



COMUNE DI FORLIMPOPOLI
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

VARIANTE

Ai sensi dell'art. 32bis della L.R. 20/2000 e ss. mm.ii.

AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

(Approvato con Delibera C.C. n°96 del 28/10/2005)

PROPOSTA:	Del. G.C. n 125 del 31.12.2014	
ADOZIONE:	Del. C.C. n.	
APPROVAZIONE:	Del. C.C. n.	

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

con ALLEGATO

**ESAME DEI CONTRIBUTI ISTRUTTORI PERVENUTI IN FASE DI CONSULTAZIONE PER LA
VARIANTE SPECIFICA AL P.S.C. DEL COMUNE DI FORLIMPOPOLI**

(Art. 32 bis, comma 2, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.)

SINDACO:
MAURO GRANDINI

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
DOTT. MILENA GARAVINI

SEGRETARIO GENERALE
DOTT. KATIA BIONDI

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
ARCH. RAFFAELLA MAZZOTTI

PROGETTISTI

VI SETTORE DEL COMUNE DI FORLIMPOPOLI

Responsabile del Settore
ARCH. RAFFAELLA MAZZOTTI

Collaboratore:
ARCH. PATRIZIA POLLINI

Collaboratore esterno:
ARCH. NICOLETTA PARENTE

INDICE

PREMESSA	2
1. ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE	4
2. CONTENUTI E DESCRIZIONE DELLA VARIANTE	5
3. VERIFICA DELLA PROCEDURA DI Valutazione Ambientale Strategica (VALSAT) di cui all'art. 5 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.	13
ALLEGATO	

PREMESSA

La presente relazione è finalizzata ad illustrare i contenuti e le motivazioni che hanno condotto ad avanzare una variante specifica, normativa, al Piano Strutturale Comunale (PSC), approvato dal Comune di Forlimpopoli con deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 31/07/2006.

La Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 "*Disciplina Generale sulla Tutela e l'Uso del Territorio*", nelle sue modifiche ed integrazioni ha contemplato la possibilità di modificare il PSC anche attraverso una procedura semplificata, qualora i contenuti della variante rientrino, come si evidenzierà in seguito, tra quelli previsti dall'art.32-bis "*Procedimento per varianti specifiche al PSC*", articolo che regola, appunto, la procedura indicata.

Le ragioni che hanno condotto all'elaborazione della presente variante specifica, determinandone i contenuti, attengono sostanzialmente ad adeguamenti del PSC che riguardano, in sintesi:

- adeguamento alle disposizioni della pianificazione sovraordinata provinciale in tema di commercio;
- adeguamento alle definizioni uniformi regionali/nazionali con particolare riferimento al D.P.R 380/2001 e ss.mm.ii *Testo Unico per l'Edilizia* e alla L.R. 30/07/2013 n.15 "*Semplificazione della disciplina edilizia*", sostitutiva della "*Disciplina Generale dell'Edilizia*" di cui alla L.R. n. 31 del 2002;
- semplificazione e rispetto del principio di *non duplicazione* normativa tra gli strumenti di pianificazione e loro coordinamento.

L'intervento di modifica al PSC muove in primo luogo dall'esigenza di modificare le disposizioni in materia di urbanistica commerciale, in adeguamento alla Variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) adottata dalla Provincia di Forlì-Cesena per la modifica alle soglie di superfici di vendita che distinguevano tra i due settori merceologici (alimentare e non alimentare) nella possibilità di localizzazione delle strutture di vendita di rango comunale: la variante provinciale, infatti, adottata con delibera del Consiglio Provinciale n. 146884/183 del 19/12/2013 ed attualmente in corso di valutazione da parte della Regione Emilia Romagna, ha lo scopo di rimuovere dal corpo normativo del piano provinciale quelle disposizioni che risultano in contrasto con le intervenute disposizioni nazionali in materia di liberalizzazione delle attività economiche.

Pur operando, ai fini della presente variante, nell'ambito di una procedura semplificata, la modifica al PSC comporta comunque tempi e complessità procedurale maggiore rispetto a quella dei restanti strumenti urbanistici, motivo per cui, già la proposta di variante assunta dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 125 del 31.12.2014, ha colto l'occasione per introdurre altri elementi di adeguamento normativo del Piano Strutturale.

Con particolare riferimento alla disciplina storica, stante le sopravvenute disposizioni nazionali e regionali in materia edilizia, si è cercato di coordinare modalità di intervento e disciplina d'uso nel Centro Storico e nei fabbricati storici di interesse storico testimoniale disciplinati dal PSC, al fine di rendere flessibile ed operativa la vigente disciplina,

soprattutto alla luce delle rinnovate e continuamente mutanti disposizioni statali e regionali riguardanti la definizione degli interventi edilizi.

La variante, inoltre, integra la normativa del Centro Storico anche con mirati interventi in ordine al requisito dell'accessibilità di cui alla Legge 13/1989, sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Altro elemento oggetto della presente variante è rappresentato dalla volontà di collegare la normativa del PSC alle disposizioni del "*Regolamento per la Bioedilizia e il risparmio energetico*", allegato al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), di cui il Comune di Forlimpopoli si è dotato con Delibera C.C. n. 33 del 29 giugno 2010, il quale stabilisce la possibilità di adesione a dette disposizioni anche per gli edifici tutelati in Centro Storico e presenti nel territorio rurale.

Infine, con l'occasione, si è provveduto a rettificare e correggere alcuni errori materiali che si sono rilevati all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PSC, i quali sono stati tutti segnalati nelle norme stesse, con l'ausilio anche di note a piè di pagina per meglio illustrare le correzioni.

1. ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE

La presente variante è costituita dai seguenti elaborati:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA con Allegato: Esame dei contributi istruttori di cui all'art. 32 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii..

NTA – “ESTRATTO DEGLI ARTICOLI OGGETTO DI MODIFICA”:

- *Art. 1.3 – “Elaborati costitutivi” (elenco)*
- *Art. 3.5 – “Definizioni”*
- *Art. 3.6 – “Contenuti della disciplina particolareggiata”*
- *Art. 3.7bis – “Disposizioni relative alle destinazioni d'uso ammesse negli edifici isolati di interesse storico, architettonico presenti nel territorio rurale”*
- *Art. 3.10 – “Disposizioni per il Piano Operativo Comunale (POC)”*
- *Art. 6.2 – “Disciplina del commercio”*
- *Art. 8.7 – “Condizioni di insediamento e di intervento nel territorio rurale”*
- *Art. 11.3 – “Adesione al Regolamento per la bioedilizia e il risparmio energetico”*
- *Art. 11.4 – “Disposizioni transitorie in materia di previsioni commerciali”*

2. CONTENUTI E DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La presente variante, di esclusiva natura normativa, riporta gli stralci degli articoli oggetto di variazione delle Norme del PSC con l'evidenziazione delle modifiche o integrazioni apportate rispetto al testo vigente.

Tali modifiche sono evidenziate nel Testo normativo coordinato, mentre di seguito ne sono illustrati e motivati i contenuti, con riferimento agli specifici articoli del PSC modificati.

1. Art. 6.2 – “Disciplina del commercio”

Come annunciato in premessa, l'articolo è stato aggiornato in relazione alla nuova evoluzione normativa in materia di grande distribuzione commerciale.

Le disposizioni normative introdotte dal legislatore statale (D.L. 13.08.2011, n. 138 “*Ulteriori misure urgenti per la stabilizzazione finanziaria e per lo sviluppo*” convertito in legge n. 148 del 2011; D.L. 06.12.2011, n. 201 “*Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività*” convertito in legge n. 27 del 2012; D.L. 09.01.2012, n. 5 “*Disposizioni urgenti in materia di semplificazione e di sviluppo*” convertito in legge n. 35 del 2012) richiedono alle Regioni una serie di verifiche sulla rispondenza dei propri ordinamenti al principio di iniziativa economica.

La Provincia, infatti, tenendo conto di alcune misure di liberalizzazione delle attività economiche, recentemente disposte dai suddetti provvedimenti legislativi statali, ha verificato la necessità/opportunità di provvedere ad un adeguamento della pianificazione in materia di urbanistica commerciale con la adozione della recente variante al PTCP, avvenuta ai sensi dell'art. 27 bis della L.R. 20/2000 e s. m. e i., con specifico riferimento alla pianificazione comunale delle medie strutture di vendita.

In particolare l'adeguamento riguarda l'67 “*Gli assetti della grande distribuzione commerciale*” delle Norme ove viene eliminata la distinzione dimensionale tra le categorie alimentare e non alimentare per la collocazione di medie strutture di vendita di rango comunale.

