



file: R:\2011_var\A6\Variante\Adozione\DOCUMENTI_ADOZIONE\Comunicazioni\2012-12-27_Comunicaz_avvenuta_adoz a enti e ass conferenza.doc

Prot. n. **0098886 del 27/12/2012**
Fasc. 2010 - 06.01 - 15

Forlì, 27/12/2012

**Comunicazione
E-MAIL**

Spett.le:

- *Provincia Forlì-Cesena*
- *Arpa Sezione Provinciale di Forlì*
- *Ausl Dipartimento Prevenzione Forlì*
- *Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli*
- *Consorzio Bonifica Romagna Centrale*
- *Servizio Tecnico di Bacino Fiumi Romagnoli*
- *Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio*

- *Comune di BERTINORO*
- *Comune di CASTROCARO E T.DEL S.*
- *Comune di FORLIMPOPOLI*
- *Comune di MELDOLA*
- *Comune di PREDAPPIO*
- *Comune di FAENZA*
- *Comune di RAVENNA*
- *Comune di RUSSI*

- *Legambiente Emilia-Romagna*
- *WWF sezione Forlì-Cesena*
- *Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura*
- *Confindustria*
- *C.N.A. – Forlì - Cesena*
- *Confartigianato – Forlì*
- *Confcommercio – Forlì*
- *Confesercenti – Forlì*
- *Unione Interprovinciale degli Agricoltori di Forlì-Cesena-Rimini*
- *Confederazione – Forlì*
- *Fed. Provinciale Coltivatori Diretti – Forlì-Cesena*
- *UIMEC UIL Forlì*
- *C.I.A (Conf. Ital. Agricoltori) – Forlì*
- *Associazione Lega COOP FO-CE*
- *Confed.ne FEDER-IMPRESA – Forlì*
- *Confcooperative – Unione Prov.le di FO-CE - Forlì*
- *Cgil Forlì*

- ASSOCIAZIONE GEN. COOP. IT (AGCI) (Feder. Terr.le di Fo-Ce)
- UIL Forli
- CISL Forli
- FEDERCONSUMATORI Forli c/o CGIL Forli
- ADICONSUM – c/o CISL Forli
- LEGA CONSUMATORI ACLI – Forli
- ADOC Forli – c/o UIL Forli
- C.U.P. – Comitato Unitario Professioni

LORO SEDI

Oggetto Comune di Forlì – Variante Specifica al Piano Strutturale Comunale “*Semplificazione ed incentivazione del recupero del patrimonio edilizio storico*” predisposta ai sensi dell’art. 32-bis della L.R. n 20/2000 e s.m.i..

Comunicazione di avvenuta adozione - deliberazione C.C. 121 del 27/11/2012

Premesso

- che in data 09/01/2012 è stata svolta la conferenza di pianificazione in forma scritta per la variante in oggetto;
- che a tale conferenza erano stati invitati i soggetti in indirizzo (ai sensi dell’art. 32-bis comma 2, della L.R. 20/2000);

SI COMUNICA

che la proposta di variante al PSC è stata adottata con deliberazione consiliare n. 121 del 27/11/2012.

Si allegano files della deliberazione di adozione e dei relativi allegati A et B alla deliberazione di adozione.

I restanti elaborati modificati sono consultabili sul sito web del Comune di Forlì all’indirizzo:
<http://www.comune.forli.fc.it/VariantiUrbanistiche/default.asp?menu=PATROMONIO%20EDILIZIO%20STORICO>

In ultimo si segnala che nelle more dello svolgimento della Conferenza di pianificazione, in comune accordo con il Servizio Pianificazione della Provincia di Forlì-Cesena, si è colta l’opportunità di provvedere, nell’ambito del medesimo procedimento di variante, ai seguenti adeguamenti normativi e cartografici, in adeguamento alla pianificazione e legislazione sovracomunale:

- Adeguamento alla Variante cartografica e normativa al titolo II “Assetto della rete idrografica” al piano stralcio per il rischio idrogeologico, adottata con deliberazione n. 2/2 del 16/11/2011 del Comitato Istituzionale dell’Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli ed approvata con deliberazione di Giunta Regionale n. 1877 del 19 dicembre 2011;
- Adeguamento alla Variante Integrativa al Piano territoriale di coordinamento provinciale approvata con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 70346/146 del 19/07/2010;
- Adeguamento della normativa di Piano strutturale comunale ai due Decreti Ministeriali del 29 maggio 2008 che, in applicazione dell’art. 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003, hanno definito la metodologia di calcolo per la definizione delle fasce di rispetto agli elettrodotti esistenti e nuovi
- Recepimento all’interno del Piano strutturale comunale (PSC) del nuovo tracciato di progetto della tangenziale ovest, costituito dal tratto di tangenziale di progetto che da San Varano (incrocio con la Via Firenze) conduce alla Via Emilia

- Recepimento all'interno del Quadro Conoscitivo del Piano strutturale comunale (PSC) delle indagini di microzonazione sismica di II livello.

Ringraziando per l'attenzione accordata, si porgono distinti saluti

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale
(Prof. Arch. Paolo Rava)

Allegati alla nota e-mail:

- file deliberazione di adozione
- file allegati A et B alla deliberazione di adozione



COMUNE DI FORLÌ CONSIGLIO COMUNALE

Seduta del 27 Novembre 2012

In sessione ordinaria di prima convocazione del giorno 27 Novembre 2012 alle ore 15:30 in seduta pubblica.

Convocato con appositi inviti, il Consiglio Comunale si è riunito oggi nella Sala Consiliare con l'intervento dei Consiglieri qui appresso indicati come risulta dall'appello fatto dal Segretario.

N.	Cognome e nome Consiglieri	Pr.	As.	N.	Cognome e nome Consiglieri	Pr.	As.
1	APRIGLIANO FRANCESCO		X	22	MICHEA MARIA FRANCESCA		X
2	BALESTRA FEDERICO	X		23	MONTANARI MASSIMO	X	
3	BALZANI ROBERTO	X		24	MONTEBELLO TOMMASO	X	
4	BANDINI ENZO	X		25	MORGAGNI DIANA	X	
5	BENELLI LUCIA	X		26	NERVEGNA ANTONIO	X	
6	BENELLI MAURIZIO	X		27	PANTIERI LUCA		X
7	BONGIORNO VINCENZO	X		28	PASINI ANDREA	X	
8	BUCCI GIOVANNI	X		29	PIRINI RAFFAELLA	X	
9	BURNACCI VANDA	X		30	POMPIGNOLI MASSIMILIANO	X	
10	CALISTA ROSELLA	X		31	RAGAZZINI PAOLO		X
11	CASARA PAOLA	X		32	RAGNI FABRIZIO	X	
12	CASTRUCCI EVANGELISTA	X		33	RONDONI ALESSANDRO	X	
13	DI MAIO MARCO	X		34	ROSETTI MARCELLO		X
14	GARDINI FRANCESCA		X	35	SAMORI' SARA	X	
15	GASPERONI ROBERTO	X		36	SAMPIERI ANGELO		X
16	GIULIANINI SONIA	X		37	SANSAVINI LUIGI	X	
17	GUGNONI GABRIELE		X	38	SPADA ALESSANDRO		X
18	LOMBARDI CARLO	X		39	TAPPARI DANIELE	X	
19	MANCINI ENRICA		X	40	VALBONESI FRANCO	X	
20	MARETTI PARIDE	X		41	ZANETTI VERONICA	X	
21	MAZZA CHIARA	X					
TOTALE PRESENTI: 31				TOTALE ASSENTI: 10			

Partecipa il Segretario Generale CAMPIDELLI MARGHERITA.

Scrutatori i Sigg. Consiglieri MONTANARI MASSIMO, LOMBARDI CARLO , POMPIGNOLI MASSIMILIANO.

Partecipano alla seduta gli Assessori Sigg.ri BRICCOLANI EMANUELA - DREI DAVIDE - MALTONI MARIA - RAVA PAOLO - - - - - .

Partecipano, altresì, in qualità di invitati permanenti il Sig. Gamene Salifou, Presidente, la Sig.ra Padurean Monica Veronica, Vice Presidente della Consulta dei Cittadini Stranieri.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente BURNACCI VANDA pone in discussione il seguente argomento:

OGGETTO n. 94

**VARIANTE SPECIFICA AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE DI
SEMPLIFICAZIONE ED INCENTIVAZIONE DEL RECUPERO DEL
PATRIMONIO EDILIZIO STORICO - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART.
32 BIS DELLA L.R. 24.3.2000 N. 20 E S.M.I.**

In merito era stato distribuito a ciascun Consigliere il partito di deliberazione di seguito riportato.

Ai sensi dell'art. 97 del T.U. approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si fa esplicito riferimento al resoconto verbale che sarà riportato a parte dalla ditta appaltatrice del servizio di trascrizione dei dibattiti delle sedute consiliari, nel quale sono riportati in maniera dettagliata gli interventi succedutisi.

La Vice Presidente del Consiglio, Burnacci, introduce la proposta di deliberazione sottoposta all'esame del Consiglio concernente variante specifica al piano strutturale comunale di semplificazione ed incentivazione del recupero del patrimonio edilizio storico – adozione ai sensi dell'art. 32 bis della L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i.

E' relatore dell'argomento l'Assessore Rava.

Terminata la relazione illustrativa, la Vice Presidente apre il dibattito invitando i singoli Consiglieri ad iscriversi per i relativi interventi.

Intervengono i Consiglieri Sansavini del Gruppo consiliare P.D., Pirini del Gruppo consiliare D.F., Pasini del Gruppo consiliare U.D.C., Lombardi del Gruppo consiliare P.d.L.

Nel corso del suo intervento il Cons. Sansavini propone di emendare il punto 5, lettera a) del dispositivo.

Testo originale:

“a) la possibilità di delocalizzare (pur nel rispetto dei principi generali di riclassificazione di cui ai Criteri della Commissione esaminatrice nominata con determinazione del Direttore Generale n. 2409 del 23/09/2011) su sedime immediatamente adiacente, manufatti ubicati in posizione di documentata potenziale instabilità dei suoli, che generi rischio elevato per l'incolumità e la

sicurezza di persone e cose;”

Testo modificato:

“a) la possibilità di delocalizzare (pur nel rispetto dei principi generali di riclassificazione di cui ai Criteri della Commissione esaminatrice nominata con determinazione del Direttore Generale n. 2409 del 23/09/2011) su sedime immediatamente adiacente, manufatti ubicati in posizione di documentata potenziale instabilità dei suoli, o che **per la loro ubicazione** generi rischio elevato per l'incolumità e la sicurezza di persone e cose;”

La Vice Presidente mette ai voti, con procedimento elettronico, l'emendamento presentato dal Cons. Sansavini e consistente nell'inserimento delle parole sopra evidenziate.

Entra la Cons. Michea.

Escono i Conss. Nervegna e Pompignoli ed esce il Sindaco.

Esce la Cons. Casara e la Vice Presidente nomina scrutatore il Cons. Bongiorno: Presenti n. 28

Con voti favorevoli 28, espressi unanimamente dai Consiglieri presenti, l'emendamento viene approvato ed inserito nel testo della proposta di deliberazione.

Dopo di che;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il Comune di Forlì è dotato di Piano strutturale comunale (PSC), Piano Operativo Comunale (POC) e Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), adottati con deliberazione consiliare n. 98 del 23/6/2008 ed approvati con deliberazione consiliare n. 179 dell' 1/12/2008, ai sensi dei commi 5 e 6-bis dell'art. 43 della L.R. 24 marzo 2000 n. 20;

Premesso altresì:

- che in data 22 luglio 2009 è entrata in vigore la Legge regionale 6/2009 “Governo e riqualificazione solidale del territorio” che, al Titolo III, Norme per la qualificazione del Patrimonio edilizio abitativo, artt. 51-56, la quale prevede possibilità di ampliamento per alcune tipologie di edifici abitativi, in deroga ai limiti di densità edilizia, altezza e distanza tra fabbricati previsti dagli strumenti urbanistici generali, attuativi e dai regolamenti edilizi;
- che la citata norma prevede in particolare all’art. 53 - per gli edifici abitativi esistenti alla data del 31 marzo 2009, monofamiliari, bifamiliari o di altra tipologia edilizia, aventi una superficie lorda non superiore a mq 350, qualora gli strumenti urbanistici ammettano interventi di ripristino edilizio e di ristrutturazione edilizia e urbanistica – un ampliamento nella misura massima del 20% o del 35% della superficie utile lorda (SUL) esistente, in relazione al raggiungimento di una maggiore rispondenza dell’edificio ai requisiti di prestazione energetica e di adeguamento sismico;
- che la norma all’art. 55 “Limiti e condizioni comuni” individua divieti, limiti e condizioni all’applicabilità generalizzata delle modalità di ampliamento descritte ai precedenti artt. 53 (ampliamento) e 54 (demolizione e ricostruzione in ampliamento), dando tuttavia facoltà ai Comuni (art. 55 comma 3) - entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge, ovvero entro il 21 settembre 2009 - di individuare ulteriori zone da escludere dalle possibilità di ampliamento accordate dagli artt. 54 e 55, ovvero di stabilire limitazioni differenziate alla loro

applicabilità, per ragioni di ordine urbanistico, edilizio, paesaggistico, ambientale e culturale;

Richiamata la deliberazione consiliare n. 128 del 14/9/2009, con la quale in applicazione del predetto art. 55 comma 3 si e' ritenuto necessario, in relazione alla strumentazione urbanistica comunale attualmente vigente:

- a) chiarire espressamente quali zone del Sistema insediativo storico del Piano strutturale e del Piano operativo comunale (di cui alle tavole P di PSC-POC) fossero riconducibili agli ambiti della LR 20/00 già esclusi de iure (art. 55, comma 2 lett. a) dalle possibilità di ampliamento extra-indice previste dagli artt. 53 e 54;
- b) valutare l'esclusione di eventuali ulteriori zone, ai sensi dell'art. 55 comma 3 LR 6/2009, per ragioni di ordine urbanistico, edilizio, paesaggistico, ambientale e culturale;

Atteso che, pertanto, ad oggi, in virtù di tale deliberazione, sul territorio del Comune di Forlì restano escluse dalle facoltà di ampliamento introdotte dalla L.R. n. 6/2009 tutte le zone A, corrispondenti al Sistema insediativo storico come individuato alle tavole P di PSC-POC, ad eccezione degli edifici ricadenti in Sottozona A6 (Complessi edilizi ed edifici con funzioni agricole ed abitative connesse, di interesse storico-culturale, diffusi nel territorio), soggetti a ristrutturazione edilizia;

