



**COMUNE DI FORLIMPOPOLI**  
**PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA**

**VARIANTE**

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

**AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE**

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

PROPOSTA:	Del. G.C. n 125 del 31.12.2014	
ADOZIONE:	Del. C.C. n. 58 del 20.10.2015	
INTESA:	Del. C.C. n. 32 del 29.07.2016	
APPROVAZIONE:	Del. C.C. n. 45 del 21.11.2016	

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**  
**(elaborato integrato adozione - intesa - approvazione)**

**Novembre 2016**

SINDACO:  
MAURO GRANDINI

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
DOTT. MILENA GARAVINI

SEGRETARIO GENERALE  
DOTT. KATIA BIONDI

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
ARCH. RAFFAELLA MAZZOTTI

PROGETTISTI:

VI SETTORE DEL COMUNE DI  
FORLIMPOPOLI

Responsabile del Settore

ARCH. RAFFAELLA MAZZOTTI

Collaboratori:

ARCH. NICOLETTA PARENTE

ARCH. PATRIZIA POLLINI



**INDICE**

**PARTE I – Relazione Variante adottata (del. C.C. n. 58 del 20/10/2015)**

**PARTE II – Relazione Richiesta di Intesa (del. C.C. n. 32 del 29/07/2016)**

**PARTE III – Integrazione finale (approvazione)**

**PARTE I – RELAZIONE VARIANTE ADOTTATA (DEL. C.C. N. 58 DEL 20/10/2015)**

Si riporta di seguito la relazione illustrativa della adozione di variante.

**PREMESSA**

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

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

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

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

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

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

colto l'occasione per introdurre altri elementi di adeguamento normativo del Piano Strutturale.

Con particolare riferimento alla disciplina storica, stante le sopravvenute disposizioni nazionali e regionali in materia edilizia, si è cercato di coordinare modalità di intervento e disciplina d'uso nel Centro Storico e nei fabbricati storici di interesse storico testimoniale disciplinati dal PSC, al fine di rendere flessibile ed operativa la vigente disciplina, soprattutto alla luce delle rinnovate e continuamente mutanti disposizioni statali e regionali riguardanti la definizione degli interventi edilizi.

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

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

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

## **1. ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE**

La presente variante è costituita dai seguenti elaborati:

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

### **NTA – “ESTRATTO DEGLI ARTICOLI OGGETTO DI MODIFICA”:**

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

## 2. CONTENUTI E DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

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

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

### 1. Art. 6.2 – “*Disciplina del commercio*”

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

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

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

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

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

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

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

La Provincia inoltre ha introdotto:

**a)** un'ulteriore specificazione al comma 6 dell'art. 67 del PTCP, che prevede testualmente:

*I Comuni articolano le norme relative al dimensionamento delle funzioni commerciali all'interno delle predette classi in ragione della tipologia e del settore merceologico (alimentare e non alimentare), nonché delle dotazioni territoriali e pertinenziali, così come previsto dalla D.C.R. n. 1253/1999 e ss.mm.ii..*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2. Art. 3.5 – “Definizioni”**

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

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

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

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

Ne consegue la necessità di dare risposte flessibili e coerenti alle esigenze di intervento in continuo sopravvenire in campo edilizio, sia in termini temporali, tecnici ed economici. Ciò comporta la necessità di una certa flessibilità operativa e normativa e, al tempo stesso, di garanzia per la tutela del patrimonio storico, in attesa di poter affrontare una vera e propria revisione di tutta la disciplina particolareggiata da affrontarsi in un quadro normativo complessivo rinnovato e certo.

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

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



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

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

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

**“ Art. 4.1 – Norma generale**

C1

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

- ristrutturazione edilizia;
  - ripristino edilizio;
  - contestualizzazione degli edifici incongrui e ristrutturazione urbanistica;
  - ripristino tipologico (limitatamente agli edifici in Centro storico);
- può essere modificata d’intesa col responsabile del servizio mediante Permesso di Costruire convenzionato, definendo in modo esplicito nella convenzione le modifiche ed integrazioni adottate da valere come futuro aggiornamento del PSC.*

C2

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

C3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*- Gli strumenti urbanistici **possono limitare** i casi in cui gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui al comma 1, lettera d), sono consentiti mediante demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, con modifiche agli originari parametri.;*

*- All'interno del **centro storico di cui all'articolo A-7 dell'Allegato alla legge regionale n. 20 del 2000** i Comuni individuano con propria deliberazione, da adottare entro il 31 dicembre 2013 e da aggiornare con cadenza almeno triennale, le aree nelle quali non è ammessa la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma [...]*