A seguito della variante provinciale, quindi “*la pianificazione comunale potrà, mediante specifiche varianti urbanistiche o mediante il P.O.C., [Piano Operativo Comunale] proporre la localizzazione di nuove strutture di vendita nei seguenti limiti:*

- *per i Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti, medie strutture di vendita fino a 1.500 mq di superficie di vendita (SV);*
- *per i Comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti, medie strutture di vendita fino a 2.500 mq di superficie di vendita (SV).*

Considerando che il Comune di Forlimpopoli conta, al 31.12.2014, una popolazione di **13.212 abitanti**, con la presente variante al PSC si è quindi aggiornato alla rinnovata disposizione provinciale l'art. 6.2 di PSC, demandando al POC la possibilità di localizzare **medie strutture di vendita fino a 2.500 mq. di SV.**

La Provincia inoltre ha introdotto:

- a)** un'ulteriore specificazione al comma 6 dell'art. 67 del PTCP, che prevede testualmente:
I Comuni articolano le norme relative al dimensionamento delle funzioni commerciali all'interno delle predette classi in ragione della tipologia e del settore merceologico (alimentare e non alimentare), nonché delle dotazioni territoriali e pertinenziali, così come previsto dalla D.C.R. n. 1253/1999 e ss.mm.ii..

In proposito si ritiene che tale disposizione valga sul POC e/o sulla strumentazione attuativa e regolamentare dei Comuni, strumenti i quali, a discendere dalla soglia massima ammissibile di 2.500 mq. di SV come aggiornata dalla presente variante al PSC, articoleranno le scelte di dettaglio.

- b)** un comma *6bis* che regola i criteri di insediamento delle medie strutture di vendita prevedendo testualmente:

Le zone o comparti nei quali i Comuni ritengono ammissibile ed idoneo l'insediamento di medie strutture di vendita, si caratterizzano per coerenza con le altre scelte dello stesso dello strumento urbanistico, con le eventuali previsioni del PUT ove vigente, con le indicazioni della zonizzazione acustica di cui alla legge n. 447/1995, con gli obiettivi dei Programmi di riqualificazione urbana di cui alla L.R. 19/1998 ove approvati o previsti, osservando i seguenti criteri:

a) al fine di evitare la diffusione di esercizi isolati e di localizzazioni incongrue, non sono insediabili di norma medie strutture di vendita che richiedano la trasformazione urbanistica di aree agricole. A tal fine le possibilità previste al comma 6 dovranno riguardare gli ambiti urbani consolidati, ovvero le aree già previste come trasformabili dallo strumento urbanistico generale;

b) in relazione alla zonizzazione acustica, non sono insediabili medie strutture di vendita nelle zone classificate nelle classi I e II, mentre per le altre zone acustiche dovrà essere valutata la compatibilità, ponendo specifici limiti in relazione ai caratteri della classe stessa;

c) le nuove medie strutture di vendita sono insediabili prioritariamente:

- nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di cui all'art. 8 della L.R. n. 14/1999;*
- lungo gli assi della viabilità urbana (di scorrimento e di quartiere) che garantiscano le migliori condizioni di accesso e di sicurezza in rapporto al sistema della mobilità comunale, così come definita dallo strumento urbanistico generale o dal PUT, fatti naturalmente salvi i limiti di cui al precedente comma 6;*

d) nell'individuazione delle possibilità di insediamento delle medie strutture di vendita, i Comuni sono tenuti a valutare i possibili impatti dei nuovi insediamenti commerciali sull'ambiente, sulla mobilità e sulla rete dei servizi pubblici e privati preesistente; in particolare devono essere considerati gli effetti del traffico indotto sulla rete stradale in relazione al tipo di accessibilità previsto, alle caratteristiche geometriche delle sedi stradali e al loro stato di congestione;

e) l'insediamento di medio-grandi strutture di vendita, anche qualora avvenga per cambio d'uso di edifici preesistenti, può essere consentito solo:

- in aree già assoggettate ad un piano urbanistico attuativo;*
- previa approvazione di un piano urbanistico attuativo, anche al fine di prevedere nella convenzione gli impegni relativi alle opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità ritenute necessarie;*
- nel caso che sia previsto nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di cui all'art. 8 della L.R. n. 14/1999;*

f) i Comuni adottano assetti distributivi e tipologie edilizie volti al contenimento ed al razionale utilizzo della risorsa suolo, nell'ambito delle verifiche e delle condizioni sopra espresse.

Detta disposizione non viene espressamente riportata nel PSC, poiché sarà da assumere/declinare nella pianificazione operativa e regolamentare, ovvero in quella attuativa del Comune, per cui viene introdotto solamente un richiamo nell'art. 6.2) (lett.g)) del PSC.

Sebbene ancora in itinere alla data di adozione della presente variante, sulla Variante al PTCP (con riguardo alla modifica delle disposizioni in materia commerciale) la Regione non ha sollevato riserve, potendo quindi prefigurare una positiva conclusione della stessa.

2. Art. 3.5 – “Definizioni”

Per le motivazioni espresse in premessa, le definizioni tecniche presenti in questo articolo sono state soppresse, rimandando alle *definizioni tecniche uniformi* introdotte dall'Allegato A della Delibera dell'Assemblea Legislativa dell'Emilia Romagna, n. 279/2010 e s.m.e i., così come recepite ed integrate nelle Norme del Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) vigente.

3. Articoli 3.6 e 3.7 bis – Disciplina particolareggiata per il Centro Storico ed i fabbricati sparsi disciplinati dall'art. 3.7

La possibilità di adeguare la disciplina del PSC (approvata nel 2006) attraverso la sua integrale revisione cartografica e normativa, rappresenterebbe al momento un onere di particolare impegno per l'Amministrazione Comunale e richiederebbe tempi e risorse inadeguate anche rispetto alla congiuntura attuale che presenta un quadro ancora incerto ed in evoluzione, determinato nello specifico, dalle seguenti circostanze:

- il continuo mutare della disciplina edilizia da parte del legislatore statale che tende a modificare, riarticolare, dilatare significativamente i concetti sottesi all'originaria disciplina conservativa (art. 31 della L.R. 457/78), con particolare riferimento alla categoria della “ristrutturazione edilizia”;
- la sopraggiunta fase di riordino istituzionale statale e regionale che, nel nostro territorio, sta manifestando la volontà di pervenire ad una riforma della stessa Legge Regionale Urbanistica (L.R. n. 13 del 30.07.2015).

Ne consegue la necessità di dare risposte flessibili e coerenti alle esigenze di intervento in continuo sopravvenire in campo edilizio, sia in termini temporali, tecnici ed economici.

Ciò comporta la necessità di una certa flessibilità operativa e normativa e, al tempo stesso, di garanzia per la tutela del patrimonio storico, in attesa di poter affrontare una vera e propria revisione di tutta la disciplina particolareggiata da affrontarsi in un quadro normativo complessivo rinnovato e certo.

In relazione a ciò si è optato, in questa fase, per un intervento di carattere normativo e puntuale, apportando quegli aggiornamenti strettamente volti a dare operatività alla vigente disciplina, come di seguito puntualmente illustrato.

– Modifiche al c. 7 dell'art. 3.6 che disciplina i Tipi di intervento.- Questo articolo è stato aggiornato con le recenti modifiche normative regionali e statali. Si sono introdotti i riferimenti al D.P.R. 380 (nelle definizioni degli interventi), in quanto più attuali, essendo stati recentemente innovati con la Legge 9 agosto 2013, n. 98 e con la Legge 11 novembre 2014, n. 164, con integrazione della L.R. 30 luglio 2013 n. 15 “Semplificazione della disciplina edilizia”, per le parti che essa articola in modo specifico (Restauro scientifico, Ripristino Tipologico, etc...), sostitutiva della L.R. sulla Disciplina Generale dell'Edilizia n. 31 del 2002 cui è riferita la disciplina del PSC vigente.

– Trasposizione dell'art. 4.1 del POC nella disciplina del PSC – Modifica all'art. 3.6 (cfr. nuovi commi 8 e 9).

In base al principio del coordinamento degli strumenti urbanistici, si propone di introdurre nel PSC quanto già definito nelle NTA del POC agli art. 4.1 commi 1, 2 e 3), integrando ed aggiornando le condizioni per l'intervento.

Il suddetto articolo di POC, che si riporta integralmente a miglior comprensione della presente modifica, prevede già quanto segue:

“ Art. 4.1 – Norma generale

C1

In conformità alle disposizioni dell'art. 3.10, comma 1, del PSC per ciò che riguarda le U.M.I. di Centro storico, e gli edifici isolati di interesse storico nel territorio rurale la disciplina di intervento quando preveda:

- ristrutturazione edilizia;
- ripristino edilizio;
- contestualizzazione degli edifici incongrui e ristrutturazione urbanistica;
- ripristino tipologico (limitatamente agli edifici in Centro storico);

può essere modificata d'intesa col responsabile del servizio mediante Permesso di Costruire convenzionato, definendo in modo esplicito nella convenzione le modifiche ed integrazioni adottate da valere come futuro aggiornamento del PSC.