Atteso altresì che, contestualmente alla definizione delle zone escluse, al punto 5 del dispositivo della predetta deliberazione consiliare n. 128/2009, l'Amministrazione Comunale si impegnava ad adottare una successiva variante tematica, inerente gli edifici ricadenti in Sottozona A6, per i quali, sulla base di apposita documentazione probante, fosse motivatamente documentata

l'appartenenza ad una sottozona e/o ad una categoria di intervento diversa, rispetto alla classificazione attribuita all'immobile dal PSC e dal POC attualmente vigenti;

Dato atto che con decisione di Giunta n. 13 del 15/12/1009 (PG 102894 del 17/12/2009) e' stata definita l'ipotesi procedurale ritenuta più idonea per dare corso all'impegno assunto in delibera, consistente nella redazione di una Variante tematica inerente gli edifici:

- a) ricompresi nelle Sottozone A6 (Complessi edilizi ed edifici con funzioni agricole ed abitative connesse, di interesse storico-culturale, diffusi nel territorio) come individuate alle tavole P di PSC-POC in scala 1:5000;
- b) classificati quali Edifici con valore storico e tipologico ed individuati puntualmente alla tavola VT di RUE in scala 1:2000;

Atteso che si è deciso che tale Variante debba essere predisposta dai competenti uffici comunali, avvalendosi della documentazione tecnica fornita direttamente dai proprietari interessati, secondo le indicazioni emanate con pubblico avviso, e debba essere finalizzata a garantire:

- a) l'applicabilità degli incrementi extra-indice della L.R. n. 6/2009 in modo permanente;
- b) una revisione generale di tutte le sottozone A6, con eventuale raggiungimento (per i soli edifici che ne abbiano i presupposti) della massima categoria di intervento di demolizione e ricostruzione, a parità di volume, ovvero la documentata esclusione dalla sottozona storica (o dal vincolo storico e tipologico VT), in caso di errore di classificazione;

Ritenuto che l'acquisizione della documentazione tecnica sui fabbricati classificati A6 e VT direttamente dalla proprietà, mediante pubblico avviso, consenta molteplici vantaggi per l'A.C., quali in particolare:

- a) possibilità di dare una risposta in tempi relativamente brevi, eliminando la fase di ricognizione tecnica generale (documentazione fotografica e rilievo tipologico) da parte degli uffici. Le sottozone A6 risultano infatti circa 1908 (dato fornito dal Servizio Informativo territoriale); esse sono ubicate in modo diffuso su tutto il territorio comunale rurale ed all'interno di ognuna possono essere presenti uno o più fabbricati abitativi o di servizio, anch'essi oggetto di riclassificazione, unitamente al fabbricato principale;
- b) semplificazione procedurale in quanto, dando adeguata pubblicità all'avviso pubblico sul sito del Comune, sulla stampa locale e presso le sedi degli Ordini professionali, nonché coinvolgendo - nell'ambito della Conferenza di Pianificazione prevista per le Varianti alla pianificazione strutturale (artt. 14 et 27 della LR n. 20/2000) - anche le associazioni economiche e sociali, potranno essere segnalati tutti gli edifici da sottoporre a revisione, senza necessità di procedere ad una ricognizione generale sulle 1900 (circa) sottozone A6 e VT;
- c) elevata qualità dei dati acquisiti: la predisposizione di un format di domanda e di scheda tecnica unico - allegati all'avviso pubblico - consente l'acquisizione dei dati su ciascuna sottozona e sui relativi fabbricati di appartenenza in forma unitaria, omologata, e con un grado di completezza elevato, spesso non raggiungibile da rilevatori esterni, per i quali si pongono le ovvie difficoltà legate alla visibilità dall'esterno ed all'accessibilità dei fabbricati e delle corti (per impossibilità di contattare i proprietari o i

custodi; per la presenza di edifici abbandonati non accessibili internamente; per la presenza di edifici in condizione di rudere e pericolanti).

Atteso che la Variante promossa attraverso l'avviso pubblico di cui sopra era volta anche a sanare alcune errate rappresentazioni dello stato di fatto, determinate da un rilievo storico-fotografico in taluni casi non più aggiornato (foto aeree del 1943) ed a favorire, ove ne ricorrano i presupposti, il rilancio dell'attività economica mediante la promozione di interventi edilizi volti a migliorare la qualità architettonica, la sicurezza e l'efficienza energetica del patrimonio edilizio abitativo, anche incentivando il recupero e la valorizzazione del territorio rurale;

Richiamate:

- la deliberazione consiliare n. 98 del 26/7/2010 con la quale:
 - è stata valutata positivamente la prospettata azione di pianificazione finalizzata alla riclassificazione delle sottozone storiche A6 e dello stato di conservazione degli edifici "A6" e "VT", da effettuarsi sulla base della documentazione pervenuta direttamente dai privati proprietari, nei modi e termini previsti da apposito avviso pubblico;
 - si è dato conseguentemente mandato alla Giunta Comunale di approvare l'allegato modello di Avviso pubblico, per la raccolta di proposte propedeutiche alla stesura di variante urbanistica ed i relativi Allegati 1 et 2;
- la conseguente deliberazione di Giunta Comunale n. 287 del 14/9/2010 con la quale è stato approvato l'"Avviso pubblico finalizzato alla raccolta di proposte di riclassificazione delle Sottozone A6 e la modulistica relativa;

Atteso che a seguito di pubblicazione dell'Avviso Pubblico sul sito del Comune sono pervenute n. 80 istanze, di cui 30 fuori termine;

Dato atto:

- che con determinazione del Direttore Generale n. 2409 del 23/09/2011 è stata nominata, ai sensi dell'art. 6 del bando, la Commissione esaminatrice preposta alla valutazione delle istanze pervenute;

- che detta Commissione, nella sua prima seduta (11/10/2011) ha approvato i Criteri di esame delle domande e predisposto una Scheda istruttoria-tipo;

- che nella seconda seduta (25/10/2011) ha valutato le singole istanze, attribuendo gli esiti a seguito sintetizzati:

- Istanze accolte n.	14
- Istanze parzialmente accolte n.	45
- Istanze non accolte n.	20
- Istanze sospese n.	1

- che gli esiti dell'avviso pubblico e la proposta di iter procedurale della variante sono stati sottoposti alla Giunta Comunale, che con decisione n. 36 del 14/12/2011 PG 106632/2011 ha stabilito di proseguire l'iter avviato, mediante adozione di variante urbanistica al Piano strutturale, cogliendo altresì l'esigenza – in accordo e collaborazione con il Servizio Gestione Edilizia - di trattare, nella medesima Variante, oltre alla predetta riclassificazione dei fabbricati A6, alcune norme finalizzate alla semplificazione ed incentivazione del recupero del patrimonio edilizio storico;

- che quale procedimento tematico specifico, che comporta modifiche al Piano strutturale, la proposta di variante predisposta dagli uffici è stata preceduta dall'indizione di apposita Conferenza di pianificazione, svolta in forma scritta,

mediante la pubblicazione della proposta sul sito web del Comune e la comunicazione dell'avvenuta pubblicazione (inviata in data 9 gennaio 2012 via posta ordinaria e via e-mail) ai seguenti soggetti istituzionali (indicati nella DCR 173/2001 – Approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento tecnico sui contenuti conoscitivi e valutativi dei piani e sulla conferenza di pianificazione):

- Enti di governo del territorio (ai sensi dell'art. 14, comma 3; art. 32, comma 2; art. 32bis comma 2 della LR n. 20/2000);
- Associazioni economiche e sociali operanti nel Comune di Forlì (art. 14 comma 4 della LR n. 20/2000)
- che nei 60 giorni successivi alla data di avvio della Conferenza (9 gennaio 2012) sono pervenuti n. 6 contributi istruttori;
- che tutti i 6 contributi istruttori sono stati raccolti, numerati, protocollati e sintetizzati nell'Allegato A, che si allega quale parte integrante alla presente deliberazione;
- che n 3 di questi contributi, inviati dai seguenti soggetti:
 - Amministrazione provinciale
 - Servizio Tecnico di Bacino
 - Soprintendenza Archeologicain quanto contenenti alcuni rilievi/osservazioni alla proposta di variante sono stati controdedotti nell'Allegato B, che si allega alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale;
- che le modifiche, apportate agli elaborati in accoglimento ad alcuni contributi, sono descritte nella Relazione Urbanistica illustrativa, a corredo della Variante e recepite negli elaborati costitutivi;

Atteso infine:

- che, nelle more dello svolgimento della Conferenza di pianificazione, in accordo con il Servizio Pianificazione della Provincia di Forlì-Cesena, si è colta l'opportunità di provvedere, nell'ambito del medesimo procedimento di variante, ad alcuni adeguamenti normativi e cartografici alla pianificazione e legislazione sovraordinata, da recepirsi obbligatoriamente all'interno della pianificazione comunale strutturale, posto che tale tali adeguamenti, effettuati nell'ambito de presente procedimento, assicurano efficacia ed economia degli atti amministrativi;
- che tali adeguamenti riguardano i seguenti 5 tematismi :
 1. Adeguamento alla Variante cartografica e normativa al titolo II "Assetto della rete idrografica" al piano stralcio per il rischio idrogeologico, adottata con deliberazione n. 2/2 del 16/11/2011 del Comitato Istituzionale dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli ed approvata con deliberazione di Giunta Regionale n. 1877 del 19 dicembre 2011;
 2. Adeguamento alla Variante Integrativa al Piano territoriale di coordinamento provinciale approvata con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 70346/146 del 19/07/2010;
 3. Adeguamento della normativa di Piano strutturale comunale ai due Decreti Ministeriali del 29 maggio 2008 che, in applicazione dell'art. 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003, hanno definito la metodologia di calcolo per la definizione delle fasce di rispetto agli elettrodotti esistenti e nuovi, completando il quadro disciplinare statale in materia di impianti per la trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica;

4. Recepimento all'interno del Piano strutturale comunale (PSC) del nuovo tracciato di progetto della tangenziale ovest, costituito dal tratto di tangenziale di progetto che da San Varano (incrocio con la Via Firenze) conduce alla Via Emilia, oggetto di screening approvato con deliberazione di Giunta Provinciale;
5. Recepimento all'interno del Quadro Conoscitivo del Piano strutturale comunale (PSC) delle indagini di microzonazione sismica di II livello sul territorio comunale forlivese, oggetto di istanza di finanziamento regionale, le quali individuano la diversa pericolosità sismica del territorio comunale e sono utili per indirizzare le scelte future di pianificazione strutturale verso gli ambiti a minore rischio sismico;

Dato atto che la presente variante è stata esaminata dalla Commissione Edilizia in data 03/07/2012 che ha espresso PARERE FAVOREVOLE;

Atteso che le motivazioni della variante sono dettagliatamente illustrate nella Relazione urbanistica, allegata alla deliberazione di adozione, e dato atto la presente proposta di variante agli strumenti urbanistici vigenti:

- non incide sul dimensionamento insediativo complessivo della strumentazione urbanistica comunale;
- eleva lo standard di qualità edilizia sia a livello urbano che territoriale e di sicurezza a tutela della pubblica incolumità;
- è coerente con l'impostazione generale della strumentazione urbanistica vigente, in quanto, intervenendo su zone storiche, già pianificate, non comporta nuove previsioni insediative, né modifica o incrementa in modo sostanziale le previsioni esistenti;

- non interferisce nei contenuti con gli altri procedimenti di variante attualmente in corso;
- è esclusa dalla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) di cui all'art. 11 del D.Lgs. 3/4/2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) come modificato dal D.Lgs. 16/1/2008, n. 4, in quanto ricadente nei casi di esenzione di cui alla Legge regionale n. 20/2000 e sue modificazioni, art. 5, comma 5;
- trattandosi di Variante normativa relativa a previsioni insediative pregresse, non presenta alcuna interferenza con:
 - o zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. del 30/12/1923 n° 3267;
 - o zone soggette a vincolo di trasferimento o consolidamento degli abitati ai sensi della Legge 9/7/1908 n° 445;
- non necessita di relazione Geologica in quanto non comporta l'inserimento di nuove previsioni insediative, né modifica in modo sostanziale le previsioni edificatorie esistenti;

Dato altresì atto che, successivamente all'adozione:

- copia del piano adottato sarà trasmessa alla Giunta Provinciale ed ai Comuni contermini ai sensi dell'art. 32 comma 4;
- verrà richiesto il parere di competenza all'azienda AUSL ed ARPA, ai sensi dell'art. 19, comma 1, lett. h) della L.R. 4 maggio 1982 n. 19, come sostituito dall'art. 41 della L.R. 25 novembre 2002 n. 31;
- si richiederanno altresì i pareri di competenza delle Circoscrizioni interessate dalla presente variante;

Considerato, in relazione al combinato disposto degli artt. 18 della legge n. 109 del 1994 e 92, commi 5 e 6, del D.Lgs. n. 163 del 2006 e successive

modifiche, nonché degli artt. 229 e seguenti del Testo unificato dei Regolamenti sull'ordinamento degli uffici e dei servizi e sulla gestione delle risorse umane (Codice 1-bis), approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 244 del 5 giugno 2009, che si provvederà con successivo e separato atto a stabilire la quota di pertinenza da destinarsi all'apposito fondo di incentivazione per la redazione interna degli atti di pianificazione;

Dato atto che l'argomento è stato visto in sede di 2^a Commissione consiliare in data 20/11/2012;

Visto il parere ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267:

- di regolarità tecnica, espresso sulla proposta cartacea dal Responsabile dell'Unità pianificazione urbanistica in data 16/10/2012 e dal Dirigente del Servizio pianificazione urbanistica e sviluppo economico / Area servizi al territorio in data 02/11/2012;

Visto, altresì, il parere positivo di conformità dell'azione amministrativa di cui al presente atto alla legge, allo statuto, ai regolamenti, espresso dal Segretario generale in data 08/11/2012;

Con voti favorevoli 27, astenuto 1 (Vice Presidente Burnacci), espressi con procedimento elettronico dai n. 28 Consiglieri presenti e n. 27 votanti;

D E L I B E R A

1. di controdedurre ai rilievi contenuti nei contributi istruttori pervenuti nell'ambito della Conferenza di pianificazione, secondo le motivazioni riportate nell'Allegato B, che si allega alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale;