*- Nella pendenza del termine per l'adozione della deliberazione di cui al secondo periodo, non trova applicazione per il predetto centro storico la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma.*

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

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

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

- essi interessano tutti quegli edifici cui è assegnato il tipo di Restauro e Risanamento Conservativo (RRC) di tipo A2b; l'utilizzo della RE una tantum non ammetterebbe né la demolizione e ricostruzione integrale dell'edificio, né la modifica di sagoma, ma solo demolizioni e ricostruzioni parziali e modesti adeguamenti di sagoma, **strettamente connessi al conseguimento delle finalità sopra espresse**; ciò in attesa che una

applicazione più estensiva della RE possa essere eventualmente conseguente ad un vero e proprio aggiornamento della disciplina particolareggiata;

- agli edifici sparsi disciplinati dal PSC (Schede di rilevamento 1-46) si applicano le medesime disposizioni di cui al primo caso, potendo peraltro disporre oggi dell' "**Abaco del processo tipologico nel territorio rurale**", redatto con la Variante al RUE approvata con delibera del C.C. n. 8 del 20/03/2014 nel 2014, quale guida all'applicazione del caso normativo in esame ed alla progettazione degli interventi;
- in entrambi i casi l'utilizzo della RE non comporta modifica alla categoria di intervento assegnata (RRC A2b), ma una possibilità operativa; **a completamento dell'intervento l'edificio resta comunque assoggettato al Restauro e Risanamento Conservativo.**

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

Il **nuovo comma 9** rappresenta anch'esso trasposizione di quanto già previsto al comma 3 dal citato articolo di POC, riguardante la possibilità del mantenimento temporaneo dei corpi superfetativi, previa dimostrazione documentale, solamente alle seguenti condizioni:

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

**–Modifiche al c. 15, dell'art. 3.6) che disciplina le Modalità di Intervento** – Come già accennato, l'attribuzione delle categorie di intervento nella vigente disciplina originano da un concetto più limitato di operatività degli interventi (L.457/78 e L.R. 47/78); ciò in particolare se si considera l'evoluzione normativa della definizione di *Ristrutturazione edilizia*. Pertanto, la modifica delle definizioni degli interventi edilizi, applicata tal quale secondo le più recenti disposizioni normative, potrebbe determinare stravolgimenti non congrui del tessuto storico esistente. In attesa quindi di un aggiornamento puntuale e cartografico di dettaglio, si è provveduto a meglio circostanziare il vigente disposto normativo previsto dalle NTA nel caso di *Unità edilizie o parti di esse da assoggettare a ristrutturazione edilizia* (lettera C), stabilendo che la progettazione degli edifici nel Centro storico debba rispettare alcuni criteri:

- l'unitarietà dei prospetti con l'obiettivo di mantenere inalterato l'allineamento precostituito del fronte laddove esistente;
- la salvaguardia del tipo edilizio;
- la conservazione degli elementi di pregio identificati nelle Schede di rilevamento.

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

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

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

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

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

Così modificato il PSC contiene solamente le macrotipologie d'uso ammesse. Tuttavia si è ritenuto opportuno, ai fini di una maggiore tutela del Centro Storico, mantenere quanto già previsto dal PSC vigente (anche alla luce della Circolare regionale PG 2015.0550910 del 31.07.2015) circa l'ammissibilità o meno di taluni usi, in rapporto alle Tipologie edilizie (Classi tipologiche di cui alla tavola 2c 1.2). Si cita, ad esempio, la limitazione alle lavorazioni insalubri o rumorose nelle Unità edilizie di tipo B, C, D, E, F1, F2, F3 previste al punto 3) del c.12, ovvero le limitazioni poste alle Unità Edilizie A1 e A2 trattandosi di attrezzature di servizio pubblico o religioso, (punto 1) del c. 12, etc...

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Questo articolo finale nelle Norme è stato introdotto, al fine di coordinare le norme del PSC con quelle del Regolamento per La Bioedilizia ed il Risparmio Energetico,

approvato con Delibera C.C. n. 33 del 29 giugno 2010 e richiama la possibilità di stabilire incentivi di Sul o altre forme di premialità progressive, ai sensi dell'art. 7 ter della L.R. 20/2000 e s.m. e i., dove si prevede che tali incrementi saranno dedotti, in sede di POC, dal dimensionamento residenziale o produttivo definito dal PSC.