C2

In conformità alle disposizioni dell'art. 3.9, comma 1, del PSC, sempre con le modalità di cui al precedente comma, alle U.M.I. assoggettate a Restauro e risanamento conservativo di tipo A2b, possono essere applicate le disposizioni per la Ristrutturazione edilizia A3d, quando si tratti di edifici isolati, oppure contigui ad altri edifici, ma per i quali sia stata operata opportuna, preliminare verifica strutturale.

C3

In sede di intervento edilizio su U.M.I. nella quale siano presenti le superfetazioni soggette a demolizione come definite all'art. 3.5, comma 1, di PSC, ed individuate dalla Tav. 2c, potrà esserne ammesso il mantenimento in vista di futuro aggiornamento del PSC, applicando le procedure di cui ai precedenti commi, e previa apposita indagine documentale che ne convalidi la storicità.”

Questa norma del POC, peraltro derivata dallo stesso PSC (art. 3.10), va quindi posta in coerenza e coordinamento con il PSC, integrata ed aggiornata, e riguarda la possibilità di applicare agli edifici già soggetti a Restauro e Risanamento Conservativo (RRC) di tipo A2b nella disciplina vigente, previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica e Paesaggistica (CQAP), attraverso il Permesso di Costruire convenzionato, la categoria della Ristrutturazione Edilizia (RE) “*una tantum*”.

Con la presente variante di PSC si riporta quindi l'articolo del POC, con l'aggiunta di alcuni criteri di “qualità” e “tutela”, i quali dovranno essere rispettati contemporaneamente, in caso di applicazione della procedura di cui all'articolo descritto che qui di seguito si elencano:

- Conservazione e adeguamento del tipo edilizio originale;
- Miglioramento/Adeguamento sismico delle strutture esistenti;
- Miglioramento Contenimento Energetico;
- Adeguamento ai requisiti di accessibilità ai sensi della Legge 13/89.

La modifica normativa che si intende apportare al PSC (art. 3.6, nuovi commi 8 e 9) quindi non fa altro che **riproporre**, con le opportune specificazioni e distinzioni rispetto agli edifici posti in Centro Storico e quelli nel Territorio Rurale, **quanto già previsto dal POC, integrandone peraltro le condizioni** di utilizzo agli obiettivi di tutela e qualità indicati.

La modifica qui sopra proposta e, più in generale l'adeguamento alle nuove definizioni degli interventi edilizi, pone una riflessione sulla questione “pesantezza” dell'intervento della Ristrutturazione Edilizia. Il concetto di RE di derivazione dalla abrogata L.R. 31/2002, contenuto nella disciplina comunale vigente, ammetteva la possibilità di demolizione e ricostruzione integrale solo al fine di ricostruire un edificio identico quanto a sagoma e volume a quello preesistente.

Con eccezione degli immobili tutelati ai sensi del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii. oggi la ristrutturazione edilizia ammette anche la demolizione e ricostruzione integrale ma con:

- modifiche alla sagoma, ma con stessa volumetria (art. 3 DPR 380/2001 e ss.mm.ii.);
- modifiche alla volumetria complessiva degli edifici (art. 10 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.);
- modifiche alla sagoma in edifici sottoposti ai vincoli ai sensi del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii. (art. 10 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.);

A meno dell'ultima ipotesi, coerentemente si muove la L.R. 15/2013.

Rispetto alla originaria definizione per i fabbricati storici (ma non tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.) diventa dirimente la possibilità o meno di applicare automaticamente alle vigenti attribuzioni di categorie di intervento, le sopravvenute corrispondenti definizioni.

A tal proposito occorre evidenziare che già la medesima L.R. 15/2013, all'art. 13 "Interventi soggetti a SCIA", ha previsto che:

- *Gli strumenti urbanistici **possono limitare** i casi in cui gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui al comma 1, lettera d), sono consentiti mediante demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, con modifiche agli originari parametri.;*
- *All'interno del **centro storico di cui all'articolo A-7 dell'Allegato alla legge regionale n. 20 del 2000** i Comuni individuano con propria deliberazione, da adottare entro il 31 dicembre 2013 e da aggiornare con cadenza almeno triennale, le aree nelle quali non è ammessa la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma [...]*
- *Nella pendenza del termine per l'adozione della deliberazione di cui al secondo periodo, non trova applicazione per il predetto centro storico la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma.*

E' evidente che adempiere a quanto indicato dal suddetto articolo di legge comporterebbe, di fatto una analisi diretta della disciplina che mantenga aggiornata (edificio per edificio, UMI per UMI, isolato per isolato etc....) la valutazione delle condizioni e delle necessità di intervento nel Centro Storico (CS), ovvero nel patrimonio storico esistente, operazione da rimandarsi ad una futura fase pianificatoria per le motivazioni già espresse.

In assenza della puntuale verifica ed analisi, l'intervento di modifica normativa proposta, rappresenta per l'Amministrazione Comunale, anche un primo orientamento e risposta alla succitata norma regionale, con la scelta di mantenere una posizione cautelativa rispetto alla tutela ossia limitare la possibilità di modifica della sagoma in caso di RE.

Occorre quindi specificare, per i **casi ammessi dal nuovo comma 8** (si ribadisce che tale facoltà è già prevista dal POC) che:

- essi interessano tutti quegli edifici cui è assegnato il tipo di Restauro e Risanamento Conservativo (RRC) di tipo A2b; l'utilizzo della RE una tantum non ammetterebbe né la demolizione e ricostruzione integrale dell'edificio, né la modifica di sagoma, ma solo demolizioni e ricostruzioni parziali e modesti adeguamenti di sagoma, **strettamente connessi al conseguimento delle finalità sopra esposte**; ciò in attesa che una applicazione più estensiva della RE possa essere eventualmente conseguente ad un vero e proprio aggiornamento della disciplina particolareggiata;
- agli edifici sparsi disciplinati dal PSC (Schede di rilevamento 1-46) si applicano le medesime disposizioni di cui al primo caso, potendo peraltro disporre oggi dell' "**Abaco del processo tipologico nel territorio rurale**", redatto con la Variante al RUE approvata con delibera del C.C. n. 8 del 20/03/2014 nel 2014, quale guida all'applicazione del caso normativo in esame ed alla progettazione degli interventi;
- in entrambi i casi l'utilizzo della RE non comporta modifica alla categoria di intervento assegnata (RRC A2b), ma una possibilità operativa; **a completamento dell'intervento l'edificio resta comunque assoggettato al Restauro e Risanamento Conservativo.**

Stante quanto sopra e in relazione a quanto stabilito anche per la modifica al sottostante c. 15 regolante gli interventi già assoggettati a Ristrutturazione Edilizia, la presente variante può definirsi come un primo, parziale adeguamento al disposto di cui all'art. 13 della L.R. 15/2013.

Il nuovo **comma 9** rappresenta anch'esso trasposizione di quanto già previsto al comma 3 dal citato articolo di POC, riguardante la possibilità del mantenimento temporaneo dei

corpi superfetativi, previa dimostrazione documentale, solamente alle seguenti condizioni:

- il caso rappresenti un comprovato errore materiale di rappresentazione dello stato di fatto, attraverso apposita indagine documentale, suffragata eventualmente anche dal relativo titolo edilizio concesso anche in sanatoria (rif. condoni edilizi L.R. 47/1985, L.R. 724/1994, L.R. 23/2004).
 - Il mantenimento non ammette possibilità di trasformazione (edilizia e funzionale) in attesa di una rivalutazione più appropriata e specifica della disciplina particolareggiata del PSC.
- **Modifiche al c. 15, dell’art. 3.6) che disciplina le Modalità di Intervento** – Come già accennato, l’attribuzione delle categorie di intervento nella vigente disciplina originano da un concetto più limitato di operatività degli interventi (L.457/78 e L.R. 47/78); ciò in particolare se si considera l’evoluzione normativa della definizione di *Ristrutturazione edilizia*. Pertanto, la modifica delle definizioni degli interventi edilizi, applicata tal quale secondo le più recenti disposizioni normative, potrebbe determinare stravolgimenti non congrui del tessuto storico esistente. In attesa quindi di un aggiornamento puntuale e cartografico di dettaglio, si è provveduto a meglio circostanziare il vigente disposto normativo previsto dalle NTA nel caso di *Unità edilizie o parti di esse da assoggettare a ristrutturazione edilizia* (lettera C), stabilendo che la progettazione degli edifici nel Centro storico debba rispettare alcuni criteri:
- l’unitarietà dei prospetti con l’obiettivo di mantenere inalterato l’allineamento precostituito del fronte laddove esistente;
 - la salvaguardia del tipo edilizio;
 - la conservazione degli elementi di pregio identificati nelle Schede di rilevamento.