2. di adottare , ai sensi dell' art. 32, comma 4, della Legge regionale n. 20/2000, la presente Variante specifica al Piano strutturale, comprendente altresì alcune modifiche correlate al Piano operativo comunale (POC) ed al Regolamento urbanistico ed edilizio (RUE), dando atto che la stessa è composta dai seguenti elaborati, allegati alla presente deliberazione, per costituirne parte integrante e sostanziale:

ELABORATI AMMINISTRATIVI RELATIVI ALL'ADOZIONE
(ALLEGATI ALLA DELIBERAZIONE DI ADOZIONE)

- Allegato A – Contributi istruttori - Conferenza di pianificazione indetta il 9 gennaio 2012 (sintesi e n. 6 contributi pervenuti)
- Allegato B – Schede di controdeduzione ai contributi istruttori Conferenza di pianificazione indetta il 9 gennaio 2012

ELABORATI TECNICI RELATIVI ALL'ADOZIONE (IN ATTI)

- Relazione urbanistica
- NTA di PSC - Stralcio - Stato comparato
- NTA di POC - Stralcio - Stato comparato
- NTA di RUE - Stralcio – Stato comparato
- PSC – Tavola ST – Sistema territoriale – Stato attuale
- PSC – Tavola ST – Sistema territoriale – Stato modificato
- PSC – Quadro Conoscitivo – Carta della tutela monumentale – Nuovi elaborati (n. 12 tavole scala 1:2000)
- PSC-POC – Tavole P 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 38, 39 - Stato attuale
- PSC-POC – Tavola P – Legenda – Stato attuale
- PSC-POC – Tavole P 12, 18, 19, 20, 23, 27 – Stato modificato

- PSC-POC – Tavola P – Legenda – Stralcio - Stato modificato
- POC – Schede normative – Stralcio – Stato modificato
- RUE – Tavole P 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 38, 39 – Stato modificato
- RUE – Tavola P – Legenda – Stato modificato
- RUE – Tavola NS 6 – Stralcio – Stato attuale
- RUE – Tavola NS 6 – Stralcio – Stato modificato

ELABORATI AMMINISTRATIVI E TECNICI RELATIVI ALLA
CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE (IN ATTI SU SUPPORTO
INFORMATIZZATO - DVD)

Elaborati amministrativi Conferenza

- Deliberazione di Giunta Comunale n. 287 “Avviso pubblico finalizzato alla raccolta di proposte di riclassificazione delle Sottozone A6 e dello stato di conservazione di edifici A6 e “VT” e relativi allegati (Avviso e Scheda tecnica)
- Istanze pervenute
- Registro istanze pervenute
- Determinazione del Direttore Generale n. 2409 del 23/09/2011 di nomina della Commissione esaminatrice per l’esame istanze ai sensi dell’art 5 dell’Avviso
- Verbali sedute Commissione e relativi Allegati (Criteri e Schede istruttoria Istanze)
- Schede istruttorie istanze
- Sintesi esiti istanze pervenute

Elaborati tecnici Conferenza

ELABORATI TECNICI RELATIVI ALL'ADOZIONE (IN ATTI SU SUPPORTO INFORMATIZZATO - DVD)

- Schede di verifica a cura dell'Unità Pianificazione urbanistica (relative alle istanze accolte)
- Relazione urbanistica
- NTA di PSC - Stralcio - Stato comparato
- NTA di POC - Stralcio - Stato comparato
- NTA di RUE - Stralcio – Stato comparato

PSC - Quadro Conoscitivo – Microzonazione sismica

1° LIVELLO

- MS-1 - Carta delle indagini
- MS-2 - Carta geologica con evidenza delle coperture detritiche e delle aree instabili corredata di sezioni significative
- MS-3 - Carta MOPS (Microzone omogenee in prospettiva sismica) con evidenza di tetto delle ghiaie, falda, discontinuità, isobate substrato rigido-non rigido per individuazione di 3 categorie (zone stabili; zone stabili ma suscettibili di amplificazione sismica; zone instabili)
- MS-4(2) - Carta delle frequenze fondamentali (4 classi)
- MS-5 - Carta delle Vs (VsH e Vs30)

2° LIVELLO

- MS-6(5) - Carte dei fattori di amplificazione (FA regionale - FA e FV nazionale)
- Microzonazione sismica di livello I e II del Comune di Forlì –
Relazione Geofisica

- Microzonazione sismica di livello I e II del Comune di Forlì –
Relazione Geologica
- Caratterizzazione sismica del sottosuolo del territorio del comune di
Forlì attraverso l'esecuzione di prove in foro
- PSC-POC – Tavole P 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 18, 19, 20, 21, 22,
23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 38, 39 , Legenda - Stato attuale
e Stato modificato
- POC – Schede normative - Stralcio - Stato attuale e Stato modificato
- RUE – Tavole P 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25,
26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 38, 39, Legenda - Stato attuale e Stato
modificato
- RUE – Tavole NS 3, 5, 6 - Stralcio - Stato attuale e Stato modificato
- RUE – Tavola VT - Stato attuale e Stato modificato
- PSC – Quadro Conoscitivo – Carta della Tutela Monumentale –
Nuovi elaborati (n. 12 tavole scala 1:2.000)
- PSC – Tavola ST scala 1:25.000 – Sistema territoriale – Stato attuale
e Stato modificato
- PSC – Tavola VP scala 1:25.000 – Stato attuale e Stato modificato
- PSC – Tavola VP-a scala 1:25.000 – Stato attuale e Stato modificato
- PSC – Tavole VP 1-43 e Legenda – scala 1:5.000 – Stato attuale e
Stato modificato
- PSC – Tavola VN scala 1:25.000 – Stato attuale e Stato modificato
- PSC – Tavola VN 20, 25, 26, 27, 33, 34, 36, 38, 41, 42 – scala
1:5.000 – Stato attuale e Stato modificato

- PSC-POC-RUE – Tavola VA scala 1:25.000 – Stato attuale e Stato modificato
- PSC-POC-RUE – Tavola VA n.13, 18, 19, 27 e Legenda - scala 1:5.000 – Stato attuale e Stato modificato

3. di dare atto che alcuni degli elaborati facenti parte dell'elenco di cui sopra - in quanto non fondamentali in tale fase del procedimento rispetto ai restanti elaborati costitutivi - non vengono materialmente allegati alla presente proposta di deliberazione di adozione. Solo a conclusione del procedimento, successivamente all'approvazione, le modifiche introdotte con la presente Variante saranno recepite anche nelle restanti tavole tematiche di maggior dettaglio di PSC, POC e di RUE e nelle tavole BOR, CS e NS (nelle quali cambierà solo l'intestazione), senza che queste siano materialmente allegate alla presente proposta di variante, secondo il principio di dematerializzazione dei documenti cartacei e di economicità degli atti amministrativi;

4. di dare atto che la presente proposta di Variante è un provvedimento di tipo tematico, con finalità di modifica degli strumenti urbanistici vigenti per l'ordinato utilizzo e per la valorizzazione del patrimonio edilizio storico e che, pertanto, saranno ritenute pertinenti alla presente variante esclusivamente le osservazioni che rispondano a tutti i seguenti requisiti:

- riguardino istanze già presentate nell'ambito dell'Avviso pubblico approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 287 del 14/9/2010;
- siano coerenti con le finalità generali della Variante;
- rispondano ai Criteri di riclassificazione seguiti dalla Commissione esaminatrice nominata con determinazione del Direttore Generale n. 2409 del 23/09/2011 per l'esame delle predette istanze;

5. di ritenere inoltre pertinenti alla presente variante le osservazioni presentate nel rispetto delle modalità di presentazione richieste dal precedente Avviso pubblico (adeguata documentazione tecnica, fotografica, altro) e che riguardino esclusivamente:

- a) la possibilità di delocalizzare (pur nel rispetto dei principi generali di riclassificazione di cui ai Criteri della Commissione esaminatrice nominata con determinazione del Direttore Generale n. 2409 del 23/09/2011) su sedime immediatamente adiacente, manufatti ubicati in posizione di documentata potenziale instabilità dei suoli, o che per la loro ubicazione generi rischio elevato per l'incolumità e la sicurezza di persone e cose;
- b) la rizonizzazione di sottozone storiche - in coerenza con le altre zonizzazioni di contesto - qualora presentino tutte le seguenti caratteristiche:
 - i manufatti siano crollati;
 - i manufatti si pongano in palese contrasto con il contesto urbanistico all'intorno;
 - il richiedente rinunci al mantenimento della potenzialità edificatoria, richiedendo espressamente l'eliminazione della potenzialità edificatoria originaria relativa ai manufatti crollati;
- a) la ridefinizione della perimetrazione delle pertinenze storiche appartenenti al sistema insediativo storico originario del territorio rurale, sulla base di adeguata documentazione storico-documentale tale da giustificare la richiesta. In particolare sono da accogliere le variazioni che si riconducono allo stato di fatto; che regolarizzano la pertinenza, anche dal punto di vista funzionale; sono da escludere ampliamenti eccessivi delle Sottozone storiche, che non trovano rispondenza alcuna nella mappatura catastale storica e/o

nello stato di fatto dell'area pertinenziale, delle alberature, dei manufatti di servizio;

- d) l'esclusione dalla Sottozona storica A6, sulla base di adeguata documentazione storica tale da dimostrare con certezza la non rispondenza alle caratteristiche della sottozona stessa (per esempio edifici ricostruiti dopo la II guerra mondiale o edifici di recente costruzione e comunque privi di valore storico-culturale e tipologico);

6. di ritenere inoltre pertinenti alla presente variante tutte le osservazioni:

- a) che comportino l'adeguamento normativo e/o cartografico a disposizioni di legge nazionali e regionali ed a previsioni di piani sovraordinati;
- b) che migliorino la leggibilità e la coerenza degli elaborati di piano;
- c) che attengano alla correzione di errori materiali e/o di rappresentazione dello stato di fatto, purchè oggettivamente e debitamente documentati;

7. di dare atto che, successivamente all'adozione:

- verrà richiesto il parere di competenza all'azienda AUSL ed ARPA, ai sensi dell'art. 19, comma 1, lett. h) della L.R. 4 maggio 1982 n. 19, come sostituito dall'art. 41 della L.R. 25 novembre 2002 n. 31;
- si richiederanno altresì i pareri di competenza delle Circoscrizioni interessate;

8. di trasmettere - per la pubblicazione ai sensi di legge - al B.U.R.E.R. l'avviso dell'avvenuta adozione della Variante in argomento, indicando altresì che la Variante è depositata presso la Segreteria del Servizio Innovazione Imprese e Professionisti dell'Area Servizi al Territorio del Comune di Forlì per la durata di 30 giorni consecutivi (come previsto dal 3° comma dell'art. 32bis della LR n. 20/2000) e che, entro la scadenza del termine di deposito, chiunque potrà formulare osservazioni;

9. di pubblicare inoltre detto avviso di avvenuta adozione della variante su un quotidiano a diffusione locale ai sensi dell'art. 27, comma 5 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i;

10. di comunicare altresì - per mezzo telematico - a tutti i soggetti partecipanti alla Conferenza di Pianificazione, l'avviso dell'avvenuta adozione, ai fini di assicurare, ai sensi dell'art. 14, comma 5, LR 20/2000, la pubblicità degli esiti della concertazione istituzionale e di quella avvenuta con le associazioni economiche e sociali;

11. di trasmettere ai sensi dell'art.32 comma 4 della LR 20/2000, copia della presente deliberazione e degli elaborati di Variante elencati sopra elencati:

- alla Giunta Provinciale su supporto cartaceo (parte) e su supporto informatizzato (tutti);
- ai Comuni contermini (solo su supporto informatizzato).

Entra il Cons. Pompignoli: Presenti n. 29.

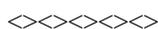
Inoltre, attesa l'urgenza di provvedere in merito;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli n. 28, astenuto 1 (Vice Presidente Burnacci.), espressi con procedimento elettronico dai n. 29 Consiglieri presenti e n. 28 votanti;

DELIBERA

- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.



COMUNE DI FORLI'
AREA SERVIZI AL TERRITORIO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E SVILUPPO ECONOMICO
Unità Pianificazione Urbanistica

Variante specifica al Piano Strutturale Comunale di semplificazione ed incentivazione del recupero del patrimonio edilizio storico - Adozione ai sensi dell'art. 32 bis della L.R. 24.03.2000 n. 20

ALLEGATO A

Contributi istruttori **Conferenza di Pianificazione indetta il 9 gennaio 2012**

CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE su VARIANTE “SEMPLIFICAZIONE ED INCENTIVAZIONE DEL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO”
QUADRO DI SINTESI

