di competenza;

3. DI PUBBLICARE il presente provvedimento all’Albo pretorio on line per 15 giorni consecutivi ai sensi dell’art. 32 L. n. 69/2009, nonché nella sezione “Amministrazione Trasparente-Provvedimenti Organi Indirizzo Politico” del sito web dell’Ente ai sensi dell’art. 23 del D.Lgs n. 33/2013 e di rendere pubblico il risultato della ValSat, ai sensi dell’art.5, comma 8, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.;

Il Responsabile del procedimento

P.O. Pianificazione Territoriale

Arch. Elisabetta Fabbri Trovanelli

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

Il Presidente
Fratto Gabriele Antonio

(atto sottoscritto digitalmente)

Il Segretario Generale
Guida Ennio