4. Disciplina degli Usi – Modifica all’art. 3.6, comma 12 e all’art. 3.7bis – “Disposizioni relative alle destinazioni d’uso ammesse negli edifici isolati di interesse storico, architettonico presenti nel territorio rurale”.

In un quadro normativo generale volto alla maggior liberalizzazione ed incentivazione economica, il legislatore nazionale e quello regionale sono intervenuti anche sulle regole relative al cambio di destinazione d’uso.

Si è provveduto quindi ad aggiornare anche le destinazioni d’uso ammesse nel Centro Storico secondo l’articolato già proposto dall’art. 23 – ter ai fini del *Mutamento d’uso urbanisticamente rilevante* del D.P.R. 380/2001 e s.m.e i., recepito nell’ordinamento regionale dall’art. 28 “*Mutamento di destinazione d’uso*” della L.R. 15/2013.

La Regione Emilia Romagna, al suddetto art. 28 della L.R. 15/2013 e s.m.i., prevede in particolare che “*gli strumenti di pianificazione urbanistica possono individuare nel centro storico e in altri ambiti determinati del territorio comunale le destinazioni d’uso ammissibili degli immobili, attenendosi alle definizioni uniformi stabilite dall’atto di coordinamento tecnico previsto dall’articolo 12, comma 4, lettera g), ove emanato*”.

Si è quindi inserito apposito rimando al R.U.E. per le eventuali specifiche, avendo quest’ultimo già recepito le definizioni tecniche uniformi contenute nell’atto di coordinamento tecnico regionale. Il rimando è nei confronti dei seguenti articoli di RUE: art. Art. 1.6 *Definizioni*, art. 4.8 *Cessione di aree per dotazioni territoriali: casi di monetizzazione*, art. 4.9 *Tabella dotazioni territoriali minime e parcheggi privati in relazione ai gruppi funzionali e ai tipi d’intervento*.

Così modificato il PSC contiene solamente le macrotipologie d’uso ammesse. Tuttavia si è ritenuto opportuno, ai fini di una maggiore tutela del Centro Storico, mantenere quanto già previsto dal PSC vigente (anche alla luce della Circolare regionale PG 2015.0550910

del 31.07.2015) circa l'ammissibilità o meno di taluni usi, in rapporto alle Tipologie edilizie (Classi tipologiche di cui alla tavola 2c 1.2). Si cita, ad esempio, la limitazione alle lavorazioni insalubri o rumorose nelle Unità edilizie di tipo B, C, D, E, F1, F2, F3 previste al punto 3) del c.12, ovvero le limitazioni poste alle Unità Edilizie A1 e A2 trattandosi di attrezzature di servizio pubblico o religioso, (punto 1) del c. 12, etc...

Con riguardo agli edifici sparsi in territorio rurale tutelati dal PSC, la modifica a questo comma ha l'obiettivo di mettere in coerenza le possibilità di cambio d'uso degli edifici di interesse storico, architettonico presenti nel territorio rurale e schedati nel PSC (Schede 1-46) con la classificazione tipologica definita nell'"Abaco del processo tipologico nel territorio rurale" del RUE.

L'Abaco, infatti, scaturisce da un'analisi della tipologia edilizia per ogni edificio e delle relative funzioni ammissibili; a seguito di verifica da parte dell'ufficio si è potuto infatti verificare che le tipologie edilizie individuate nell'Abaco corrispondono pienamente a quelle definite nell'elaborato Schede di rilevamento del PSC.

Pertanto, in base al principio di coordinamento degli strumenti urbanistici e per analogia, si è ritenuto congruo adeguare le destinazioni d'uso indicate all'art. 3.30 delle Norme del R.U.E. anche su questi edifici.^{1, 2}

Stante quanto sopra la variante può definirsi come un primo, parziale adeguamento al disposto di cui all'art. 28 "Mutamento di destinazione d'uso" della L.R. 15/2013.

Infine, sempre in analogia a quanto previsto nel RUE (art. 3.27, lett. c)), anche nel PSC è stata inserita la possibilità di presentare domanda di riconoscimento di un edificio rurale di interesse storico architettonico laddove non risultasse rilevato o dove la scheda di rilevamento presenti palesi errori materiali. A tali edifici, in un'ottica cautelativa, sarà applicata la **categoria di intervento del RRC di cui all'art. 3, lett.c) del D.P.R. 380/2001.**

In conclusione, si è cercato complessivamente di alleggerire e aggiornare la disciplina particolareggiata del Centro Storico, eliminando vecchi residui normativi oggi superati, cercando di liberalizzare il più possibile gli usi, escludendo norme restrittive che limitano la riqualificazione del territorio, al contempo garantire la tutela del patrimonio, al fine di incentivare la rigenerazione con l'obbiettivo di favorire lo sviluppo economico dello stesso. In particolare l'"innesto" della categoria della RE una tantum agli edifici sottoposti a RRC di tipo b, opportunamente regolata, consente di pervenire ad una modalità operativa e procedurale più snella e flessibile, e a superare le rigidità ovvero i margini interpretativi derivanti da predefinite ed astratte definizioni di categorie di intervento. Non sempre, infatti, riesce facile ricondurre le condizioni effettive ed operative di intervento a categorie precostituite.

¹ Si rimanda alla recente Circolare illustrativa regionale della nuova disciplina del mutamento della destinazione d'uso (PG 2015.0550910 del 31.07.2015) in relazione alle modalità di regolamentazione degli usi ammissibili nel territorio comunale.

² In proposito si segnala che la ammissibilità del cambio d'uso in rapporto alla categoria di intervento del Restauro e Risanamento Conservativo è stata oggetto di specifico quesito rivolto dal Comune di Forlimpopoli al Servizio Affari generali, Giuridici e Programmazione Finanziaria della Regione Emilia-Romagna. Il Servizio ha formulato il proprio parere (pervenuto in data 24/07/2015) evidenziando come "l'intervento di Restauro e Risanamento conservativo può sempre ricomprendere il cambio d'uso, indipendentemente dall'ambito territoriale nel quale sia collocato l'edificio, purchè tale trasformazione funzionale, così come qualunque modifica fisica, sia compatibile con le esigenze conservative che sono proprie dell'edificio e del vincolo che lo caratterizza."

5. Art. 3.10 – “Disposizioni per il Piano Operativo Comunale (POC)”

Si è provveduto ad aggiornare il presente articolo ponendolo in coerenza alle restanti modifiche apportate. Tale articolo, infatti, rappresenta supporto al POC per consentire modifiche alle categorie di intervento definite dal PSC.

Le modifiche introdotte all'art. 3.6, con i commi 8 e 9, come già ampiamente illustrato, costituiscono la trasposizione nel PSC dei commi 2 e 3 dell'art. 4.1 del POC; questi ultimi quindi verranno applicati non più con riferimento al POC, bensì al PSC, così come riscritti con i commi 8 e 9. Dell'art. 3.10 del PSC, pertanto, resta unicamente il primo periodo, a sostegno del contenuto del c.1 dell'art. 4.1 del POC che, invece, non viene interessato.

Si procederà, col nuovo POC e con la futura revisione del PSC a rivalutare in modo definitivo entrambe le disposizioni.

6. Art. 8.7 – “Condizioni di insediamento e di intervento nel territorio rurale”

L'articolo è stato adeguato a quanto stabilisce l'art. 76 comma 3 delle Norme del PTCP vigenti, in particolare per quel che riguarda l'individuazione della soglia minima di Superficie Agricola Utilizzata (d'ora in poi SAU), necessaria alla formazione di nuove unità aziendali e la relativa edificazione di edifici infrastrutturali per esigenze strettamente connesse alle esigenze produttive, la quale viene diminuita da 6 a 5 ha di SAU per il territorio ricadente nella pianura, in conformità al PTCP e una soglia ridotta non inferiore ai 4 ha per le zone con produzioni ad elevata redditività quale l'orto-vivaismo.

Va infatti precisato che il PSC del Comune di Forlimpopoli, adottato in data 28.10.2005 ed approvato in data 31.07.2006, anticipa, anche se di poco il PTCP approvato, invece, il 14.09.2006, orienta i Comuni di pianura a minimi compresi tra i 4Ha ed i 6Ha.

7. Art. 11.3 – “Adesione al Regolamento per la bioedilizia e il risparmio energetico”

Questo articolo finale nelle Norme è stato introdotto, al fine di coordinare le norme del PSC con quelle del Regolamento per La Bioedilizia ed il Risparmio Energetico, approvato con Delibera C.C. n. 33 del 29 giugno 2010 e richiama la possibilità di stabilire incentivi di Sul o altre forme di premialità progressive, ai sensi dell'art. 7 ter della L.R. 20/2000 e s.m. e i., dove si prevede che tali incrementi saranno dedotti, in sede di POC, dal dimensionamento residenziale o produttivo definito dal PSC.