ENTE che si è espresso in conferenza o che ha trasmesso materiale/valutazio ni	Rappresentante	Intervento scritto	Sintesi apporto
Regione Emilia-Romagna SERVIZIO TECNICO BACINO DI	Ing. Carlo Ravaioli	Prot. 6267 del 24/01/2012 avente come oggetto: “...Trasmissione proposta di piano per acquisizione contributi istruttori in forma scritta ex art. 32-bis, comma 2, L.R.20/2000 e s.m.i.”	<p>La RER – S.T.B. trasmette i seguenti contributi istruttori:</p> <p>1) NTA – PSC - Art. 29.2 Viene richiamato l'art. 12 della L. 64/74 ora sostituito dall'art. 88 del DPR 380/2001: si ritiene opportuno sostituire il riferimento di legge (nel titolo scrivere “Art. 29.2 deroghe art. 88 DPR 380/2001 (ex art. 12 L.64/74) e al punto 6...., sono ammesse le deroghe di cui all'art. 88 del DPR 380/2001 (ex art. 12 L.64/74))</p> <p>Si propone inoltre di aggiungere il punto: 7. Per le valutazioni e la riduzione del rischio sismico su immobili appartenenti al patrimonio culturale tutelato trova applicazione la Direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri 9/2/2011 “Valutazioni e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale” con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti del 14/1/2008</p> <p>2) NTA – RUE – Art. 157 <u>Pur non essendo oggetto di variante</u>, si segnala che l'art. 157 del RUE fa riferimento ancora al DM. 16/1/1996 ora sostituito dal DM.14/1/2008 – Norme Tecniche per le Costruzioni, e per quanto riguarda i limiti dell'altezza degli edifici in funzione della larghezza stradale richiama il punto C.3 del DM 96 ora sostituito da un sottoparagrafo del punto 7.2.2 del DM 2008, che recita</p> <p>“</p> <p>Limitazione dell'altezza in funzione della larghezza stradale <i>I regolamenti e le norme di attuazione degli strumenti urbanistici possono introdurre limitazioni all'altezza degli edifici in funzione della larghezza stradale.</i> <i>Per ciascun fronte dell'edificio verso strada, i regolamenti e le norme definiranno la distanza minima tra la proiezione in pianta del fronte stesso ed il ciglio opposto della strada. Si intende per strada l'area di uso pubblico aperta alla circolazione dei pedoni e dei veicoli, nonché lo spazio inedificabile non cintato aperto alla circolazione pedonale.</i></p> <p>“</p> <p>Si suggerisce di modificare l'art. 157 inserendo il richiamo al paragrafo 7.2.2 del DM 14/1/2008 ed indicando le limitazioni all'altezza degli edifici in funzione della larghezza stradale, definite dall'Amministrazione Comunale, evidenziando, eventualmente, la possibilità di deroga prevista dall'art. 88 del DPR 380/2001.</p> <p>3) NTA – RUE – Art. 176 <u>Pur non essendo oggetto di variante</u>, si suggerisce di aggiungere il punto 16:</p> <p>16. Per le opere su fabbricati esistenti ricadenti in aggregato edilizio, come definito dal punto C8A.3 dell'allegato A alla Circolare C.S.LL.PP 2/2/2009 n.617, gli elaborati tecnici di cui ai punti b) c) d) dovranno essere completi dei riferimenti agli edifici adiacenti a quello oggetto di intervento, con particolare riferimento alle sezioni di cui al punto b) 5)</p>
Regione Emilia-Romagna Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli	Dr. Giuseppe Bortone	Prot. 8277 del 31/01/2012 avente come oggetto: “Contributi istruttori in forma scritta ex art. 32-bis, comma 2, L.R.20/2000 e s.m.i.”	<p>La RER – Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli - valuta la presente variante specifica di PSC in linea con gli obiettivi del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico di questa Autorità di Bacino.</p> <p>Si evidenzia unicamente che nelle NTA di PSC, art. 48 “Tutela fluviale”, comma 2, punto d) “Definizioni”, riguardo alla distanza dai corpi arginali, risulta opportuno specificare se si tratta di piede <u>esterno</u> o <u>interno</u>, onde evitare dubbi interpretativi in fase di attuazione della norma.</p>

ENTE che si è espresso in conferenza o che ha trasmesso materiale/valutazio ni	Rappresentante	Intervento scritto	Sintesi apporto
Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna - Bologna	Soprintendente: Dott. Filippo Maria Gambari Referente istruttoria: Dott. Monica Miari	Fax 21.02.2012 Prot. N. 2274 Pos. Archivio B/4 Class. 34.10.05/7 Data 21/02/2012	Si prende atto dell'accertata inesistenza del tratto di corso d'acqua di cui alla Tav. PSC – VP 13 e della conseguente insussistenza della fascia di rispetto. Si conferma comunque la sussistenza della "Tutela della struttura centuriata".
Provincia di Forli- Cesena	Assessore: Maurizio Castagnoli	Prot. 18898 del 09/03/2012	<p>1) <i>Recepimento art. 29 L.R. 20/2000 come modificato dalla L.R. 6/2009</i></p> <p>Ai sensi del novellato art.29 della L.R. 20/2000 si ritiene coerente la trasposizione della disciplina particolareggiata del patrimonio storico di PSC all'interno del RUE per i contenuti relativi alla disciplina particolareggiata di tutela riferita ai tessuti, ai nuclei ed agli edifici ed all'interno del POC per le nuove previsioni insediative soggette a Piano attuativo o a Riquilificazione urbana.</p> <p>Si chiede altresì di mantenere ferma nel PSC la definizione delle politiche e degli obiettivi qualitativi generali per la tutela del patrimonio storico (come ad esempio i contenuti di cui agli artt. da 60 a 63) per avere un quadro di riferimento ed orientamento delle scelte di RUE e POC da trasporre nella specifica disciplina particolareggiata e nelle eventuali successive varianti.</p> <p>2) <i>Individuazione in normativa di una nuova categoria di intervento, denominata "Demolizione e ricostruzione integralmente fedele"</i></p> <p>Si ritiene che la scelta di applicare, attraverso un criterio generalizzato, la nuova categoria di intervento "demolizione e ricostruzione integralmente fedele" a tutti gli edifici per i quali la disciplina consente il "Restauro e risanamento conservativo di tipo b" sia troppo poco cautelativa sotto il profilo della conservazione e della tutela del patrimonio e abbia una ricaduta sul grado di conservazione del patrimonio edilizio storico che non può prescindere da una nuova ricognizione puntuale ed un aggiornamento della schedatura degli edifici interessati, verificandone lo stato reale ed attuale di conservazione e le specifiche opportunità di intervento.</p> <p>Non si ritiene applicabile qualora l'edificio è definito "integralmente conservato" per la necessità di tutelare l'originalità tipologica e strutturale del manufatto.</p> <p>Non è ammissibile l'ampliamento ove consentito .</p> <p>Si consiglia anche uno studio sulle modalità di recupero della tipologia storica anche di porzioni più ampie allo scopo di ripristinare un'omogeneità, una coerenza, una visuale urbanistica che in passato è esistita e che successivi interventi di demolizione e riedificazione hanno alterato compromesso.</p> <p>Rivedere tutti gli articoli indicati nel contributo.</p> <p>Si chiede che il Quadro Conoscitivo contenga in fase di Adozione le schede di analisi degli edifici storici complete delle motivazioni e valutazioni tecniche necessarie.</p> <p>3) <i>Revisione della Sottozona storica e del grado di conservazione per gli edifici appartenenti alle Sottozone A6 (Complessi edilizi ed edifici con funzioni agricole ed abitative connesse, di interesse storico-culturale, diffusi nel territorio) e VT (Edifici di valore storico-tipologico) del PSC e del POC vigente.</i></p> <p>Su un totale di 1908 edifici in territorio rurale ricadenti in Sottozona A6, il Comune di Forlì per circa 60 edifici ha accolto e predisposto la seguente variante.</p> <p>La ricognizione fatta dai privati o loro tecnici a seguito di avviso pubblico risulta per il Comune vantaggiosa x l'onerosità delle risorse impiegate e x i tempi di esecuzione ma fornisce un risultato parziale rispetto ad una complessiva ed organica revisione del Piano e delle relative tutele applicate agli edifici in territorio rurale in relazione allo stato attuale.</p> <p>Il rischio della ricognizione fatta dai privati è che possano non emergere o non essere colti elementi di tutela o di pregio ambientale; sarebbe stata necessaria una ricognizione completa di tutti gli edifici A6 da parte di tecnici specializzati incaricati dall'Amministrazione Comunale con conseguente raccolta dati in apposite schede di analisi.</p> <p>Comprendendo le attuali difficoltà dell'Amministrazione Comunale di reperire risorse economiche e di organico necessarie per indagare un territorio ampio come quello del Comune di Forlì, si chiede che tale indagine sia fatta almeno sugli edifici oggetto di variante,</p>

ENTE che si è espresso in conferenza o che ha trasmesso materiale/valutazio ni	Rappresentante	Intervento scritto	Sintesi apporto
			<p>E' necessario che il Quadro Conoscitivo in sede di Adozione contenga le schede di analisi suddette complete delle motivazioni e valutazione tecniche necessarie.</p> <p>Occorre aggiornare il Quadro Conoscitivo.</p> <p>Occorre la VALSAT.</p> <p><i>4) Rettifiche di errori materiali presenti nella cartografia di base e nella normativa.</i></p> <p>Si prende atto della necessità di correzione e si concorda con le lievi modifiche apportate.</p>
Comune di Ravenna	Arch. Gloria Dradi	Prot. 19539 del 13/03/2012	Non si rilevano contributi istruttori da inviare.
Azienda USL Forlì Dip.to Prevenzione Sanità Pubblica	Emanuela Fiumana	Prot. 21172 del 16/03/2012	Non sono emersi aspetti che richiedano osservazioni o integrazioni

COMUNE DI FORLI'
AREA SERVIZI AL TERRITORIO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E SVILUPPO ECONOMICO
Unità Pianificazione Urbanistica

Variante specifica al Piano Strutturale Comunale di semplificazione ed incentivazione del recupero del patrimonio edilizio storico - Adozione ai sensi dell'art. 32 bis della L.R. 24.03.2000 n. 20

ALLEGATO B

Schede di controdeduzioni ai contributi istruttori **Conferenza di Pianificazione indetta il 9 gennaio 2012**

Provincia
Servizio Tecnico di Bacino
Soprintendenza Archeologica

COMUNE DI FORLÌ
AREA SERVIZI AL TERRITORIO
 SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E SVILUPPO ECONOMICO
Unità Pianificazione Urbanistica

CONTRODEDUZIONI AL CONTRIBUTO FORMULATO DALLA PROVINCIA

Variante specifica al Piano Strutturale Comunale di semplificazione ed incentivazione del recupero del patrimonio edilizio storico - Adozione ai sensi dell'art. 32 bis della L.R. 24.03.2000 n. 20

1° OSSERVAZIONE FORMULATA DALLA PROVINCIA NELL'AMBITO DELLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE

1. Recepimento dell'art. 29 della Legge urbanistica regionale, come modificato dalla L.R. n. 6/2009.

Il novellato articolo 29 ha introdotto la possibilità nel RUE di dettare la disciplina particolareggiata del sistema insediativo storico. Nel caso del PSC del Comune di Forlì, ciò si traduce nella trasposizione dei contenuti di PSC all'interno del RUE per i tessuti, i nuclei e gli edifici storici ed all'interno del POC per le aree soggette a Piano attuativo (denominate PUA e RU) senza alcuna modifica dei contenuti di pianificazione originari.

Rispetto all'individuazione e alla disciplina degli edifici tutelati ai sensi del D.lgs n. 490/1999 (oggi D.Lgs 42/2004), con riferimento in particolare a quanto stabilito dall'art. A-9 della L.R. 20/2000 e s.m.i., si coglie l'effettivo mancato coordinamento rispetto al novellato articolo 29, ma risulta chiaro che l'individuazione di tali elementi ed i relativi elementi conoscitivi debbano rimanere in capo al PSC, si concorda tuttavia con il nuovo sistema di aggiornamento e implementazione, a seguito delle nuove emanazioni della competente Soprintendenza, del *data-base* già in uso dal Comune di Forlì attraverso il (SILT) che può costituire comunque a tutti gli effetti documento di Quadro conoscitivo. **In riferimento alla disciplina di tutela e di uso di tali manufatti (ex D.lgs n. 490/1999), a titolo cautelativo ed in attesa degli opportuni chiarimenti da parte della Regione, si ritiene altresì opportuno che come definito al citato art. A-9, comma 1, la definizione degli interventi ammissibili nell'ambito della manutenzione ordinaria, del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo, debba rimanere contenuto specifico del PSC.**

Alla luce del novellato art.29 della L.R. 20/00 e ss.mm.ii. si ritiene coerente in linea generale l'operazione di trasposizione della disciplina particolareggiata del patrimonio storico di PSC all'interno del RUE per i contenuti relativi alla disciplina particolareggiata di tutela riferita ai tessuti, ai nuclei ed agli edifici ed all'interno del POC per le nuove previsioni insediative soggette a Piano attuativo o a Riquilificazione urbanistica. Alla luce delle modifiche apportate si chiede altresì, così come previsto dalla legge, di mantenere ferma nel PSC la definizione delle politiche e degli obiettivi qualitativi generali per la tutela del patrimonio storico (come a titolo d'esempio i contenuti di cui agli artt. da 60 a 63) per la necessità di costituire un definito quadro di riferimento e orientamento delle scelte di RUE e POC da trasporre nella specifica disciplina particolareggiata ed in particolare nelle successive eventuali varianti. Si consiglia inoltre per consentire un'agevole consultazione di lasciare traccia negli opportuni elaborati di PSC delle tematiche trasposte inserendo ove necessario gli opportuni rimandi.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE DEGLI UFFICI

In sintesi l'Amministrazione Provinciale – richiamato l'art. A-9 della LR 20/2000 – richiede:

- a) che la disciplina relativa agli edifici tutelati ex D.Lgs. 42/2004 rimanga contenuto specifico del PSC, in via cautelativa ed in attesa di chiarimenti da parte della Regione;
- b) che le politiche ed obiettivi qualitativi generali per la tutela del patrimonio storico restino nel PSC (ad esempio gli artt. da 60 a 63).

In merito alla lett. a) è stato inviato in data 20/03/2012 richiesta di chiarimento scritto al *Servizio Affari generali, giuridici e programmazione finanziaria* della Regione Emilia-Romagna, nella persona del Responsabile del Servizio Avv. Giovanni Pietro Santangelo. Nonostante alcune richieste di sollecito, alla data odierna non è pervenuto un pronunciamento in merito.

Nelle more di tale pronunciamento, si ritiene necessario ribadire l'impostazione corrente, nella certezza che solo tale impostazione - che consta di n. 12 tavole tematiche di PSC denominate "*Carta della tutela monumentale*" e di una disciplina d'intervento per tutte le zone storiche riportata su un unico livello normativo senza parti di articolato ripetute in più sedi - possa garantire immediata comprensione e leggibilità, non solo ai tecnici, ma anche e soprattutto a coloro che sono privi di conoscenze specifiche nel settore edilizio. L'operazione non è banale: la semplificazione ed immediatezza generata da un unico documento normativo e cartografico in cui reperire le informazioni di ciò che ESISTE - patrimonio storico e patrimonio non storico - consente una maggiore accessibilità degli strumenti urbanistici a tutti i piani sociali.

Peraltro non si comprende quale vantaggio per la conservazione del patrimonio storico possa esservi nell'interpretare in senso più restrittivo il novellato art. 29 della LR 20/2000, e mantenendo quindi la disciplina particolareggiata dei beni tutelati ex D.Lgs. 42/2004 all'interno del PSC. Tanto più che questa lettura andrà a penalizzare inevitabilmente tutte le modifiche urbanistiche future, richiedendo anche per i meri aggiornamenti di vincolo (in recepimento dei decreti della Soprintendenza) procedure complesse, diseconomie e tempi elefantiaci. E ciò paradossalmente su quegli edifici nei quali occorre un ingente impegno economico - spesso sostenuto proprio da amministrazioni locali e/o da fondazioni bancarie - finalizzato alla riqualificazione ed al risanamento di elementi importanti per la compagine urbana, che potrebbe ridurre situazioni di degrado strutturale, di rischio sismico e, talora, anche di degrado sociale. Immobili sui quali dovrebbe essere ovvio e naturale introdurre tutte le modifiche di natura urbanistica atte ad agevolarne ed incentivarne il recupero e la rifunzionalizzazione, invece di sancirne il *congelamento*, in un'ottica di rigidità e staticità inutili e dannose.