#### **8. Art. 1.3 – “Elaborati costitutivi”**

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

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

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

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

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

La legge regionale in materia di governo del territorio, (L.R. 20/2000 così come modificata e integrata dalla Legge regionale 6 luglio 2009, n. 6 "Governo e riqualificazione solidale del territorio") disciplina, all'art. 5 comma 7, che le Province, in veste di autorità competente, si esprimono in merito alla valutazione ambientale per i piani ed i programmi approvati dal Comune e le sue varianti, nell'ambito dell'intesa, di cui agli articoli 27, comma 10, e art. 32 comma 10, ovvero, ove sia stato stipulato l'accordo di pianificazione, nell'ambito delle riserve al piano adottato, di cui agli articoli 27, comma 7, e 32, comma 7, previa acquisizione delle osservazioni presentate. Inoltre, sempre all'art. 5, commi 4 e 5, sono esplicitati i casi di esclusione dell'applicazione della valutazione ambientale preventiva; in particolare si riporta il comma 5:

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

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

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

## Conclusioni

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

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

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

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

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

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

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

**[Per semplificazione del presente elaborato, in fase di approvazione si omette dalla presente relazione integrata il citato allegato, rimandando agli effettivi elaborati adottati].**

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

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



**PARTE II – RELAZIONE RICHIESTA DI INTESA (DEL. C.C. N. 32 DEL 29/07/2016)**

Si riporta di seguito la relazione illustrativa della richiesta di Intesa.

**PREMESSA**

La presente Variante specifica al Piano Strutturale Comunale approvato con deliberazione C.C. n. 74 del 31.07.2006, è stata adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 58 con procedura semplificata ai sensi dell'art. 32 bis della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii..

Il suo iter procedurale, pertanto, è definito dal combinato disposto dell'art. 32 e dell'art. 32 bis della suddetta legge regionale ed è così ricapitolato:

1. **Proposta di variante**, assunta con Deliberazione della Giunta Comunale n.125 del 31.12.2014;
2. **Consultazione in forma scritta** ai sensi dell'art. 32, comma 2 (60 giorni dal ricevimento della proposta);
3. **Adozione di Variante**, assunta con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 de 20.10.2015;
4. **Formulazione di riserve** da parte della Provincia, con Decreto del Presidente n. 310 del 29.12.2015 (prot. gen. N. 109734/2015) (60 giorni dal ricevimento della variante adottata);
5. **Richiesta di acquisizione dell'Intesa alla Provincia**, in merito alla conformità della variante alla pianificazione sovraordinata, assunta con deliberazione del Consiglio Comunale;
6. **Espressione dell'Intesa** da parte della Provincia (45 giorni dalla richiesta);
7. **Controdeduzioni alle osservazioni** ed approvazione della Variante da parte del Consiglio Comunale.

Come evidente, i primi quattro passaggi sono già stati effettuati. La presente relazione è pertanto finalizzata ad illustrare i contenuti delle modifiche e delle integrazioni introdotte alla Variante adottata a seguito della formulazione delle Riserve della Provincia, dei pareri degli Enti e delle osservazioni pervenute, al fine di richiedere l'**Intesa** alla Provincia, ai sensi dell'art. 32, commi 10 e 11 e dell'art. 32 bis, comma 3. In proposito occorre richiamare che ai sensi dell'art. 32 della L.R. 20/2000, comma 10:

- l'approvazione del PSC è subordinata all'acquisizione dell'intesa della Provincia in merito alla conformità del piano agli strumenti della pianificazione di livello sovraordinato;
- l'intesa può essere subordinata all'inserimento nel piano delle modifiche necessarie per soddisfare le riserve di cui al comma 7, ove le stesse non risultino superate, ovvero per rendere il piano controdedotto conforme agli strumenti della pianificazione di livello sovraordinato;

Inoltre:

- ai sensi dell'art. 32 della L.R. 20/2000, comma 8, il Comune, in sede di approvazione del PSC, è tenuto ad adeguarsi alle riserve ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate;

- ai sensi dell'art. 32 della L.R. 20/2000, comma 11, in assenza dell'intesa della Provincia per talune previsioni del PSC, il Consiglio comunale può approvare il piano per tutte le altre parti sulle quali abbia acquisito l'intesa stessa.
- Infine, ai sensi dell'art. 5, "Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani", comma 7, la Provincia, in veste di autorità competente, si esprime in merito alla valutazione ambientale del PSC, dando specifica evidenza a tale valutazione, nell'ambito dell'intesa, di cui all'art 32, comma 10, previa acquisizione delle osservazioni presentate.