8. Art. 1.3 – “Elaborati costitutivi”

La modifica riguarda l'integrazione dell'elenco di alcuni elaborati cartografici regolarmente approvati e presenti all'interno della Delibera C.C. n°74 del 31/07/2006, ma non riportati nell'elenco dell'articolo medesimo. La modifica è quindi riferibile ad una mera correzione di errore materiale, integrativa del solo elenco.

9 Art. 11.4 – “Disposizioni transitorie in materia di previsioni commerciali”.

Al fine di meglio chiarire gli effetti che le modifiche alle previsioni commerciali, introdotte con la presente Variante al PSC, determineranno una volta approvata la variante, sia sul POC che sulla possibilità di avanzare modifiche alle previsioni attuate o in corso di attuazione, posto che la validità del POC è scaduta in data 17.06.2014, la presente variante al PSC contiene un articolo” Art. 11.4 – Disposizioni transitorie in materia di previsioni commerciali”;

3. VERIFICA DELLA PROCEDURA DI Valutazione di Sostenibilità Ambientale (VALSAT) di cui all’art. 5 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.

L’analisi e la valutazione del quadro ambientale di riferimento del territorio comunale è stata dettagliata nella redazione della relazione di Valsat del PSC approvato con Delibera C.C. n°74 del 31/07/2006, per il documento del piano o programma ove individuati, sono inoltre stati descritti e valutati gli effetti significativi che l’attuazione del piano o programma medesimo potrebbe avere sull’ambiente.

La legge regionale in materia di governo del territorio, (L.R. 20/2000 così come modificata e integrata dalla Legge regionale 6 luglio 2009, n. 6 "Governo e riqualificazione solidale del territorio") disciplina, all’art. 5 comma 7, che le Province, in veste di autorità competente, si esprimono in merito alla valutazione ambientale per i piani ed i programmi approvati dal Comune e le sue varianti, nell’ambito dell’intesa, di cui agli articoli 27, comma 10, e art. 32 comma 10, ovvero, ove sia stato stipulato l’accordo di pianificazione, nell’ambito delle riserve al piano adottato, di cui agli articoli 27, comma 7, e 32, comma 7, previa acquisizione delle osservazioni presentate.

Inoltre, sempre all’art. 5, commi 4 e 5, sono esplicitati i casi di esclusione dell’applicazione della valutazione ambientale preventiva; in particolare si riporta il comma 5:

“ Sono esclusi dalla procedura di valutazione prevista dal presente articolo le varianti che non riguardano le tutele e le previsioni sugli usi e le trasformazioni dei suoli e del patrimonio edilizio esistente stabiliti dal piano vigente, e che si limitino a introdurre:

a) rettifiche degli errori materiali;

b) modifiche della perimetrazione degli ambiti di intervento, che non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti;

c) modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi;

d) modifiche necessarie per l’adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti nazionali, regionali o provinciali di pianificazione territoriale, di cui è già stata svolta la valutazione ambientale;

e) varianti localizzative, ai fini dell’apposizione del vincolo espropriativo, per opere già cartograficamente definite e valutate in piani sovraordinati o per la reiterazione del vincolo stesso.”

La presente variante al PSC - considerando le tipologie delle modifiche introdotte – si ritiene ricompresa nel caso esplicitato dal comma 5 dell’art. 5 della L.R. 20/2000 come modificato dalla L.R. 6/2009.

Conclusioni

Le considerazioni riportate nei precedenti punti, evidenziano **l’ininfluenza di una procedura di VAS** per la presente variante al PSC, trattandosi di modifiche che:

- a. non apportano incrementi della potenzialità edificatoria residenziale e produttiva rispetto a quella riportata nella VALSAT del PSC;
- b. non modificano e/o rettificano la cartografia dei Piani;
- c. recepiscono le modifiche ai piani sovraordinati, tali modifiche non incidono sostanzialmente sulle previsioni urbanistiche del Piano.

Si ritiene pertanto che la presente variante non introduca elementi di potenziale conflittualità rispetto al PSC approvato, nello specifico non viene modificata l’attuazione degli interventi edificatori prospettati, coerentemente con le strategie d’ambito riportate nella normativa dello stesso PSC, che ha già analizzato in apposito documento di VALSAT gli impatti derivanti dalle scelte urbanistiche e le opportune soluzioni per mitigarli.

In particolare, per quanto riguarda le modifiche che recepiscono le nuove soglie commerciali si riporta quanto contenuto nella stessa relazione di Valsat della variante al PTCP, ossia che “la puntuale valutazione della novellata norma del PTCP (art. 67) sarà attribuita alla strumentazione urbanistica di **livello operativo/attuativo**, la quale dovrà farsi carico di verificare la sostenibilità delle nuove/modificate previsioni di strutture di vendita”.

La Valsat Provinciale, infatti, afferma che i criteri definiti al comma 6bis - richiamati nello stesso PSC in variante - costituiscono il primo riferimento di sostenibilità per l’insediamento delle strutture di vendita. Essi infatti sono in parte ripresi dalla D.C.R.1253/99 e ss.mm.ii., altri sono dedotti dalla consistente esperienza provinciale di valutazione della pianificazione comunale.

Sulla base pertanto delle valutazioni effettuate, si ritiene che la variante in esame non debba essere assoggettata a Valutazione Ambientale Strategica.

Ulteriori specificazioni e approfondimenti alla presente Relazione Illustrativa sono contenuti nell’Allegato “Esame dei Contributi istruttori”, nel quale sono riportati e valutati ai fini della presente adozione i contributi istruttori pervenuti dagli Enti nella fase della consultazione di cui all’art. 32 bis, comma 2 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii..

COMUNE DI FORLIMPOPOLI
PROVINCIA DI FORLI'-CESENA

VARIANTE

Ai sensi dell'art. 32bis della L.R. 20/2000 e ss. mm.ii.

AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

(Approvato con Delibera C.C. n°96 del 28/10/2005)

PROPOSTA:	Del. G.C. n. 125 del 31.12.2014	
ADOZIONE:	Del. C.C. n.	
APPROVAZIONE:	Del. C.C. n.	

**ESAME DEI CONTRIBUTI ISTRUTTORI PERVENUTI IN FASE DI
CONSULTAZIONE PER LA VARIANTE SPECIFICA AL P.S.C. DEL
COMUNE DI FORLIMPOPOLI**

(Art. 32 bis, comma 2, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.)

ALLEGATO
alla Relazione Illustrativa

Numero: 01

Prot. com.le. N.: 0005049 del 22/04/2015

Proponente: Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli

Sintesi del contributo:

Si osserva che la variante specifica al PSC in oggetto non è in contrasto con gli obiettivi di Pianificazione della scrivente Autorità di Bacino.

Valutazione istruttoria: /

Esito della valutazione: /

Articoli interessati dalla modifica: /

Numero: 02

Prot. com.le. N.: 0006534 del 19/05/2015

Proponente: A.U.S.L. della Romagna, Dipartimento di Sanità Pubblica
-----**Sintesi del contributo:**

Vista la documentazione pervenuta si ritiene, per quanto di competenza, che quanto richiesto in oggetto, non sia assoggettabile a Valutazione Ambientale Strategica.

Valutazione istruttoria: /**Esito della valutazione: /****Articoli interessati dalla modifica: /**

Numero: 03

Prot. com.le. N.: 0006707 del 21/05/2015

Proponente: A.R.P.A. – A.U.S.L.

Rif. Procedimento unico per l'espressione del parere igienico-ambientale (Arpa –Ausl)

Sintesi del contributo:**- Dal punto di vista strettamente igienico-sanitario:**

Vista la documentazione pervenuta si esprime, per quanto di competenza, parere favorevole.

- Con riferimento alle diverse matrici ambientali:Art. 1.3 – Elaborati costitutivi

Si specifica che non essendo state inviate le tavole cartografiche aggiunte o modificate non è possibile fornire alcun contributo o osservazione.

Art. 3.6 – Contenuti della disciplina particolareggiata

- Comma 9 demolizione superfetazioni

Si osserva che il mantenere strutture incongrue o non regolari può creare non omogeneità della disciplina del territorio; inoltre si ritiene che l'adeguamento dei regolamenti debba tendere a migliorare la sostenibilità degli interventi e non a mantenere situazioni non conformi, pericolose e non sostenibili.

- Comma 12 destinazioni d'uso ammesse in centro storico, cambi d'uso

Si ritiene che in fase di progetto attuativo andrà, comunque valutata la compatibilità territoriale/ambientale del nuovo uso e la fattibilità delle eventuali necessarie mitigazioni.

Per le altre variazioni nulla da osservare.

Valutazione istruttoria:

In merito a quanto segnalato relativamente all'**art. 1.3** si riconosce che quanto spiegato nella nota n.1 a piè di pagina della proposta di variante, assunta con delibera G.C. n. 125 del 31.12.2014, risulta fuorviante poiché lessicalmente mal spiegato. La modifica, infatti, non si riferisce ad elaborati mancanti, in quanto essi sono stati regolarmente prodotti e valutati, quindi approvati con *Delibera C.C. n°74 del 31/07/2006*. Ne risulta tuttavia privo, per mero errore materiale solamente l'elenco dell'art. 3.1 del testo normativo, .