Infine giova sottolineare:

- che la disciplina particolareggiata attribuita agli immobili vincolati dal piano vigente non viene mutata da tale variante di mera "traslazione";
- e che ogni intervento su edificio vincolato (compresa l'ordinaria manutenzione), a prescindere dalla disciplina comunale, è soggetto a Nulla Osta preventivo di cui all'art. 21 comma 4 della competente Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio, la quale nell'ambito di tale provvedimento detta essa stessa le misure tutelanti e garantisce, con verifiche ex ante, ex post e sopralluoghi in corso d'opera il controllo complessivo dell'intervento;
- che, in ultimo, per l'avvio della variante tematica al piano strutturale è stata indetta la conferenza di pianificazione prevista dall'art. 32bis della LR n. 20/2000, nell'ambito della quale la Soprintendenza per i Beni architettonici ed il paesaggio nulla ha eccepito in merito ai contenuti della presente Variante, formando pertanto il proprio silenzio-assenso.

In merito alla richiesta di cui alla lett. b), si ritiene di non accogliere l'osservazione, mantenendo nel corpus delle Norme di PSC l'art. 60 - *Prescrizioni generali per le zone A: interventi ammessi, modalità di attuazione* e l'art. 63 - *Prescrizioni generali per le zone A: opere ed edifici pubblici e di uso pubblico destinati a servizi ed attrezzature; distributori di carburante* e l'Art. 64 - *Zona A1 - Centro storico* (parte).

Si ritiene necessario il mantenimento di tali articoli all'interno del RUE alla luce delle motivazioni di cui al punto precedente e nello spirito di semplificazione normativa degli strumenti urbanistici di livello comunale, anche e soprattutto ai fini di garantire in tempi ragionevolmente brevi l'adeguamento a piani e normative di livello sovracomunale, quali i provvedimenti statali e regionali in materia di riqualificazione urbana, di riduzione del rischio sismico, di conservazione dei beni culturali, di edilizia residenziale sociale, ecc..

2° OSSERVAZIONE FORMULATA DALLA PROVINCIA NELL'AMBITO DELLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE

La Variante introduce una nuova categoria di intervento denominata *“Demolizione e ricostruzione integralmente fedele”* così definita: *“L'intervento prevede l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio, che porti all'edificazione di un organismo edilizio uguale a quello originario per sagoma, volume, area di sedime, partitura delle aperture, elementi stilistici, finiture esterne e elementi tipologici di particolare valore. Gli elementi architettonici di pregio devono essere documentati e riproposti. Gli eventuali piani interrati a volta possono essere demoliti e ricostruiti solo in caso di documentata precarietà statica.”* L'Amministrazione sceglie di applicare tale categoria d'intervento al patrimonio edilizio già classificato nel Piano come privo di particolare valore architettonico-stilistico e tipologico, ovvero a tutti i manufatti edilizi a cui il PSC vigente disponeva quale massima categoria di intervento il *“Restauro e risanamento di tipo B”*. La scelta incide quindi su numerose case a schiera del centro e dei nuclei storici nonché su alcuni edifici storici parzialmente conservati in territorio rurale. Lo scopo principale di tale nuova categoria di intervento, dichiarato dall'Amministrazione comunale, consiste nell'incentivare il recupero edilizio assicurando rapidità, sicurezza e minore onerosità di intervento, nonché consentire l'introduzione di soluzioni più aderenti ai requisiti di risparmio energetico, di sostenibilità e di riduzione del rischio sismico, anche mediante il ricorso a tecnologie innovative.

La proposta di applicare la nuova categoria di intervento, attraverso un criterio generalizzato, a tutti gli edifici per i quali la disciplina prevede il *“restauro e risanamento conservativo di tipo b”*, senza compiere una puntuale ricognizione dello stato attuale del patrimonio storico interessato dalla modifica, ha una ricaduta sulla tutela del patrimonio storico di notevole impatto sia per la quantità di edifici che andrebbe ad interessare sia per la portata sulla fattiva conservazione del patrimonio edilizio; a tal proposito va ricordato che il concetto di *“restauro e risanamento conservativo”* trova la sua base normativa nell'art. 3 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 (T.U. in materia edilizia) nel quale è stato trasfuso l'art. 31 della legge 5/8/1978 n. 457. Secondo l'articolo 3 citato (come mod. dall'art. 1, D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301) si intendono *“interventi di restauro e di risanamento conservativo”*, gli interventi edilizi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; la caratteristica essenziale della categoria del *“restauro e risanamento conservativo”* è certamente quella della conservazione dell'organismo edilizio preesistente nelle forme e nei materiali originali. Affinché si possa trattare di restauro e risanamento conservativo deve pertanto trattarsi di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentano destinazioni d'uso compatibili, senza che possano essere mutati la qualificazione tipologica del manufatto preesistente, ovvero i caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle tipologie edilizie, gli elementi formali che configurano l'immagine caratteristica dello stesso e gli elementi strutturali, che materialmente compongono la struttura dell'organismo edilizio.

Alla luce di tali considerazioni si ritiene che il criterio utilizzato per la modifica al grado di tutela del patrimonio storico, introdotta contestualmente alla trasposizione dal PSC al RUE della disciplina particolareggiata (artt. da 29.9 a 29.65), attraverso l'inserimento dell'intervento di *“demolizione e ricostruzione integralmente fedele”* possa determinare un esteso e generalizzato abbassamento del livello di tutela. Si riscontra in particolare che ove applicato, per talune Sottozone, identificate e definite dal Piano vigente di grande valore architettonico e tipologico ed ancora in buono stato di conservazione, si viene a configurare una situazione di incertezza sulla garanzia di conservazione degli elementi di pregio probabilmente ancora in buono stato, tale per cui non si reputa accoglibile l'inserimento di tale categoria d'intervento, in quanto non sufficiente a garantirne la reale conservazione. L'intervento di *“Demolizione ricostruzione integralmente fedele”* contrasta inoltre in particolare per talune Sottozone con l'originario principio generale definito all'art.77 del PSC.

Si ritiene di porre un ulteriore spunto di riflessione rispetto all'opportunità di prevedere la demolizione e fedele ricostruzione in talune Sottozone, da un lato questo tipo di intervento, come detto, senza opportune verifiche espone al rischio di perdere manufatti di pregio ancora sufficientemente conservati sia nei materiali sia negli elementi tipologici principali; dall'altro tale categoria d'intervento applicata ad edifici identificati come *“Tessuti edilizi storici trasformati”*, *“Tessuti edilizi storici di scarso valore architettonico e tipologico”* ovvero *“unità edilizie e complessi di recente costruzione”*, che nella maggior parte risultano del tutto privi di elementi di pregio ovvero con caratteristiche incongrue rispetto al contesto storico in cui sono inseriti, l'intervento in parola, rischia di incentivare operazioni di recupero e speculazione che non danno un vero impulso alla riqualificazione e ricostituzione dell'ambiente urbano storico di cui l'Amministrazione dichiara la necessità di rilanciare e pertanto in luogo della fedele ricostruzione in tali casi andrebbe al contrario ricondotto uno studio sulle modalità di recupero della tipologia storica anche di porzioni di tessuto più ampie, allo scopo di ripristinare un'omogeneità, una coerenza, una visuale urbanistica che in passato è esistita e che successivi, errati interventi di demolizione e riedificazione hanno alterato e compromesso.

Per tali motivazioni, come di seguito puntualmente esplicitato, si pongono dubbi sull'opportunità di introdurre la categoria di intervento *“demolizione e ricostruzione integralmente fedele”* nei seguenti articoli trasposti nel RUE:

Art. 29.9 – Sottozona A 1.3 (Edifici di origine storica costituenti la prevalenza del tessuto edilizio)

Art. 29.35 – Sottozona A4.1 (edifici e complessi di valore architettonico monumentale)

Art. 29.30 – sottozona A3.2 (Tessuti urbani con prevalenza di edifici conservati)

Art. 29.36 - Sottozona A4.2 (tessuti edilizi di origine storica con permanenza morfologica e tipologica)

Art. 29.45 – Sottozona A5.2 (edifici e complessi con funzioni agricole ed abitative connesse)

Per i seguenti articoli l'introduzione della nuova categoria di intervento pone alcune perplessità di seguito sinteticamente esposte:

Art. 29.10- Sottozona A1.4a (Edifici e complessi di recente edificazione, compatibili con il tessuto edilizio preesistente)

Per le caratteristiche intrinseche di tali edifici si ritiene che in luogo di una demolizione e fedele ricostruzione, andrebbero individuate e definite attraverso opportune analisi talune condizioni di ripristino dei connotati del tessuto storico che sono andati perduti come ad esempio ove del caso la reintroduzione di taluni elementi tipologici (es. allineamento aperture, marcapiani, eliminazione balconi ecc...).

Art. 29.19 - - Sottozona A2.1 (Tessuti edilizi storici conservati)

La definizione stessa che identifica tale sottozona come edifici conservati contrasta con la necessità di demolizione e fedele ricostruzione prevista.

Art. 29.20 - Sottozona A2.2 (Tessuti edilizi storici trasformati)

Art. 29.21 - Sottozona A2.3 (tessuti edilizi storici di scarso valore architettonico e tipologico)

Art. 29.22 - Sottozona A2.4 (unità edilizie e complessi di recente costruzione, compatibili con il contesto storico-ambientale)

Art. 29.23 - Sottozona A2.5 (unità edilizie e complessi di recente costruzione, non compatibili con il contesto storico-ambientale)

Per le caratteristiche individuate in tali sottozone, identificate in linea generale come prive di valore architettonico e tipologico, non si coglie il senso e l'utilità di introdurre la fedele ricostruzione, mentre andrebbe al contrario ricondotto uno studio sulle modalità di recupero della tipologia storica allo scopo di ripristinare un'omogeneità, una coerenza, una visuale urbanistica che in passato è esistita e che successivi, sbrigati interventi di demolizione e riedificazione hanno alterato e compresso.

Non si concorda inoltre con le modifiche apportate agli articoli:

Art. 29.31 - sottozona A3.3 (tessuti urbani con presenza di sostituzioni edilizie)

Art. 29.46 – Sottozona A5.3 (edifici e complessi con altre funzioni produttive: mulini, fornaci, ecc.)

Art. 29.47 – Sottozona A5.4 (edifici e complessi in cui prevale la funzione civile: presenza di annessi di origine rurale o accessori)

Art. 29.49 - Sottozona A5.6 (edifici e complessi con evidenti trasformazioni e/o sostituzioni dell'impianto tipologico originario)

ZONA RURALE

Art. 29.53 - Sottozona A6.1 (di grande valore ambientale)

Art. 29.54 - Sottozona A6.2 (di significativo valore ambientale)

Art. 29.55 - Sottozona A6.3 (di valore ambientale compromesso)

Art. 29.60 - Sottozona A7.1 (ville di valore ambientale, architettonico e storico)

Art. Art. 29.61 - Sottozona A7.2 (ville e villini di interesse architettonico e storico-culturale)

Art. Art. 29.65 - interventi edilizi ammessi nelle sottozone A8.1, A8.2 e A8.3 - Edifici conservati integralmente

Per quanto sopra argomentato, in tutte le Sottozone sopra elencate, non si ritiene ammissibile senza opportuni approfondimenti ed analisi sullo stato attuale degli edifici, l'introduzione generalizzata del nuovo intervento di "demolizione e fedele ricostruzione" e si reputa altresì che vada mantenuta la disciplina previgente, la quale garantiva e tutelava maggiormente la conservazione degli elementi storico-architettonici.

Si ravvisa inoltre che in taluni edifici sottoposti a tutela viene anche concesso un ampliamento; tale ipotesi non si reputa ammissibile in quanto qualsiasi tipo di incremento volumetrico andrebbe ad inficiare le proporzioni e la riconoscibilità della tipologia storica che caratterizza questi edifici. Inoltre come detto, l'evidente abbassamento della tutela di questi edifici non è supportato da una puntuale ricognizione e soprattutto da uno studio documentato sullo stato di conservazione e sulla qualità dei manufatti. La modifica pertanto non può essere accolta senza un supporto analitico-conoscitivo adeguato e puntuale.

Alla luce di quanto sopra argomentato, si ritiene che la scelta del Comune di Forlì di applicare attraverso un criterio generalizzato, la nuova categoria di intervento Demolizione e ricostruzione integralmente fedele, a tutti gli edifici per i quali la disciplina vigente consente il "Restauro e risanamento conservativo di tipo b", sia troppo poco cautelativa sotto il profilo della conservazione e della tutela del patrimonio e abbia una ricaduta sul grado di conservazione del patrimonio edilizio storico che non può prescindere da una nuova ricognizione puntuale ed un aggiornamento della schedatura degli edifici interessati, verificandone lo stato reale ed attuale di conservazione e le specifiche opportunità di intervento.

In linea generale non si ritiene compatibile l'intervento di demolizione e fedele ricostruzione in tutti i casi in cui l'edificio è definito "integralmente conservato", in quanto la stessa definizione di Piano implica la necessità di tutelare l'originalità tipologica e strutturale del manufatto, fatto salvo il caso che con una opportuna analisi e ricognizione dello stato attuale dia luogo alla necessità di riclassificarne diversamente lo stato di conservazione e conseguente tutela.

Si chiede pertanto all'Amministrazione comunale al fine di apportare le modifiche alle categorie di intervento proposte, di condurre gli opportuni approfondimenti in merito procedendo ad integrare il Quadro conoscitivo tramite la predisposizione di ulteriori specifiche tavole conoscitive relative all'analisi tipologica e all'analisi dello stato di conservazione degli edifici del Centro Storico a cui si intende applicare tale categoria d'intervento, motivando opportunamente le scelte di intervento indicate. Per gli edifici individuati tali tavole dovranno quindi rappresentare un quadro sintetico delle analisi effettuate tramite schede per unità minime di intervento che, a partire da classificazione tipologica, usi e stato di conservazione, definiscano interventi e prescrizioni per il recupero.