Stante il congegno normativo richiamato, risulta necessario che la richiesta di Intesa alla Provincia prospetti coerentemente:

- le modalità di recepimento delle riserve formulate dalla Provincia;
- una proposta di valutazione e di accoglimento delle osservazioni pervenute.

Si fa presente che, per quanto riguarda i pareri pervenuti da parte degli Enti consultati, non sono state sollevate questioni per cui, a seguito degli stessi, non si è reso necessario alcun adeguamento della variante.

## **1 – MODIFICHE APPORTATE A SEGUITO DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA PROT. GEN. N. 109734/2015 DECRETO N. 310 DEL 29.12.2015.**

Il Decreto provinciale, ripercorrendo contenuti e considerazioni della variante adottata, ha formulato due riserve, inerenti i soli contenuti della normativa del Centro Storico, mettendo in luce due aspetti della disciplina del sistema storico modificati a seguito della adozione della variante.

**a)** – Sulla modifica apportata dalla Variante con la trasposizione/modifica della norma di POC (nuovo comma 8 dell'art. 3.6 delle NTA del PSC) le riserve provinciali ribadiscono l'incongruità di un dispositivo normativo che possa comportare ampie e diffuse modifiche al complesso ed articolato sistema delle tutele storico, architettoniche e testimoniali; la Provincia ritiene, infatti, che simili operazioni debbano più congruamente essere rinviate ad una variante dello strumento urbanistico che verifichi puntualmente e caso per caso tutte le condizioni utili e necessarie ad una adeguata modifica della disciplina particolareggiata assegnata ai manufatti storici.

Tuttavia in considerazione delle modalità con cui il Comune, in sede di adozione della variante, ha circoscritto e circostanziato le possibilità di intervenire mediante Ristrutturazione Edilizia, debitamente limitata nelle sue potenzialità e a partire da situazioni per le quali la categoria di intervento ad oggi assegnata è il Restauro ed il Risanamento Conservativo di tipo b), la Provincia ha valutato la variante maggiormente consona sotto il profilo delle garanzie in termini di tutela e conservazione tipologica rispetto a quanto originariamente proposto.

Tuttavia con **la formulazione della riserva 1, la Provincia ha ritenuto necessario che venga introdotta la condizione che il parere CQAP debba essere "positivo" e che, nelle more della richiesta di Intesa, l'Amministrazione Comunale rediga una rappresentazione cartografica degli edifici sui quali è ammessa, per via normativa, la possibilità di applicare – una tantum – la categoria di intervento della Ristrutturazione Edilizia, con riferimento sia al Centro Storico, sia al territorio rurale.**

Ai fini della richiesta di Intesa si è quindi provveduto ad elaborare un apposito shape cartografico che integra la Tavola 2c 1.1), che identifica tutti quegli edifici del sistema

insediativo storico a cui la vigente disciplina assegna il Restauro e Risanamento Conservativo di tipo B.

Per quanto riguarda i fabbricati sparsi in territorio rurale, si è verificato che in realtà tutti gli edifici delle 46 Schede di rilevamento per la catalogazione dei manufatti architettonici rurali, contenute nel PSC, sono assoggettati alla medesima categoria di intervento del Restauro e Risanamento conservativo di tipo A2b. Non risulta pertanto rappresentativo apportare distinzioni all'applicazione della norma.

**Si rinvia pertanto a:**

- **TAV. 2c 1.1) CENTRO STORICO - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA, integrata.**

Inoltre si condivide di inserire in norma la condizione del parere positivo della C.Q.A.P.

**Si rinvia pertanto a:**

- **NTA – estratto articoli modificati , art. 3.6 comma 8.**

**b)** – Nel Decreto provinciale non viene condivisa la proposta di cui al comma 9, relativo alla possibilità di riconoscere il mantenimento delle *superfetazioni* in base ad errore materiale che accertino il loro stato di fatto e diritto legittimo, con ciò sottraendolo all'obbligo di demolizione; la Provincia, infatti, non ritiene che tale valutazione possa essere compito dell'ufficio tecnico comunale, ancorché attraverso apposita indagine documentale. Al contrario la Provincia ritiene che una tale operazione non possa non derivare da un aggiornamento del Quadro Conoscitivo e, quindi, delle schede di rilevamento dei manufatti storici all'interno di un procedimento di variante urbanistica. In altre parole ritiene necessaria una operazione di ricognizione da svolgersi mediante specifica analisi filologica delle trasformazioni edilizie che nel tempo si sono avvicendate sui manufatti del sistema storico, a partire da metodi e criteri di indagine condivisi ed applicabili a tutto il tessuto indagato.