Pertanto, in riferimento alla nota sopra richiamata, le tavole non sono state inviate in quanto non oggetto di modifica in questa variante, trattandosi di mera correzione dell'elenco del testo normativo. Si è provveduto pertanto ad una migliore espressione della nota richiamata nel testo normativo riportante gli stralci modificati.

In merito a quanto segnalato relativamente all'**art. 3.6** si precisa quanto segue, ad integrazione della Relazione Illustrativa:

- **comma 9**

La possibilità richiamata nella norma di poter mantenere le superfetazioni, soggette a demolizione ed individuate dalla Tav. 2c, verrebbe data unicamente a quelle strutture cui è stata assegnata, per errore, la sola demolizione, strutture di cui si riesca quindi a

convalidare la legittimità attraverso un'apposita indagine documentale suffragata anche dal relativo titolo edilizio concesso anche in sanatoria (rif. condoni edilizi L.R. 47/1985, L.R. 724/1994, L.R. 23/2004). Si è provveduto quindi ad esplicitare meglio tale circostanza e, in particolare, a stabilirne il mantenimento *tal quale* (ossia senza trasformazioni, anche di uso), in attesa di potere assegnare una disciplina appropriata nella revisione generale e cartografica della stessa.

In particolare, su sollecitazione del contributo istruttorio, si provvederà ad inserire quale ulteriore condizione al mantenimento una verifica di stabilità.

Si è prevista, quindi, rispetto alla proposta, la riformulazione del comma 9 all'art. 3.6 delle NTA con lo scopo di portare ad una maggior comprensione ed integrazione dello stesso.

▪ **comma 12**

Si precisa che il cambio di destinazione d'uso in Centro Storico è ammesso per usi compatibili con le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio e ammissibili in ragione di specifiche tutele delle zone. Su sollecitazione del contributo istruttorio, si provvede a precisare meglio la norma al c. 12.¹

Esito della valutazione:

Parzialmente accolta.

Articoli interessati dalla modifica:

Art. 3.6 – Contenuti della disciplina particolareggiata, comma 9 e comma 12

¹ In proposito si rimanda alla Relazione Illustrativa per quanto più compiutamente esposto sulla ammissibilità degli usi in Centro Storico ed alla Circolare Regionale PG. 2015. 0550910 del 30.07.2015.

Numero: 04**Prot. com.le. N.: 0007100 del 27/05/2015****Proponente: Provincia di Forlì-Cesena**
-----**Punto 1)****Sintesi del contributo:**

Si ritiene che le riformulate disposizioni del PTCP (art. 67) in materia urbanistica commerciale (medie strutture di vendita), il cui iter di approvazione non si è ancora tuttavia concluso, siano state correttamente recepite all'interno della proposta di Variante in oggetto (art. 6.2), portando a coerenza la relativa disciplina anche rispetto agli interventi del legislatore statale in tema di libera concorrenza.

Valutazione istruttoria: /
-----**Punto 2)****Sintesi del contributo:**

- In relazione alle modifiche introdotte nella disciplina particolareggiata del sistema insediativo storico (**art. 3.6**), con specifico riferimento al **comma 15 dove al punto c**) è stato inserito che la progettazione degli edifici debba rispettare alcuni aspetti di qualità (unitarietà dei prospetti con l'obiettivo di mantenere inalterato l'allineamento precostituito del fronte laddove esistente; salvaguardia del tipo edilizio; conservazione degli elementi di pregio identificati nelle Schede di rilevamento)

Si evidenzia al Comune la necessità di verificare la coerenza fra le nuove categorie normative introdotte e la relativa rappresentazione cartografica, affinché non vi sia un *vulnus* nella tutela dei singoli corpi edilizi.

- L'inserimento del **comma 8 all'art. 3.6 delle NTA** concerne la possibilità di modificare la categoria d'intervento degli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo, presenti sia nel centro storico che nel territorio rurale, portandola a ristrutturazione edilizia qualora l'intervento si prefigga gli obiettivi (Conservazione e Ricostruzione del tipo edilizio originale; Miglioramento/Adeguamento sismico delle strutture esistenti; Miglioramento Contenimento Energetico).

Al successivo **comma 9** si prevede che in sede di intervento edilizio su U.M.I. di centro storico nel quale siano presenti superfetazioni soggette a demolizione, potrà esserne ammesso il mantenimento, in vista di futuro aggiornamento del PSC, applicando le procedure di cui al comma 8 e previa apposita indagine che ne convalidi la storicità.

Si ritiene che quanto in oggetto (comma 8 dell'art. 3.6) non possa essere perseguito mediante disposizioni normative come quella proposta, ma debba essere rinviato ad una variante tematica dello strumento urbanistico che possa verificare puntualmente tutte le condizioni utili e necessarie ad una congrua modifica della disciplina particolareggiata assegnata ai singoli fabbricati storici. Si esprimono le medesime considerazioni per quanto concerne le modifiche introdotte al comma 9.

Valutazione istruttoria

Il contributo istruttorio provinciale tende ad evidenziare che l'inserimento del comma 8 all'art. 3.6 delle NTA, che introduce **solo in via normativa** la possibilità di applicare la Ristrutturazione edilizia ad edifici già soggetti a Restauro e Risanamento Conservativo,

non basato su una specifica analisi e modifica alle schede ed alla cartografia, non possa garantire, superandolo ed alterandolo il concetto fondante di mantenimento/conservazione dell'esistente proprio della categoria restauro e risanamento conservativo. Ad integrazione di quanto già espresso nella Relazione Illustrativa della presente variante ed, in modo più mirato, a dare risposta al rilievo istruttorio, si pongono le seguenti considerazioni e valutazioni.

L'esigenza che muove il legislatore, nei tempi recenti, alla modifica delle categorie di intervento risponde alla crescente necessità ed urgenza di adeguare il patrimonio edilizio esistente a criteri di sicurezza sismica e di sostenibilità energetica, ed alla ricerca di semplificazione e flessibilità nelle procedure. Alla luce del continuo adeguamento normativo operato sia sul livello nazionale che su quello regionale nella definizione delle categorie di intervento di cui al D.P.R 380/2001 e ss.mm.ii. e degli interventi che in essi possano o meno esservi ricompresi, l'adeguamento cartografico della disciplina particolareggiata appare particolarmente oneroso in quanto suscettibile di continui adattamenti.

Più dettagliatamente occorre tener conto dei seguenti presupposti:

- la categoria della Ristrutturazione Edilizia prevedeva originariamente la radicale trasformazione dell'edificio, pur tuttavia senza ammettere aumenti volumetrici, né demolizione integrale, né modifica alla sagoma. La facoltà di operare tramite demolizione integrale, infatti, è stata introdotta successivamente e, in un primo momento, con la sola possibilità di *successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici* (L.R. 31/2002); **la definizione di Ristrutturazione Edilizia, così come assunta nel PSC vigente (approvazione 2006), è ferma a questa originaria definizione della L.R. 31/2002.**

- La categoria del Restauro e Risanamento Conservativo (RRC) pone limiti assai maggiori, avendo a fondamento interventi che conservino l'organismo edilizio, operino nel rispetto degli interventi tipologici, formali e strutturali dello stesso, attraverso il consolidamento, il ripristino, il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio. Pur tuttavia la disciplina particolareggiata vigente del PSC contiene una distinzione all'interno della medesima categoria del RRC distinguendo quello di tipo A) e quello di tipo B): quest'ultimo consente un grado di libertà maggiore, potendo arrivare ad interventi più forti rispetto alle esigenze conservative. Tale distinzione è retaggio ancora della previgente articolazione normativa degli interventi dettata per la disciplina particolareggiata delle zone storiche dalla L.R. 47/78, non avendo la Legge 20/2000 dato indicazioni specifiche in merito alla disciplina di dettaglio delle zone storiche (A7 – A8 – A9): nel frattempo, infatti, per la definizione degli interventi entrava in vigore la L.R. 31/2002.

- L'intervento di Ristrutturazione Edilizia è stato esteso con interventi legislativi ulteriori, fino a ricomprendere, oggi, anche la possibilità di demolire e ricostruire..., di pervenire ad un organismo del tutto diverso anche in quanto a sagoma, volume, n. unità immobiliari, etc....).

- La normativa regionale (L.R. 15/2013 che ha sostituito la L.R.31/2002) da parte sua ha eliminato la distinzione A e B all'interno del restauro e Risanamento Conservativo, riportandosi ad un'unica categoria, come nel regime nazionale. Tuttavia, rispetto a quest'ultimo mantiene distinto rispetto alla nazionale:

- il Restauro Scientifico, come livello più alto della conservazione;
- il Ripristino Tipologico (che le definizioni nazionali includono invece nella RE).