Tale insieme di elementi conoscitivi, consentiranno a questa Amministrazione ed agli altri soggetti competenti, di valutare puntualmente la nuova disciplina posta in atto dal Comune potendo così formulare le proprie circostanziate osservazioni sulle scelte relative al grado di tutela e conservazione del Centro storico. E' necessario pertanto che il QC in sede di adozione, contenga le schede di analisi suddette complete delle motivazioni e valutazioni tecniche necessarie.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE DEGLI UFFICI

In sintesi la Provincia richiede:

- a) che l'introduzione della categoria della demolizione e ricostruzione integralmente fedele debba essere associata ad un aggiornamento della schedatura di analisi degli edifici interessati;
- b) che la facoltà di ampliamento introdotta per gli edifici A6 sia associata anch'essa ad una ricognizione puntuale.

In merito alla richiesta generale di cui alla lett. a) la Provincia entra nel dettaglio ed evidenzia alcuni raggruppamenti di edifici per i quali pone osservazioni puntuali.

Osservazione 2.a1)

Per tali sottozone pone alcuni dubbi sull'opportunità della nuova categoria:

- Art. 29.9 – Sottozona A 1.3 (*Edifici di origine storica costituenti la prevalenza del tessuto edilizio*)
- Art. 29.30 – sottozona A3.2 (*Tessuti urbani con prevalenza di edifici conservati*)
- Art. 29.35 – Sottozona A4.1 (*edifici e complessi di valore architettonico monumentale*)
- Art. 29.36 - Sottozona A4.2 (*tessuti edilizi di origine storica con permanenza morfologica e tipologica*)
- Art. 29.45 – Sottozona A5.2 (*edifici e complessi con funzioni agricole ed abitative connesse*)

Si propone di accogliere la riserva per la *Sottozona A 1.3 (Edifici di origine storica costituenti la prevalenza del tessuto edilizio)* eliminando la categoria dall'art. 29.2 delle Norme di RUE:

Per le restanti sottozone A3.2; A4.1; A4.2; A5.2 (*edifici e complessi con funzioni agricole ed abitative connesse*) si propone di accogliere parzialmente la riserva, **specificando espressamente nella normativa di ogni sottozona (laddove non fosse già presente in norma) che l'applicazione della categoria di intervento della demolizione e ricostruzione integralmente fedele è limitata ai soli effettivi casi di edifici riconosciuti, sulla base di adeguata documentazione probante, in condizioni statiche tali da impedirne oggettivamente il restauro.** Contestualmente si rettifica la condizione, ove già presente nella versione esaminata dalla Conferenza di Pianificazione, limitandola al solo riconoscimento delle condizioni statiche compromesse e tali da impedire il restauro.

Osservazione 2.a2)

Per le seguenti ulteriori sottozone,

- Art. 29.10 - Sottozona A1.4a (*Edifici e complessi di recente edificazione, compatibili con il tessuto edilizio preesistente*);
- Art. 29.19 - - Sottozona A2.1 (*Tessuti edilizi storici conservati*)
- Art. 29.20 - Sottozona A2.2 (*Tessuti edilizi storici trasformati*)
- Art. 29.21 - Sottozona A2.3 (*tessuti edilizi storici di scarso valore architettonico e tipologico*)
- Art. 29.22 - Sottozona A2.4 (*unità edilizie e complessi di recente costruzione, compatibili con il contesto storico-ambientale*)
- Art. 29.23 - Sottozona A2.5 (*unità edilizie e complessi di recente costruzione, non compatibili con il contesto storico-ambientale*)

la Provincia pone alcune perplessità, segnalando che la definizione stessa della sottozona contrasta con la caratteristica dell'edificio, e non si comprende il senso dell'introduzione della categoria della demolizione e ricostruzione integralmente fedele.

In merito si contro deduce:

- che l'auspicabile ripristino dei connotati del tessuto storico andati perduti, ovvero la reintroduzione di taluni elementi tipologici (es. *allineamento aperture, marcapiani, eliminazione balconi ecc...*) sono

affrontati nell'ambito dell'istruttoria edilizia del progetto e dell'esame della *Commissione per la qualità edilizia ed il paesaggio*;

- che l'introduzione della demolizione e ricostruzione integralmente fedele costituisce una possibilità aggiuntiva per le sottozone caratterizzate da edifici non di pregio, ove peraltro è in genere ammessa la ristrutturazione edilizia, che può comportare anche demolizione e ricostruzione fedele (senza modifiche planialtimetriche, in tal caso).

Ciò posto si ritiene di accogliere la riserva posta eliminando la categoria di intervento della demolizione e ricostruzione integralmente fedele laddove effettivamente non giustificata per lo scarso valore dell'immobile, ovvero:

- Art. 29.10 - Sottozona A1.4a (*Edifici e complessi di recente edificazione, compatibili con il tessuto edilizio preesistente*);
- Art. 29.20 - Sottozona A2..2 (*Tessuti edilizi storici trasformati*)
- Art. 29.21 - Sottozona A2..3 (*tessuti edilizi storici di scarso valore architettonico e tipologico*)
- Art. 29.22 - Sottozona A2..4 (*unità edilizie e complessi di recente costruzione, compatibili con il contesto storico-ambientale*)
- Art. 29.23 - Sottozona A2..5 (*unità edilizie e complessi di recente costruzione, non compatibili con il contesto storico-ambientale*)

Contestualmente, in analogia con il rilievo provinciale, si elimina tale possibilità anche dalle categorie di beni simili, seppure non puntualmente evidenziate dalla Provincia.

Osservazione 2.a3)

Per le sottozone a seguito elencate la Provincia non ritiene ammissibile senza opportuni approfondimenti ed analisi sullo stato attuale degli edifici, l'introduzione generalizzata del nuovo intervento di "demolizione e fedele ricostruzione integralmente fedele":

- Art. 29.31 - sottozona A3.3 (*tessuti urbani con presenza di sostituzioni edilizie*)
- Art. 29.46 – Sottozona A5.3 (*edifici e complessi con altre funzioni produttive: mulini, fornaci, ecc.*)
- Art. 29.47 – Sottozona A5.4 (*edifici e complessi in cui prevale la funzione civile: presenza di annessi di origine rurale o accessori*)
- Art. 29.49 - Sottozona A5.6 (*edifici e complessi con evidenti trasformazioni e/o sostituzioni dell'impianto tipologico originario*)

ZONA RURALE

- Art. 29.53 - Sottozona A6.1 (*di grande valore ambientale*)
- Art. 29.54 - Sottozona A6.2 (*di significativo valore ambientale*)
- Art. 29.55 - Sottozona A6.3 (*di valore ambientale compromesso*)
- Art. 29.60 - Sottozona A7.1 (*ville di valore ambientale, architettonico e storico*)
- Art. Art. 29.61 - Sottozona A7.2 (*ville e villini di interesse architettonico e storico-culturale*)
- Art. Art. 29.65 - *interventi edilizi ammessi nelle sottozone A8.1, A8.2 e A8.3 - Edifici conservati integralmente*

In relazione **ALL'INTRODUZIONE GENERALIZZATA DELLA NUOVA CATEGORIA DI INTERVENTO**, si fa presente che la possibilità di applicare categorie superiori (alla massima categoria di intervento ammessa per singola sottozona A6) era già contemplata dalle norme vigenti, ai seguenti articoli delle Norme di PSC e POC (NTA Stato attuale), se effettuata durante i lavori di recupero:

PSC

- Art. 59, comma 4 "*... In caso di situazioni caratterizzate da condizioni statiche compromesse, che dovranno essere adeguatamente documentate, sono consentiti interventi di consistenza maggiore durante i lavori di recupero.*"
- Art. 93, comma 1 (A6.1);
- Art. 94, comma 1 (A6.2);
- Art. 95, comma 1 (A6.3);
- Art. 99, comma 2 (A7.1);

- Art. 100, comma 2 (A7.2)

POC

- Art. 33, comma 3;

In tali casi si trattava di consentire interventi di maggior consistenza, ma solo in corso d'opera, durante i lavori di recupero. La *demolizione e ricostruzione* di intere parti di manufatto era quindi ammessa solo in fase di cantiere, previa adeguata documentazione delle condizioni statiche compromesse.

In relazione all'assenza di un'indagine per singoli edifici potenzialmente investiti dalla nuova categoria di intervento, nella Relazione di accompagnamento della Variante sono spiegate le necessità che motivano il perché si sia deciso di non procedere ad un'indagine di tipo puntuale, sostanzialmente legate all'economia di tempi e risorse umane.

Va detto che comunque vi sono **molte limitazioni anche nei risultati di un'indagine di tipo ricognitivo puntuale** (al di là dei tempi e delle risorse impiegate) in quanto **spesso solo la fase della progettazione strutturale e della cantierizzazione consentono di conoscere e valutare l'effettivo stato di conservazione di un manufatto storico, le sue condizioni statiche ed in particolare il grado di deterioramento e di rispondenza sismica delle strutture lignee e delle murature.**

Nella norma previgente, obbligando il progettista ad un'ipotesi di conservazione globale, di fatto si finisce per incentivare – sotto l'aspetto della prevenzione sismica – il solo intervento locale di cui al DM 14/01/2008 (NTC 2008).

Le NTC 2008 hanno introdotto alcuni nuovi concetti che nella precedente normativa non erano presenti o vi erano solo accennati. Le principali novità possono essere sintetizzate nei seguenti punti:

- introduzione, rispetto al DM 1996, del concetto del livello di conoscenza dell'edificio. Si è voluto dare una metodologia sistematica e graduale che possa guidare con consapevolezza le scelte progettuali, sia per quanto riguarda i materiali in opera (*pietrame, laterizi, ...*) che per le tipologie strutturali presenti (*pareti, solai, ...*), nonché del livello di connessione dei vari macroelementi.
- nuova classificazione degli interventi possibili: adeguamento, miglioramento, intervento locale o riparazione.
- introduzione di specifiche metodologie di calcolo (statica, dinamica, statica non-lineare, dinamica non lineare) da applicare a tutto l'organismo strutturale nel caso di analisi complessiva (adeguamento, miglioramento).

E' molto importante **che il progettista abbia la consapevolezza, fin dalla fase delle scelte di progettazione strutturale, di poter prendere in considerazione anche l'intervento della *demolizione e ricostruzione integralmente fedele*** (previa analisi di tutte le condizioni dell'edificio, sia per quanto riguarda i materiali in opera quali pietrame e laterizi, che per le tipologie strutturali presenti, nonché per il livello di connessione dei vari macroelementi) **in quanto per tale categoria di intervento di maggiore rilevanza le NTC 2008 richiedono l'adeguamento o quantomeno il miglioramento sismico, a fronte di categorie di intervento più conservative, (per le quali sono richiesti solo *interventi locali o di riparazione*).**

Infatti, sempre in relazione agli aspetti di rafforzamento statico e sismico, nella *demolizione e ricostruzione integralmente fedele* - oltre ad essere previsto un approccio che va ben oltre all'approccio dell'intervento locale (possibile invece con la categoria d'intervento del restauro e risanamento) - le NTC 2008, prevedendo quantomeno il *miglioramento sismico*, impongono una **verifica globale estesa agli edifici confinanti *ante* e *post*, comprese le verifiche a martellamento, nonché l'adeguamento della struttura, dei tamponamenti, delle partizioni, anche mediante elementi ausiliari, giungendo all'adeguamento sismico, laddove necessario.**

Nel merito si richiama quanto più estesamente riportato al paragrafo 3.3.3 "*L'integrale sostituzione muraria negli interventi sugli edifici minori del sistema insediativo storico urbano ed extraurbano*" della Relazione integrativa della presente variante, **sottolineando nuovamente che la ricerca del *valore storico-architettonico*, sulle categorie di edifici in cui è applicabile anche la demolizione e ricostruzione, non può che tradursi nella conservazione dell'impianto urbanistico, dello scenario urbano, delle forme esteriori e della tipologia architettonica, più che negli specifici elementi stilistico-architettonici o nei**

materiali originari, che spesso risultano fortemente deteriorati ed inevitabilmente modificati ed alterati nel corso degli anni.

Resta fermo l'obbligo di conservazione della tipologia strutturale, laddove l'intervento di adeguamento o di miglioramento sismico lo consentano. A tal fine, in parziale recepimento della presente osservazione provinciale, si integrano l'art. 21 delle Norme di POC e l'art. 15 delle norme di RUE, meglio esplicitando tale obbligo, come segue:

“Demolizione e ricostruzione integralmente fedele

L'intervento prevede l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio, che porti all'edificazione di un organismo edilizio uguale a quello originario per sagoma, volume, area di sedime, partitura delle aperture, elementi stilistici, finiture esterne e elementi tipologici di particolare valore.

Gli elementi architettonici di pregio devono essere documentati e riproposti. ~~Gli eventuali~~ I piani interrati a volta possono essere demoliti e ricostruiti solo in caso di documentata precarietà statica.

La necessità di ricorso a modifica della tipologia strutturale deve essere adeguatamente dimostrata.”

Inoltre, sempre in parziale recepimento dell'osservazione provinciale, si propone di specificare nella normativa delle varie sottozone, laddove non presente, che l'applicazione della categoria di intervento della demolizione e ricostruzione è **limitata ai soli effettivi casi di edifici che vengano riconosciuti, sulla base di adeguata documentazione probante, in condizioni statiche tali da impedirne oggettivamente il restauro.**

Si precisa infine, in relazione alla Sottozona A5.6 (edifici e complessi con evidenti trasformazioni e/o sostituzioni dell'impianto tipologico originario) di cui all'Art. 29.49 delle Norme di RUE, che non sono state introdotte modifiche a tale articolo, salvo l'inserimento di due categorie di intervento non presenti nelle Norme vigenti per mero errore materiale:

- Restauro e risanamento conservativo tipo A e B
- Recupero Sottotetti.

In relazione alla **RICHIESTA DI STRALCIO DELL'AMPLIAMENTO UNA-TANTUM** introdotto dalla LR 6/2009, qualora non supportata a priori da un quadro analitico-conoscitivo puntuale, si fa presente che l'impostazione generale della variante, ai fini dell'applicabilità del cosiddetto “Piano Casa”, è stata puntualmente valutata dal Dirigente del Servizio Pianificazione della Provincia a fine anno 2009.