**Con la formulazione della riserva 2 la Provincia ritiene pertanto necessario che l'Amministrazione comunale subordini, ovvero rinvii, la ridefinizione della disciplina inerente le superfetazioni ad apposito approfondimento del Quadro Conoscitivo nelle logiche di cui sopra.**

Anche alla luce della nuova definizione di superfetazione assunta con la variante adottata, si è convenuto con l'Amministrazione provinciale che il concetto di "superfetazione" non sia necessariamente riconducibile al solo stato di fatto e di diritto legittimati, ma anche alla sua coerenza filologica col manufatto originario principale. La modifica adottata intendeva comunque limitarsi al semplice riconoscimento di uno stato di fatto e di diritto, purché legittimo, mantenendo tali edifici a solo detto stato, senza cioè attribuire ad essi categorie conservative o interventi atti ad una loro riconfigurazione, in attesa di una complessiva revisione della disciplina.

Ritenuto tuttavia che l'accoglimento della riserva provinciale di rimandare ad una compiuta ed organica variante della Disciplina Particolareggiata vigente la rivalutazione e l'attribuzione di *superfetazione* e di categoria di intervento a tutti i manufatti in essa così classificati, attraverso apposito aggiornamento del Quadro Conoscitivo, possa portare ad una più congrua ed omogenea trattazione dei diversi manufatti, si è ritenuto di accogliere la riserva provinciale, **stralciando dalla variante il comma 9 adottato nell'art. 3.6 delle NTA. Si rinvia a:**

- **NTA – estratto articoli modificati, art. 3.6.**

**c)** Il Decreto Provinciale non ha formulato riserve sulle restanti modifiche apportate dalla variante adottata.

## 2 – VALUTAZIONI E MODIFICHE APPORTATE A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO DEL DEPOSITO/PUBBLICAZIONE DELLA VARIANTE.

A seguito della pubblicazione della Variante, posta in deposito dal 4.11.2015 al 4.12.2015, sono pervenute 5 osservazioni, elencate di seguito:

Id.	Protocollo	Richiedente	Tematica
1	17890 del 26.11.2015	VALLICELLI SANTINA (in nome e per conto di Vallicelli Federica)	Disciplina particolareggiata del Centro storico
2	18170 del 01.12.2015	VESPIGNANI LUCIANO per SARA Immobiliare srl - arch. STEFANIA MARINI, geom. LORIS LEONI	Commercio
3	18299 del 03.12.2015	DELVIS CASADEI	Disciplina particolareggiata del Centro storico
4	1748 del 05.02.2016	MAURO LAZZARINI e GIANCARLO CORZANI per CONFESERCENTI FORLIVESE	Commercio
5	7083 del 06.05.2016	CNA Forlì – Cesena	Commercio

Delle osservazioni pervenute, due (**nn. 1 e 3**) riguardano la richiesta di modifica della categoria di intervento di fabbricati del Centro Storico.

Tali richieste non sono state ritenute del tutto accoglibili (una di esse infatti è da ritenersi accolta nella sostanza), poiché la presente variante ha solo natura normativa limitata a riproporre e meglio circostanziare una facoltà, già consentita dal POC, senza intervenire direttamente sulla modifica della disciplina particolareggiata vigente. Infatti, come specificato sia nella relazione di variante che nella stessa norma, la facoltà introdotta dal comma 8 costituisce una forma di flessibilità operativa parziale e condizionata e, una volta completato l'intervento, l'edificio resta sottoposto alla categoria del Restauro e Risanamento Conservativo. Una eventuale revisione della disciplina particolareggiata (quindi la modifica alla categoria di intervento) è da rinviarsi ad apposita ed organica variante dell'intero tessuto insediativo storico.

**Le osservazioni n. 2 e 4, invece, riguardano il tema Commercio.** Le questioni sollevate in entrambe le osservazioni hanno costituito occasione per precisare e circostanziare meglio le modifiche introdotte alla disciplina del commercio ed i loro effetti sulla strumentazione urbanistica comunale e, in particolare, sulle previsioni vigenti. Posto che una dettagliata analisi delle questioni sollevate è contenuta nella Proposta di controdeduzioni alle osservazioni pervenute, si ripercorrono, di seguito, i punti chiarificatori salienti.