L'insieme di questi fattori rende quindi difficile stabilire oggi una perfetta corrispondenza tra definizione/classificazione degli interventi e loro effettive condizioni di intervento; altrettanto dovendo continuamente "attualizzare" la normativa del PSC e la definizione degli interventi stessi rispetto alle previgenti.

Lo scopo del comma 8 introdotto in modifica all'art. 3.6 è cercare di non bloccare gli interventi edilizi su alcuni edifici che presentino 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.

Tanto premesso e ribadito che la norma che consente la possibilità di applicare la categoria della RE ad edifici assoggettati a RRC, è già contenuta nel POC (art. 4.1 delle NTA del POC), su sollecitazione del contributo istruttorio provinciale si è comunque 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 RE ad edifici già con intervento del RRC. Si è quindi appurato quanto segue:

- la norma prevista dal POC (art. 4.1 del POC), che si è voluta trasferire nel PSC, è relativa ai soli edifici già classificati come A2b (Restauro e Risanamento Conservativo di tipo b) a maggior grado di libertà degli interventi rispetto al tipo A);
- all'interno della disciplina particolareggiata del CS di Forlimpopoli, composta complessivamente da circa 322 edifici (rocca esclusa), circa 161 edifici rientrano nella categoria del RRC: la stragrande maggioranza (148 edifici) è RRC di tipo b), quindi già appartenenti ad un livello conservativo più basso;
- dei 148 edifici, circa n. 22 edifici fanno riferimento ad una classificazione tipologica (Tavola 2C 1.2) di tipo F - Unità edilizie di recente costruzione - che ricomprende classificazioni in cui *non è riconoscibile alcuna caratteristica storica, né dal punto di vista architettonico, né per l'impianto funzionale* (vedi art.3.6, comma 6, classificazione tipologica).

Pertanto, nella presente fase di adozione si provvede alla formulazione del nuovo comma in coerenza a quanto già previsto nel POC, ossia limitando tale facoltà ai soli edifici assoggettati a RRC A2b.

Tenendo conto inoltre che:

- L'art. A-7, comma 3, lett. c) della L.R. 20/2000 non consente incrementi volumetrici nel Centro Storico;
- l'art. 13, c. 4, della L.R. 15/2013, indica che "Gli strumenti urbanistici **possono limitare** i casi in cui gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui al comma 1, lettera d), sono consentiti mediante **demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, con modifiche agli originari parametri**;
- il medesimo comma dispone, inoltre, che all'interno del centro storico di cui all'articolo A-7 dell'Allegato alla legge regionale n. 20 del 2000 i Comuni individuano con propria deliberazione, da adottare entro il 31 dicembre 2013 e da aggiornare con cadenza almeno triennale, le aree nelle quali **non è ammessa la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma [...]**.

Le modifiche che si intendono introdurre nel PSC muovono a ricomporre, nonché a circostanziare, alla luce delle innovazioni legislative statali e regionali, il campo di azione della RE attualmente codificata, quindi la stessa capacità di trasformazione assunta oggi

da detta categoria di intervento, all'interno della disciplina di tutela del patrimonio storico comunale.

La norma introdotta nel PSC prevedendo, tra gli altri, anche l'eventualità di un ripristino/adeguamento tipologico andrebbe peraltro a recuperare una categoria di intervento che, pur non assegnata ad alcun caso specifico in cartografia (Tavola 1.1), si colloca in posizione intermedia tra il RRC e la RE nelle definizioni regionali, mentre fa parte della RE in quelle nazionali.

La modifica **coll'introduzione del PSC comma 8 all'art. 3.6** tende pertanto a confermare (POC) una possibilità di maggiore flessibilità operativa, tuttavia non riconducibile al senso più ampio della Ristrutturazione Edilizia, con obiettivi che si relazionano ad interventi sull'esistente e non a sua completa sostituzione. Inoltre è evidente che ad una maggior flessibilità operativa consentita possa/debba corrispondere un più alto obiettivo di recupero e prestazioni, in termini di sicurezza e contenimento energetico, oltre che di contesto. Pertanto, anche rispetto al POC, la norma risulterà meglio circostanziata e condizionata, tradotte in:

- Conservazione e adeguamento del tipo originario
- Miglioramento/adeguamento sismico
- Miglioramento e contenimento energetico
- Miglioramento delle condizioni di accessibilità

Nel caso degli edifici storici sparsi nel territorio rurale, il RUE si è dotato, recentemente di un "Abaco del processo tipologico" che ha definito e classificato gli edifici secondo le loro caratteristiche tipologiche. Gli edifici sparsi nel rurale e schedati e disciplinati dal PSC sono 46. Essi appartengono a tipologie rurali riconoscibili e sono classificati con il RRC di tipo b)). Gli edifici che appartengono al segmento più alto della conservazione (art. A-9 comma 1) sono infatti disciplinati all'art. 3.8 del PSC ed esulano dalla presente variante.

Il passaggio alla categoria della RE farebbe scattare per i 46 edifici schedati ed oggetto di variante normativa, la qualifica di A-9 comma 2, quindi da disciplinare nel RUE. Tuttavia l'obiettivo della modifica è quello non già di modifica della categoria di intervento, che resta la medesima della Scheda, ma la possibilità di superare i limiti operativi del RRC attraverso l'applicazione *momentanea, integrativa, parziale ed una tantum* della RE per il conseguimento, degli obiettivi sopra indicati; al contempo il nuovo *Abaco del processo tipologico* guiderà la progettazione e le modalità di adeguamento dei fabbricati.

L'intervento normativo introdotto riguarda quindi la possibilità di applicare la RE una tantum, quale modalità estensiva della categoria di intervento di base stabilita (RRC A2b), per consentire il raggiungimento contemporaneo di obiettivi rilevanti, pur nel rispetto della tutela storica dell'edificio. **Una volta completato l'intervento, infatti l'edificio rimarrà sottoposto alla categoria conservativa.**

- la variante al **comma 15** riguarda invece le modalità operative per quegli edifici che già la disciplina vigente attribuisce alla categoria della RE (A3), i cui elementi condizionanti dovranno essere:

- l'unitarietà dei prospetti con mantenimento dell'allineamento precostituito del fronte, laddove esistente;
- salvaguardia del tipo edilizio;
- conservazione degli elementi di pregio identificati nelle schede di rilevamento.

Per il nuovo **comma 9 dell'art. 3.6**, il quale riporta quanto già definito nelle NTA del POC

(vedasi art. 4.1 commi 3), riguardante la possibilità del mantenimento temporaneo dei corpi superfetativi, previa dimostrazione documentale, sarà ammessa solamente alle seguenti condizioni:

- il caso rappresenti un comprovato errore materiale di rappresentazione dello stato di fatto, attraverso apposita indagine documentale suffragata anche dal relativo titolo edilizio concesso anche in sanatoria (rif. condoni edilizi L.R. 47/1985, L.R. 724/1994, L.R. 23/2004).
- Il mantenimento non ammette possibilità di trasformazione (edilizia e funzionale) in attesa di una rivalutazione più appropriata e specifica della disciplina particolareggiata del PSC.

Si propone quindi nella presente fase di adozione una riformulazione più precisa e circostanziata dei nuovi commi 8 e 9 dell'art. 3.6 delle NTA, con lo scopo di portare ad una maggior comprensione e precisazione del testo anche attraverso le ulteriori specificazioni apportate ed illustrate nella Relazione della presente variante, cui si rimanda per ogni ulteriore considerazione in merito all'argomento qui trattato.

Punto 3)

Sintesi del contributo:

Le disposizioni relative alle destinazioni d'uso ammesse negli edifici isolati di interesse storico-architettonico presenti nel territorio rurale di cui all'art. 3.7 bis delle NTA, se condivisibili nel merito della valutazione, non possono esserlo con riferimento al procedimento ivi indicato. Si prevede infatti, per quegli edifici di interesse storico-architettonico presenti nel territorio rurale che risultano non rilevati o per i quali le relative schede di rilevamento sono affette da errore materiale, la possibilità di presentare domanda di riconoscimento dello stesso con approvazione dell'eventuale modifica da parte della Giunta comunale.

Non essendo pertinenza della Giunta comunale approvare una disciplina di intervento diversa da quelle definite dagli strumenti urbanistici, gli eventuali "residui", per i quali l'Amministrazione valuti la necessità di operare una revisione della disciplina ad essi assegnata, potranno essere oggetto di apposita variante urbanistica secondo le procedura definite dalla legge regionale.

Valutazione istruttoria

La norma viene introdotta in analogia a quanto già previsto dal RUE all'art. 3.27, "Art. 3.27 Edifici nel territorio rurale non rilevati ed aggiornamento delle relative Schede (elaborati ERs e ERr)".