Ciò premesso si riporta testualmente stralcio della Relazione illustrativa della presente Variante, attinente al tema del Piano casa, ad illustrazione delle motivazioni che hanno supportato la scelta di ripristinare le possibilità del Piano Casa, ancorchè decaduto:

“In data 22 luglio 2009 è entrata in vigore la Legge regionale n. 6/2009 “*Governo e riqualificazione solidale del territorio*” che, al Titolo III, *Norme per la qualificazione del patrimonio edilizio abitativo*, artt. 51-56, prevedeva la possibilità di ampliamento per alcune tipologie di edifici abitativi, in deroga ai limiti di densità edilizia, altezza e distanza tra fabbricati previsti dagli strumenti urbanistici generali, attuativi e dai regolamenti edilizi.

La citata legge prevedeva, in particolare, all'art. 53 - per gli edifici abitativi esistenti alla data del 31 marzo 2009, monofamiliari, bifamiliari o di altra tipologia edilizia, aventi una superficie lorda non superiore a mq 350, qualora gli strumenti urbanistici ammettano interventi di ripristino edilizio e di ristrutturazione edilizia e urbanistica – un ampliamento nella misura massima del 20% o del 35% della superficie utile lorda (SUL) esistente, in relazione al raggiungimento di una maggiore rispondenza dell'edificio ai requisiti di prestazione energetica e di adeguamento sismico.

La medesima legge all'art. 55 “*Limiti e condizioni comuni*” individuava divieti, limiti e condizioni all'applicabilità generalizzata delle modalità di ampliamento descritte ai precedenti artt. 53 (ampliamento) e 54 (demolizione e ricostruzione in ampliamento), dando tuttavia facoltà ai Comuni (art. 55, comma 3) - entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge, ovvero entro il 21 settembre 2009 - di individuare ulteriori zone da escludere dalle possibilità di ampliamento accordate dagli artt. 54 e 55, ovvero di stabilire limitazioni differenziate alla loro applicabilità, per ragioni di ordine urbanistico, edilizio, paesaggistico, ambientale e culturale.

Il Comune di Forlì, con deliberazione consiliare n. 128 del 14/9/2009, in applicazione del predetto art. 55 comma 3, ha ritenuto necessario, in relazione alla strumentazione urbanistica comunale attualmente vigente:

- a) chiarire espressamente quali zone del Sistema insediativo storico del Piano strutturale e del Piano operativo comunale (di cui alle tavole P di PSC-POC) fossero riconducibili agli ambiti della L.R. n. 20/00, già esclusi de iure (art. 55, comma 2, lett. a) dalle possibilità di ampliamento extra-indice previste dagli artt. 53 e 54;

b) valutare l'esclusione di eventuali ulteriori zone, ai sensi dell'art. 55, comma 3, della L.R. n. 6/2009, per ragioni di ordine urbanistico, edilizio, paesaggistico, ambientale e culturale, come chiedeva la legge.

Pertanto, ad oggi, in virtù di tale deliberazione, sul territorio del Comune di Forlì restano escluse dalle facoltà di ampliamento introdotte dalla L.R. n. 6/2009 tutte le zone A, corrispondenti al *Sistema insediativo storico* come individuato alle tavole P di PSC-POC, ad eccezione degli edifici ricadenti in *Sottozona A6 (Complessi edilizi ed edifici con funzioni agricole ed abitative connesse, di interesse storico-culturale, diffusi nel territorio)*, soggetti a ristrutturazione edilizia.

Contestualmente alla definizione delle zone escluse, al punto 5 del dispositivo della predetta deliberazione consiliare n. 128/2009 l'Amministrazione comunale, con emendamento consiliare, si impegnava ad adottare una successiva variante tematica, inerente agli edifici ricadenti in Sottozona A6, per i quali, sulla base di apposita documentazione probante, fosse motivatamente documentata l'appartenenza ad una sottozona e/o ad una categoria di intervento diversa, rispetto alla classificazione attribuita all'immobile dal PSC e dal POC vigenti.

Dando seguito all'emendamento consiliare, con decisione di Giunta n. 13 del 15/12/2009 (PG n. 102894 del 17/12/2009), è stata definita, in accordo con il Servizio Pianificazione territoriale della Provincia, l'ipotesi procedurale ritenuta più idonea per dare corso all'impegno assunto in delibera, consistente nella redazione di una Variante tematica:

- relativa agli edifici ricompresi nelle Sottozone A6 (*Complessi edilizi ed edifici con funzioni agricole ed abitative connesse, di interesse storico-culturale, diffusi nel territorio*) individuate alle tavole P di PSC-POC in scala 1:5000;
- relativa anche agli edifici classificati quali *Edifici con valore storico e tipologico* ed individuati puntualmente alla tavola VT di RUE in scala 1:2000;
- finalizzata a garantire una revisione generale di tutte le sottozone A6, con eventuale raggiungimento (per i soli edifici che ne abbiano i presupposti) della massima categoria di intervento di demolizione e ricostruzione, a parità di volume, ovvero la documentata esclusione dalla sottozona storica, in caso di errore di classificazione e l'applicabilità degli incrementi extra-indice della L.R. n. 6/2009 in modo permanente.

Per la predisposizione della Variante la Giunta ha deciso che i competenti uffici comunali si avvalevano della documentazione tecnica fornita direttamente dai proprietari interessati, secondo le indicazioni emanate con pubblico avviso.

L'acquisizione della documentazione tecnica direttamente dalla proprietà, mediante pubblico avviso, si è ritenuto consentisse molteplici vantaggi, quali in particolare:

- possibilità di dare risposta in tempi relativamente brevi, eliminando la fase di ricognizione tecnica (*documentazione fotografica e rilievo tipologico*) da parte degli uffici. Le sottozone A6 risultano infatti circa 1908 (dato fornito dal Servizio informativo territoriale) e sono ubicate in modo diffuso su tutto il territorio comunale;
- semplificazione procedurale;
- qualità dei dati acquisiti: la predisposizione di un format di domanda e di scheda tecnica unico – allegati all'avviso pubblico – consente l'acquisizione dei dati su ciascuna sottozona e sui relativi fabbricati di appartenenza con un grado di completezza elevato, spesso non raggiungibile da rilevatori esterni, per i quali si pongono le ovvie difficoltà legate alla visibilità dall'esterno ed all'accessibilità dei fabbricati e delle corti (per impossibilità di contattare i proprietari o i custodi; per la presenza di edifici abbandonati non accessibili internamente; per la presenza di edifici in condizione di rudere e pericolanti).

Sulla base di tale indirizzo, con deliberazione di Giunta n. 287 del 14/09/2010 è stato approvato apposito "Avviso pubblico finalizzato alla raccolta di proposte di riclassificazione delle Sottozone A6 e dello stato di conservazione di edifici A6 e "VT", propedeutiche alla redazione di apposita variante urbanistica".

L'Avviso pubblico ed i relativi moduli di Domanda (Allegato 1 all'avviso) e di Scheda tecnica (Allegato 2 all'avviso) allegati sono stati pubblicati all'Albo Pretorio e sul sito web del Comune.

A seguito sono pervenute **n. 80 istanze, di cui 30 fuori termine.**

Con determinazione del Direttore Generale n. 2409 del 23/09/2011 è stata nominata, ai sensi dell'art. 6 del bando, la Commissione esaminatrice preposta alla valutazione delle istanze pervenute.

Detta Commissione, nella sua prima seduta (11/10/2011) ha approvato i *Criteri per l'esame delle proposte* e predisposto una Scheda istruttoria-tipo.

Nella seconda seduta (25/10/2011) la Commissione ha valutato le singole istanze con il seguente esito:

- Istanze accolte n. **14**
- Istanze parzialmente accolte n. **45**
- Istanze non accolte n. **20**
- Istanze sospese n. **1**

Gli esiti delle istanze sono stati cartografati con apposita numerazione ROSSA nelle tavole P di RUE (Stato modificato). Nelle medesime tavole sono riportate anche alcune correzioni d'ufficio, corrispondenti principalmente a rettifiche di errori materiali presenti nello stato di fatto, e comunque rispondenti ai Criteri di accoglimento delle istanze dell'avviso pubblico. Le rettifiche sono singolarmente descritte al paragrafo successivo.

Come deciso nella citata deliberazione consiliare n. 128 del 14/9/2009, ai fini di assicurare l'accesso agli incrementi del "Piano casa" anche a quegli edifici prima esclusi per errori nella classificazione comunale, con la presente variante si è normativamente consentito - sugli edifici A6 e VT assoggettati a ristrutturazione edilizia - l'ampliamento una tantum in forma permanente di cui all'art. 53 della LR 6/2009 (fino al 20% e fino al 35% della SUL).

Si rammenta, in relazione all'assunzione delle facoltà di ampliamento della LR 6/2009, che queste restano comunque soggette - ai sensi dell'art. 55, comma 6 della medesima legge - al rispetto dei limiti inderogabili di cui al decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, che, nel caso delle Zone A, consistono in:

densità fondiaria inferiore al 50% della densità fondiaria media della zona;

altezza inferiore all'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico.

Pertanto, anche su indicazione del *Servizio Giuridico-Territorio* della Regione, si è provveduto a calcolare la densità fondiaria media di zona, sulla base dei dati informatizzati (SIT) relativi alla somma delle superfici di tutte le zone A e dei volumi ivi edificati.

Tale computo ha portato ad un parametro (indicativo) di densità fondiaria media pari a mc 1.84, che si ritiene opportuno arrotondare a 2 mc/mq in ragione del fatto che il *Sistema informativo territoriale* del Comune non tiene conto delle volumetrie di edifici in condizione di "rudere", né di eventuali tratti stradali all'interno di aree di pertinenza storica.

Indipendentemente dalla presente Variante si è quindi ritenuto corretto assumere - per l'attività istruttoria delle pratiche edilizie di ampliamento LR 6/2009 - quale parametro corrispondente al 50% della densità fondiaria media della zona, il limite di **1 mc/mq**, comprensivo di edificio e ampliamento.

Indi le schede di valutazione delle istanze sono state trasmesse alla Giunta unitamente agli elaborati di variante, per l'acquisizione di indirizzi in merito all'avvio della Conferenza di pianificazione in forma scritta".

Richiamate dunque le motivazioni sopra riportate, **si propone di mantenere l'impostazione corrente, consentendo l'ampliamento una-tantum laddove introdotto in forma permanente nelle norme di RUE modificate.**

Tuttavia si restringe il ricorso alla facoltà di ampliamento, laddove ammesso, prevedendo il rispetto degli schemi di ampliamento dei fabbricati rurali di cui all'art. 24 delle Norme di RUE.

In tal senso si integrano le Norme di RUE, all'art. 29.52 - Norme generali e destinazioni d'uso per le zone A6, disponendo che gli interventi di ampliamento, ove ammessi, seguano le indicazioni grafiche contenute negli *Schemi di Ampliamento per gli Edifici Abitativi* riportati all'art. 24, formulate in riferimento alle soluzioni ritenute più idonee per ciascun tipo edilizio riconosciuto attraverso studi eseguiti nell'ambito della redazione dei previgenti strumenti urbanistici, fermo restando il compito della *Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio* di valutare la compatibilità delle proposte di ampliamento.

3° OSSERVAZIONE FORMULATA DALLA PROVINCIA NELL'AMBITO DELLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE

Revisione della Sottozona storica e del grado di conservazione per gli edifici appartenenti alle Sottozone A6(Complessi edilizi ed edifici con funzioni agricole ed abitative connesse, di interesse storico-culturale, diffusi nel territorio) e VT (Edifici con valore storico-tipologico) del PSC e del POC vigente.

A seguito di un Avviso pubblico indetto dall'Amministrazione comunale, finalizzato alla revisione/ricognizione degli edifici storici rurali diffusi classificati A6 e VT, i privati cittadini hanno presentato, su una predisposta apposita scheda tecnica analitica sugli immobili, la richiesta di innalzamento delle possibilità di intervento su tali immobili, ove ne ricorrevano i presupposti edilizi e storico-tipologici, debitamente documentati. L'obiettivo di tale modifica è stato quello di aggiornare il censimento dei fabbricati rurali diffusi, che presentava alcune imprecisioni ed errori, incentivandone il recupero edilizio, anche mediante l'attribuzione, nel rispetto di criteri di analisi predeterminati, della facoltà di demolizione e ricostruzione fedele (di cui al punto precedente), ovvero dell'ampliamento igienico funzionale (di cui all'art. 53 della LR 6/2009). Dall'analisi delle istanze pervenute, con apposita commissione, su un totale di 1908 edifici in territorio rurale ricadenti in Sottozona A6, il Comune, per circa 60 edifici ha accolto e predisposto nella presente variante la modifica dell'appartenenza ad una sottozona e/o ad una categoria di intervento diversa rispetto alla classificazione attribuita all'immobile dal PSC e dal POC vigenti.

La ricognizione effettuata attraverso un Avviso pubblico risulta per il Comune sicuramente vantaggiosa sia sotto il profilo dell'onerosità delle risorse impiegate sia per i tempi di esecuzione ma certamente fornisce un risultato parziale rispetto ad una complessiva ed organica revisione del Piano e delle relative tutele applicate agli edifici in territorio rurale in relazione allo stato attuale. Va considerato inoltre che i dati raccolti nelle schede ricevute riguardano temi che necessitano di conoscenze tecniche specifiche la cui veridicità dovrebbe essere attestata da un tecnico abilitato ovvero verificata direttamente dal Comune stesso. **Il rischio di tale operazione, affidata ai singoli privati proprietari, infatti è che possano non emergere o non essere colti gli**

elementi di tutela o pregio ambientale ricercati che invece sarebbero maggiormente garantiti da un'operazione compiuta da personale tecnico incaricato dall'Amministrazione in maniera completa ed organica su tutto il territorio e secondo principi e criteri stabiliti. Comprendendo tuttavia le attuali difficoltà dell'Amministrazione di reperire risorse economiche e di organico necessarie per indagare un ampio territorio come quello del Comune di Forlì, visto il numero esiguo (circa 60) di edifici interessati dalle modifiche alla categoria di intervento, si chiede all'Amministrazione per tali manufatti di compiere ulteriori indagini puntuali di verifica dell'effettivo stato di fatto degli edifici interessati, avvalendosi di propri tecnici specializzati e di redigere apposite schede di analisi nelle quali vengano in particolare esplicitate le motivazioni che hanno condotto all'accoglimento totale o parziale delle istanze. Tale insieme di elementi conoscitivi, come detto, consentiranno a tutti, nel principio di trasparenza e partecipazione al processo decisionale, di valutare puntualmente la nuova disciplina posta in atto dal Comune con possibilità di formulare le proprie circostanziate osservazioni sulle scelte relative al grado di tutela e conservazione del Centro storico. **E' necessario pertanto che il QC in sede di adozione, contenga le schede di analisi suddette complete delle motivazioni e valutazioni tecniche necessarie.**

Si ritiene di evidenziare inoltre che con la presente Variante al PSC il Comune di Forlì, oltre alla mera trasposizione della disciplina particolareggiata nel RUE, è andato a modificare e ad incidere sulla disciplina del patrimonio storico senza però compiere alcun aggiornamento del Quadro conoscitivo posto alla base del Piano e della normativa vigente. In particolare si ravvisa che in taluni casi, le modifiche alle categorie di intervento incidono fortemente sulla garanzia di conservazione e tutela degli elementi architettonici di pregio, in merito a tale aspetto si dubita che una modifica di questo genere possa essere contemplata all'interno di una procedura variante semplificata al PSC, tanto più priva di una specifica valutazione di sostenibilità, della quale la presente variante non è corredata. A tal proposito si evidenzia che all'art. 5, c.5, L.R. 20/00 smi, nel quale sono definiti i casi di esclusione della Valsat si individuano, in modo tassativo, le varianti minori ai piani che, non presentando significativi ambiti di discrezionalità nei loro contenuti. Tali varianti, non devono riguardare, con contenuto innovativo, le tutele e le previsioni sugli usi e le trasformazioni dei suoli e del patrimonio edilizio esistente stabiliti dalla pianificazione vigente.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE DEGLI UFFICI

Si è accolta l'osservazione provinciale e sono state effettuate le nuove verifiche da parte del personale tecnico del Comune sui 60 edifici per i quali sono state accolte le istanze di riclassificazione (su un totale di 80 istanze complessivamente pervenute nell'ambito dell'avviso pubblico).