- La presente variante al PSC, adottata attraverso la procedura semplificata di cui all'art. 32 bis della L.R. 20/2000 e ss. mm.ii. è finalizzata a:
  - superare i limiti già imposti dallo stesso PSC alle soglie dimensionali delle medie strutture di vendita, per effetto del passaggio di categoria della popolazione residente (divenuta ampiamente superiore ai 10.000 abitanti);
  - adeguarsi alla pianificazione sovraordinata (Variante ex art. 27 bis della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, adottata con atto del C.P. n. 146884/183 del 19.12.2013, e nel frattempo approvata con atto del C.P. n. 103517/57 del

10.12.2015, nel rimuovere gli ulteriori limiti dimensionali tra i due settori merceologici (alimentare e non alimentare).

Tali adeguamenti del PSC esprimono unicamente la massima potenzialità teorica concessa alla pianificazione comunale per l'individuazione e la localizzazione di medie strutture di vendita, rappresentando solo un mero adeguamento dei limiti di legge teorici, riferimento per lo sviluppo della pianificazione operativa comunale.

Proprio in virtù del fatto che essa ha inteso rappresentare mero adeguamento alle disposizioni della normativa e della pianificazione sovraordinata, costituendosi solo quale quadro aggiornato per le successive elaborazioni del POC, la variante è stata esclusa, ai sensi dell'art. 5, comma 5, lett. d) della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., dalla necessità di espletare la procedura di Valsat, in quanto strettamente riconducibile alle valutazioni già espletate alla scala sovraordinata della variante al PTCP.

In tal senso, pertanto, **si è ritenuto non accoglibile in seno alla presente variante, l'osservazione n. 2**, volta a richiedere l'eliminazione dalla scheda del PSC A13 - 06 della condizione in essa riportata che impone, per l'ambito produttivo del Melatello, l'esclusione esplicita del settore *alimentare* nell'uso commerciale.

Si ritiene, infatti, che i contenuti della variante ed i suoi limiti procedurali non consentano di poter accogliere, in seno alla stessa, la modifica di scelte di pianificazione specifiche, quali quella richiesta; queste potranno essere eventualmente riconsiderate in una nuova fase pianificatoria - anche alla luce delle modifiche sopravvenute con la L.R. 6/2009 che ha sostituito l'art. 28 "Piano Strutturale Comunale", con particolare riferimento al comma 3 - attraverso una organica considerazione delle motivazioni poste a base delle scelte effettuate nel PSC e una loro rivalutazione sia per gli aspetti di pianificazione che di sostenibilità urbanistico - territoriale.

- L'ampia dissertazione degli estensori dell'**osservazione n. 4 (CONFESERCENTI)**, volta a richiedere il ripristino delle vigenti condizioni del PSC nella distinzione tra settore alimentare e non alimentare, la redazione di un elenco delle strutture di vendita validate, la conseguente ridefinizione delle disposizioni transitorie adottate, ha fornito l'occasione di puntualizzare e chiarire al meglio l'operato dell'Amministrazione Comunale addivenendo ad una più chiara stesura della variante ai fini della richiesta dell'Intesa. Tralasciando di riprendere qui le specifiche considerazioni addotte dagli estensori dell'osservazione e le relative risposte, più dettagliatamente ed esaustivamente rinvenibili nella Proposta di controdeduzioni, si integrano di seguito quegli ulteriori elementi chiarificatori che scaturiscono dalla disamina dell'osservazione e utili alla miglior comprensione della variante.

Posto che nella disciplina urbanistica regionale il PSC ha una validità ventennale, quello di Forlimpopoli, approvato nel 2006, deve proiettare le proprie scelte di pianificazione al 2026. La soglia dei 10.000 abitanti (già superata all'epoca di approvazione del PSC stesso), risulta ormai ampiamente superata, essendo alla data del 31.12.2014 (anno precedente quello di adozione) pari a 13.212.

Pertanto, non potrebbe ritenersi più ragionevole, né proporzionato, rispetto ai principi di liberalizzazione delle attività economiche, mantenere nel PSC le vigenti restrizioni dimensionali. Tale adeguamento alla D.C.R. n. 1253/1999 e ss.mm.ii. Rappresenta, pertanto, atto di adeguamento dovuto, non più procrastinabile.