Tale articolo è stato introdotto con la Variante al RUE 2013, occasione in cui il RUE si è dotato di un "**Abaco del Processo tipologico**" che consente di ricondurre gli edifici esistenti ai distinti tipi edilizi presenti sul territorio comunale.

L'Abaco consente quindi di ricondurre, anche in assenza di una specifica scheda di rilevamento, a caratteristiche di pregio storico culturale testimoniale anche eventuali edifici che fossero sfuggiti alla ricognizione. Questo nuovo strumento consente infatti un riconoscimento logico, quasi automatico, della tipologia e del suo stadio di evoluzione, nonché della sua funzione.

In attesa quindi di una completa ed organica rivisitazione della disciplina particolareggiata degli edifici disciplinati all'art. 3.7 del PSC, si ritiene di ammettere, in analogia all'art. 3.27, lett. c) alla qualifica di bene da tutelare anche eventuali edifici non schedati. In un'ottica cautelativa, anche al fine di preservarne l'eventuale pregio storico architettonico (Art. A9 –

comma 1 della L.R. 20/2000) si è deciso di limitare la categoria di intervento a quella del restauro e risanamento conservativo.

Per quanto riguarda il caso di schede di rilevamento già presenti ma affette da errore materiale, queste diventano oggetto della presente norma solo qualora trattasi di palesi errori materiali, quindi rettifiche oggettive (non valutative rispetto alla disciplina) dei dati della scheda (ad esempio scambio fotografie, errate diciture, etc...).

L'insieme delle sopra descritte circostanze consente di ridurre fortemente il grado di discrezionalità nella sua attribuzione o meno alle categorie di tutela e di rettifica delle schede stesse, pertanto si è ritenuto plausibile introdurre nella modifica normativa la possibilità che ciò possa avvenire anche attraverso pronunciamento della Giunta Comunale e costituire semplice aggiornamento del PSC a posteriori.

Punto 4)

Sintesi del contributo istruttorio

In relazione al tema del sistema insediativo storico, si ritiene utile evidenziare che l'art. 3.10, che assegna al POC la facoltà di modificare – senza costituire variante al PSC – gli interventi ammessi sulle unità edilizie disciplinate dal medesimo limitatamente alle categorie di intervento meno conservative rappresenta una disposizione di tipo transitorio la quale, a fronte di una rimodulazione dei contenuti del RUE anche ai sensi dell'art. A-9 della L.R. 20/2000, così come modificato dalla L.R. 6/2009, effettuata di recente con specifica variante, perde di significato e, soprattutto, può ingenerare confusione.

Pare inoltre che tale disposizione, come ora proposta in modifica, estenda la facoltà del POC di operare – senza costituire variante al PSC – anche sulle categorie d'intervento maggiormente conservative (restauro e risanamento conservativo).

Richiamate le considerazioni di cui al precedente punto 2), si ritiene che l'art. 3.10 delle NTA del PSC debba essere portato a coerenza, ferma restando la verifica, rispetto a quanto sopra evidenziato, di eliminare detta norma transitoria.

Valutazione istruttoria:

Si evidenzia che l'articolo l'art. 3.10 delle NTA, modificato nella forma e non nel contenuto, è già presente nelle NTA approvate con Delibera C.C. n°74 del 31/07/2006, ripreso e riportato in conformità alle disposizioni del sopra citato articolo anche nelle NTA del POC all'Art. 4.1.

Considerato che le previsioni del POC approvato con Delibera C.C. n°41 del 22/05/2009 e successive varianti risultano da attuarsi nel primo quinquennio di validità dello stesso e risultano in scadenza, non si ritiene opportuno in questa fase eliminare tale norma dal PSC e dal POC.

L'art. 3.10 rappresenta quindi semplicemente una sintesi che astrae quanto già declinato dal POC.

Sulla base del contributo istruttorio si è tuttavia verificata ulteriormente la trasposizione normativa effettuata e si è quindi provveduto a collegare la norma che ammette tale facoltà a quanto previsto ai nuovi commi 8 e 9 dell'art. 3.6 del PSC che sostanzialmente limitano e circostanziano l'applicazione della RE (si veda la nuova formulazione dei suddetti commi) e a proporre una modifica coerente con gli effetti prodotti dall'inserimento dei nuovi commi 8 e 9 suddetti nel testo normativo del PSC (si rimanda alla Relazione illustrativa).

Punto 5)

Sintesi del contributo:

Si rileva altresì, quale contributo utile al perfezionamento della proposta di Variante, che la disposizione riportata a partire dalla prima riga della pag. 18 delle NTA (*“Si evidenzia che la disciplina...”*) non risulta del tutto chiara, se ne richiede quindi la riformulazione.

Valutazione istruttoria

Si raccoglie il contributo, ritenendo peraltro che quanto già disciplinato all'art. 6.2 del PSC – Disciplina del Commercio, con gli adeguamenti apportati ed i richiami normativi ulteriori presenti e/o introdotti, sia sufficiente ed adeguato alla scala del PSC e atto a garantire la corretta applicazione dei criteri per l'individuazione e l'insediamento degli usi commerciali.

In fase di adozione, pertanto, l'integrazione normativa non viene riproposta.

Punto 6)**Sintesi del contributo:**

Tenuto conto delle modifiche proposte, l'Amministrazione comunale ritiene che la presente Variante al PSC sia da escludersi dal procedimento di valutazione di sostenibilità in quanto le suddette modifiche sono ascrivibili ai casi di esclusione di cui al comma 5 dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e ss. mm.ii.

Si richiama l'Amministrazione comunale ad una più puntuale verifica di quanto sopra, posto che, quantomeno all'esame istruttorio effettuato, non pare che i temi affrontati con la proposta di Variante in oggetto siano tutti escludibili dal procedimento di valutazione ambientale.

Valutazione istruttoria:

L'art. 5, comma 5 della L.R. 20/2000 disciplina i casi di esclusione dalla procedura di VAS/VALSAT e recita:

“Sono esclusi dalla procedura di valutazione prevista dal presente articolo le varianti che non riguardano le tutele e le previsioni sugli usi e le trasformazioni dei suoli e del patrimonio edilizio esistente stabiliti dal piano vigente, e che si limitino a introdurre:

- a) *rettifiche degli errori materiali;*
- b) *modifiche della perimetrazione degli ambiti di intervento, che non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti;*
- c) *modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi;*
- d) *modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti nazionali, regionali o provinciali di pianificazione territoriale, di cui è già stata svolta la valutazione ambientale;*
- e) *varianti localizzative, ai fini dell'apposizione del vincolo espropriativo, per opere già cartograficamente definite e valutate in piani sovraordinati o per la reiterazione del vincolo stesso.”*

Pur non essendovi un collegamento esclusivo tra i casi disciplinati al comma riportato con i casi di cui all'art. 32 bis per l'applicazione della procedura semplificata, come si è potuto vedere le modifiche normative introdotte di fatto non apportano modifiche effettive alle previsioni del PSC. Più compiutamente si valuta quanto segue:

- le modifiche all'art. 1.3 - Elaborati costitutivi - ricadono nella fattispecie di cui al caso a);
- le modifiche all'art. 3.5 – Definizioni – possono ricondursi, per analogia, a quanto disciplinato al caso d);
- le modifiche all'art. 3.6 - Contenuti della disciplina particolareggiata - :

- per quanto riguarda le definizioni delle categorie di intervento, la modifica è assimilabile a quella dei casi c- d);
 - per quanto riguarda gli usi, si sono riformulati in modo diverso (accorpato) usi già di fatto presenti nella disciplina particolareggiata, semplicemente rimandando al RUE per l'elencazione di dettaglio.
 - per quanto riguarda le modifiche di cui ai commi 8 e 9 (e art. 3.10) la possibilità era già presente (nel POC) per mandato dello stesso PSC. Con la presente variante la norma è stata trasposta nel PSC, ulteriormente circostanziata e condizionata.
- Le modifiche all'art. 11.3 – Adesione al regolamento per la Bioedilizia ed il Risparmio Energetico, rappresenta un raccordo tra strumentazione urbanistica e regolamentare tra strumenti già vigenti.
 - Allo stesso modo i rimandi normativi al RUE ed all'Abaco del Processo Tipologico.
 - Per quanto riguarda la modifica all'art. 6.2 - Disciplina del Commercio - e all'art. 8.7 – Condizioni di insediamento e di intervento nel territorio rurale – essi rappresentano adeguamenti tal quali alla pianificazione sovra-ordinata.

Si veda anche quanto più estesamente esposto al cap. 3 della Relazione Illustrativa.

Esito della valutazione:

Complessivamente Parzialmente Accolte.

Articoli interessati dalle modifiche:

- **art. 3.6, commi 8 e 9, comma15**
- **art. 3.7bis**
- **art. 3.10**