Gli esiti sono riportati in apposite *Schede di verifica a cura dell'Unità Pianificazione urbanistica* (relative alle istanze accolte), che contengono ubicazione, foto, e giudizio sintetico di corrispondenza formulato dagli uffici a conferma dei dati riportati nella scheda originaria presentata dal privato.

In merito all'evidenziata assenza di una valutazione di sostenibilità, si dichiara che la presente variante è esclusa dalla procedura di Valsat ai sensi dell'art. 5, comma 5, lett. a), b), c), in particolare poiché non introduce modifiche né agli usi né alle trasformazioni del patrimonio edilizio esistente, che resta sempre assoggettato ad interventi di natura meramente conservativa.

Viene fatta ovviamente salva la facoltà di incremento *una-tantum*, già prevista nella norma nazionale (Piano casa), che viene resa comunque applicabile ai soli casi di edifici A6 soggetti a ristrutturazione edilizia, che non avevano potuto beneficiare in precedenza degli incrementi della LR 6/2009, in quanto erroneamente assoggettati a categorie di intervento più restrittive nello strumento urbanistico.

La facoltà di incremento sarà comunque applicata:

- nel rispetto dei limiti e delle condizioni di cui all'art. 55 della LR 6/2009;
- nel rispetto degli schemi di ampliamento dei fabbricati rurali di cui all'art. 24 delle Norme di RUE, formulati con riferimento alle soluzioni ritenute più idonee sulla base di studi tipologici per ciascun tipo edilizio riconosciuto (art. 29.52 - *Norme generali e destinazioni d'uso per le zone A6*).

Va infine sottolineato come il ricorso agli ampliamenti *una tantum* comporti di fatto un'elevazione dello standard di qualità edilizia e ambientale, dovuto: all'obbligatorietà dell'applicazione dei requisiti minimi energetici per edifici e impianti di cui alla DGR 156/2008 su parte o sull'intero edificio; al rispetto delle Norme Tecniche delle costruzioni per il rafforzamento statico e sismico degli edifici in c.a., in muratura ed anche le parti non strutturali quali tamponamenti e partizioni; al contenimento del consumo di suoli legato agli aspetti di incentivazioni al recupero di immobili esistenti, legati a tale facoltà di ampliamento.

Per quanto concerne la demolizione e ricostruzione, si evidenzia che tale facoltà, peraltro assai limitata, è connessa in generale ad incentivare un percorso di riqualificazione e di eliminazione di fattori di degrado

edilizio e, in particolare, ad un significativo miglioramento della sostenibilità ambientale, generato dall'obbligo di rispondenza del nuovo manufatto ai requisiti di prestazione energetica di edifici ed impianti di cui alla delibera dell'Assemblea Legislativa Regionale n. 156/2008; alla Normativa tecnica per le costruzioni ed ai relativi obblighi di adeguamento e miglioramento sismico; all'innovazione tecnologica in termini di materiali, impianti, reti tecnologiche, ricorso ad fonti energetiche rinnovabili.

In ultimo si attesta che la presente variante non riguarda nuove previsioni sugli usi e sulle trasformazioni dei suoli e del patrimonio edilizio esistente stabiliti dalla pianificazione vigente, ma tratta esclusivamente interventi di tipo CONSERVATIVO e non trasformativo del patrimonio esistente, ed è pertanto, ai sensi dell'art. 5 comma 5 della LR 20/2000, esente dall'obbligo di valutazione di sostenibilità. Nel merito si osserva che anche la facoltà di ampliamento *una-tantum* - che la presente variante introduce quale possibilità ulteriore sugli edifici rurali diffusi (Sottozona A6) di valore storico-documentale e testimoniale ma sostanzialmente privi di valore architettonico e linguistico - è stata integralmente mutuata dalla LR 6/2009. Giova sottolineare che l'introduzione di tale facoltà - immessa nella normativa regionale in adeguamento di una norma nazionale - non è mai stata a suo tempo dalla Regione correlata ad alcun obbligo di valutazione di sostenibilità, da parte dei Comuni che ne consentivano l'applicazione. L'assenza dell'obbligo di Valsat è riscontrabile nella tempistica stessa concessa ai Comuni per deliberare eventuali ambiti di esclusione, pari a soli 60 giorni dalla data di emanazione della LR 6/2009, del tutto insufficiente per effettuare sia le scelte urbanistiche che per avviare, parallelamente, un procedimento di valutazione di sostenibilità, con designazione dell'autorità competente, redazione del rapporto ambientale da parte dell'autorità procedente, acquisizione dei pareri sanitari, ecc. (percorso per cui anche la norma vigente prevede un tempo massimo di 90 gg).

COMUNE DI FORLÌ
AREA SERVIZI AL TERRITORIO
 SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E SVILUPPO ECONOMICO
 Unità Pianificazione Urbanistica

CONTRODEDUZIONI AL CONTRIBUTO FORMULATO DAL SERVIZIO TECNICO DI BACINO

Variante specifica al Piano Strutturale Comunale di semplificazione ed incentivazione del recupero del patrimonio edilizio storico - Adozione ai sensi dell'art. 32 bis della L.R. 24.03.2000 n. 20

1° OSSERVAZIONE FORMULATA DAL SERVIZIO TECNICO DI BACINO NELL'AMBITO DELLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE

Negli articoli oggetto della proposta di variante i riferimenti a leggi che riguardano la sicurezza strutturale degli edifici relativamente alle parti strutturali si limitano all'art. 29.2 – Prescrizioni generali per le zone A : stato di fatto, aree libere, demolizioni, deroghe art.12 L.64/74, dove viene richiamato l'art. 12 della L.64/74 ora sostituito dall'art.88 del DPR 380/2001, si ritiene opportuno sostituire il riferimento di legge con:

“Art. 29.2, deroghe art. 88 DPR 380/2001 (ex art. 12 L. 64/74)

- 1....
- 2....
- 3....
- 4....
- 5....

6....., sono ammesse le deroghe di cui all'art. 88 del DPR 380/2001 (ex art. 12 L.64/74)

Allo stesso articolo 29.2 si suggerisce di aggiungere il punto

7. Per le valutazioni e la riduzione del rischio sismico su immobili appartenenti al patrimonio culturale tutelato trova applicazione la Direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri 9/2/2011 "Valutazioni e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti del 14/1/2008

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE DEGLI UFFICI

Si propone di accogliere l'osservazione.

Si modificano pertanto le norme di RUE all'art. 29.2 – Prescrizioni generali per le zone A – comma 4 e nuovo comma 7 come segue:

Art. 29.2– Prescrizioni generali per le zone A: stato di fatto, aree libere, demolizioni, crolli, deroghe art. 12 L. 64/1974

Nota: Testo da art. 61 PSC e art. 35 POC

(...)

4. All'interno della disciplina particolareggiata del Centro Storico di Forlì (zona A1) e delle altre zone storiche classificate come zone A2, A3, A4 e A5, sono ammesse le deroghe di cui all'art. 12 della L. 64/1974 (Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche). 88 del DPR 380/2001.

(...)

- 7) Per le valutazioni e la riduzione del rischio sismico su immobili appartenenti al patrimonio culturale tutelato trova applicazione la Direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri 9/2/2011 "Valutazioni e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni" di cui al decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 14/1/2008

2° OSSERVAZIONE FORMULATA DAL SERVIZIO TECNICO DI BACINO NELL'AMBITO DELLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE

Pur non essendo oggetto della variante si segnala che l'art. 157 del RUE fa riferimento ancora al DM. 16/1/1996 ora sostituito dal DM.14/1/2008 – Norme Tecniche per le Costruzioni, e per quanto riguarda i limiti dell'altezza degli edifici in funzione della larghezza stradale richiama il punto C.3 del DM 96 ora sostituito da un sottoparagrafo del punto 7.2.2 del DM 2008, che recita:

“Limitazione dell'altezza in funzione della larghezza stradale

I regolamenti e le norme di attuazione degli strumenti urbanistici possono introdurre limitazioni all'altezza degli edifici in funzione della larghezza stradale.

Per ciascun fronte dell'edificio verso strada, i regolamenti e le norme definiranno la distanza minima tra la proiezione in pianta del fronte stesso ed il ciglio opposto della strada. Si intende per strada l'area di uso pubblico aperta alla circolazione dei pedoni e dei veicoli, nonché lo spazio inedificabile non cintato aperto alla circolazione pedonale.”

Si suggerisce di modificare l'art. 157 inserendo il richiamo al paragrafo 7.2.2 del DM 14/1/2008 ed indicando le limitazioni all'altezza degli edifici in funzione della larghezza stradale, definite dall'Amministrazione Comunale, evidenziando, eventualmente, la possibilità di deroga prevista dall'art. 88 del DPR 380/2001.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE DEGLI UFFICI

Si propone di accogliere l'osservazione.

Si modificano pertanto le Norme di RUE all'art. 154 – *Recepimento norme tecniche per le costruzioni in zona sismica* – comma 1 come segue:

TITOLO IX - ALTRE DISPOSIZIONI

(...)

Art. 157 - Recepimento norme tecniche per le costruzioni in zona sismica

1. ~~Ai sensi del D.M. 16/01/1996 “Misure tecniche per le costruzioni in zone sismiche” e della relativa Circolare esplicativa Ministero LL.PP. 10/04/1997 n. 65~~ 14/1/2008 “Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni” gli interventi urbanistici ed edilizi sono soggetti alle prescrizioni normative relative alla zona sismica di II grado. In particolare si richiamano i limiti dell'altezza degli edifici in funzione della larghezza stradale ~~previsti al punto C.3 del Decreto di cui al punto 7.2.2 del D.M. 14/1/2008.~~

3° OSSERVAZIONE FORMULATA DAL SERVIZIO TECNICO DI BACINO NELL'AMBITO DELLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE

Si suggerisce di aggiungere all'art.176 del RUE :

(...) Per le opere su fabbricati esistenti ricadenti in aggregato edilizio, come definito dal punto C8A.3 dell'allegato A alla Circolare C.S.LL.PP 2/2/2009 n.617, gli elaborati tecnici di cui ai punti b) c) d) dovranno essere completi dei riferimenti agli edifici adiacenti a quello oggetto di intervento, con particolare riferimento alle sezioni di cui al punto b 5)

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE DEGLI UFFICI

Si dà atto che l'art. 176 di RUE riguarda i documenti a corredo del permesso di costruire e non è in generale pertinente agli interventi su fabbricati esistenti con caratteristiche di aggregato.

Ciò posto, si ritiene che la prescrizione possa essere assolta nell'ambito della documentazione da produrre per la *Segnalazione certificata di inizio attività*, di cui all'art. 180 delle Norme di RUE.

Si segnala infatti che – nelle more dello svolgimento della Conferenza di pianificazione relativa alla presente Variante – è stato opportunamente aggiornato il titolo dell'art. 180 delle Norme di RUE (nell'ambito di precedente Variante urbanistica approvata con deliberazione CC 59/2012), includendo anche la *Segnalazione Certificata di Inizio Attività* tra i titoli abilitativi per i quali viene citata nel RUE la modulistica da presentare.

Nell'apposita modulistica predisposta dal Comune sarà quindi specificata la documentazione da presentare a corredo della SCIA, tra cui quanto richiesto dal *Servizio Tecnico di Bacino*.

COMUNE DI FORLI'
AREA SERVIZI AL TERRITORIO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E SVILUPPO ECONOMICO
Unità Pianificazione Urbanistica

CONTRODEDUZIONI AL CONTRIBUTO FORMULATO DALLA SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA

Variante specifica al Piano Strutturale Comunale di semplificazione ed incentivazione del recupero del patrimonio edilizio storico - Adozione ai sensi dell'art. 32 bis della L.R. 24.03.2000 n. 20

CONTRIBUTO FORMULATO DALLA SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA DI BOLOGNA

Su espressa richiesta del Comune, la competente Soprintendenza Archeologica di Bologna si è pronunciata sull'istanza privata identificata con il n. 11, pervenuta nell'ambito dell'avviso pubblico (in atti con PG. n° 0103450/2010) ai fini della rimozione del vincolo di tutela paesaggistico-ambientale ex DLgs 42/2004, presente su un tratto di corso d'acqua segnalato come inesistente in località Borgo Sisa.

La Soprintendenza ha preso atto dell'accertata inesistenza del tratto di corso d'acqua di cui alla Tav. PSC – VP 13 e della conseguente insussistenza della fascia di rispetto ad esso relativa, pronunciandosi quindi positivamente sulla rimozione del vincolo.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE DEGLI UFFICI

Si propone di accogliere l'istanza n. 11 - temporaneamente sospesa per verifiche presso l'ente competente alla tutela – rimuovendo il vincolo per comprovata insussistenza del corso d'acqua e provvedendo all'aggiornamento della cartografia (Tavola VP 13 di PSC).