Allo stesso modo della Variante al PTCP ex art. 27 bis della Provincia, non si ritiene più ragionevolmente e proporzionalmente rispondente ai suddetti principi mantenere nel PSC la generalizzata distinzione nelle soglie dimensionali tra alimentare e non alimentare (a tal proposito si rimanda a quanto trattato nella proposta di controdeduzione all'osservazione n. 4, con particolare riferimento ai contenuti della variante al PTCP, ex art. 27 bis della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. in materia di commercio).

Va inoltre precisato che il PSC di Forlimpopoli non ha "validato" nuove medie strutture di

vendita, non avendo potestà conformativa. Il PSC, infatti, all'art. 6.2 delle NTA, oltre a richiamare le regole generali di insediamento, articola nel seguente modo le previsioni commerciali:

- conferma le previsioni di strutture di vendita approvate dalla Conferenza Provinciale dei Servizi per la valutazione delle idoneità delle aree commerciali di rilievo sovracomunale, di cui all'art. 7 della LR 14/1999, conclusa in data 21 marzo 2000 (art. 6.2, comma 1);
- assegna al POC la possibilità di proporre la localizzazione di nuove strutture di vendita (art. 6.2, comma 2);
- assegna al RUE il compito di dettare la disciplina per le attività commerciali esistenti (art. 6.2, comma 6).

Il PSC, pertanto, opera solo una prima caratterizzazione delle distinte parti di territorio urbanizzabile (Nuovi Ambiti di PSC) e, in rapporto a potenziali previsioni, vocazioni, ma anche limitazioni, di tipo commerciale si vedano le schede: A13 – 02 Area commerciale circonvallazione; A13 – 06 Comparto produttivo via Melatello; A13 – 12 Area commerciale SS9 – Forlì; A11 – 16 Comparto di riqualificazione Via Emilia Sud.

Il POC di Forlimpopoli ha invece individuato e definito specifiche strutture di vendita attraverso l'art. 8.4 delle NTA del POC, la cartografia del POC, le schede di attuazione dei comparti, e gli stessi elaborati di PUA per quei comparti per cui il POC ha assunto valore di PUA ai sensi del 4° comma dell'art. 30 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii..

Occorre peraltro evidenziare come dal 2009, la Regione Emilia Romagna, con la L.R. 6 luglio 2009, n. 6 "Governo e riqualificazione solidale del territorio", ha rivisto il ruolo del PSC quale strumento generale di assetto del territorio in rapporto al POC. Tale revisione consiste sia nel depotenziamento del PSC quale strumento conformativo delle previsioni sia quale strumento di dettaglio: dette competenze sono invece transitate e rafforzate nel P.O.C.

Con riferimento a tali fattori, pertanto, non si è ritenuto accoglibile la proposta dell'osservazione n. 4 di ripristinare il limite tra settore alimentare e non alimentare all'interno delle soglie dimensionali date per medie strutture di vendita, tantomeno redigere in seno al PSC un elenco delle strutture "validate", in quanto strumento non competente, rimandando invece tali adempimenti al POC, come sancito dalla norma regionale (nuovo art. 28 della L.R. 20/2000) e dalla disposizione art. 67 del PTCP. Sarà invece oggetto di una opportuna analisi propedeutica alla redazione del nuovo POC la ricognizione relativa allo stato effettivo e legittimo raggiunto dall'attuazione del 1° POC.

Con riferimento alle disposizioni transitorie introdotte (Art. 11.4 adottato) occorre ribadire che la variante al PSC non introduce alcun diretto automatismo di adeguamento delle previsioni esistenti o già validate dal POC alle nuove soglie dimensionali, poichè:

- da un lato la presente procedura di variante non è dotata di una Valsat, in quanto strettamente riconducibile alle valutazioni già espletate alla scala sovraordinata della variante al PTCP. A tal proposito si veda anche il cap. 6.4 della Valsat della Variante al PTCP;
- dall'altro la presente variante al PSC è predisposta in pendenza di un POC scaduto (17.06.2014).

Resta fermo pertanto che eventuali modifiche alle individuazioni operate dal POC, per strutture di vendita che non abbiano perso efficacia con la decadenza dello stesso, risultano così limitate:

- non sono ammessi incrementi alla superficie di vendita già validata per ogni comparto attuativo;
- il passaggio dal settore merceologico non alimentare a quello alimentare è ammesso solo per strutture di vendita medio-inferiori - come stabilito già stabilito dall'art. 67 del PTCP, comma 8, primo alinea, e dal PSC, art. 6.2, comma 5, - intendendo con medio - inferiore il previgente limite definito dal PSC (< 800 mq. di SV).

Resta inteso che:

- le strutture esistenti andranno disciplinate col RUE, nei limiti regolativi ed operativi connaturati a tale strumento;
- nuove medie strutture di vendita, modifiche in incremento delle superfici di vendita di quelle già validate dal POC, passaggio dal settore merceologico non alimentare ad alimentare per strutture superiori ad 800 mq. di SV, potranno essere valutate solo in sede di nuovo POC.

**Le osservazioni in materia di Commercio hanno quindi portato, nella presente fase, all'opportunità di integrare la variante adottata come segue:**

1) introduzione della specificazione già introdotta dalla Variante al PTCP all'art. 67, che attribuisce al POC ed ai relativi strumenti di dettaglio l'individuazione specifica delle medie strutture di vendita. L'art. 6. 2, comma 2, delle NTA del PSC è integrato con la seguente proposizione:

**“Il POC ed i relativi strumenti di dettaglio articolano le norme relative al dimensionamento delle funzioni commerciali all'interno delle predette classi in ragione della tipologia e del settore merceologico (alimentare e non alimentare), nonché delle dotazioni territoriali e pertinenziali, così come previsto dalla D.C.R. n. 1253/1999 e ss.mm.ii..”.**

2) riformulazione dell'art. 11.4 “Disposizioni transitorie in materia di previsioni commerciali”, come di seguito:

“C.1

*A far data dall'entrata in vigore della Variante specifica al PSC, **adottata** approvata con deliberazione del C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, con cui sono state apportate le modifiche al precedente art. 6. 2 “Disciplina del Commercio”, sono disapplicate le disposizioni di cui al comma 2, lett. b) e c) dell'art. 8.3 del POC “Criteri generali per il commercio”. Le modificate disposizioni di cui all'art. 6.2 sostituiscono pertanto quelle richiamate del POC.*

C.2

*A seguito della scadenza del ~~I~~ POC, non saranno ammesse nuove localizzazioni di medie strutture di vendita; nelle more dell'approvazione del ~~I~~**nuovo** POC saranno ammesse unicamente modifiche **di a** quelle già validate e che siano attuate o in corso di attuazione ai sensi del primo comma dell'art. 30 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.; **tali modifiche non potranno prevedere incremento della Superficie di Vendita già validata all'interno dei singoli comparti attuativi.***

***Nel rispetto dell'art. 6.2, comma 5, modifiche riguardanti il passaggio dal settore merceologico non alimentare a quello alimentare sono ammesse solo per strutture già validate di rango medio-inferiore secondo le soglie del PSC previgente (mq. 800 di SV)..***

C. 3

Le eventuali modifiche di cui al comma precedente sono ammesse nel rispetto **del PSC dell'art. 6.2 del presente PSC e** attraverso la presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo dotato di Valutazione di Sostenibilità Ambientale (VAS/ValSat), ai sensi dell'art. 5 della citata legge regionale.

### **3. ELABORATI COSTITUENTI LA RICHIESTA DI INTESA:**

- DELIBERA del Consiglio Comunale n. 32 del 29/07/2016, con i seguenti allegati:

ALL-A :        DECRETO del Presidente della Provincia n. 310 del 29.12.2015 ;

ALL-B: COPIA PARERI ENTI PERVENUTI ;  
ALL-C: COPIA OSSERVAZIONI PERVENUTE ;  
ALL-D: ESAME DEI PARERI PERVENUTI - PROPOSTA DI RECEPIMENTO DELLE RISERVE  
PROVINCIALI - PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE ;

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA – Intesa

NTA – Stralcio articoli modificati con recepimento riserve e osservazioni;

ELABORATO INTEGRATIVO - TAV. 2c 1.1) CENTRO STORICO - DISCIPLINA  
PARTICOLAREGGIATA.



### PARTE III – INTEGRAZIONE FINALE (APPROVAZIONE)

In questa ultima sezione si illustra la parte finale del procedimento di approvazione.

1) La richiesta di Intesa sulla Variante in oggetto è stata deliberata con atto del C.C. n. 32 del 29/07/2016. Sulla richiesta la Provincia si è espressa con Decreto del Presidente N. 109, prot. gen. N. 34971/2016 del 27/09/2016, ai sensi dell'art. 32, comma 10, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., nel termine perentorio di 45 giorni.

La Provincia ha espresso l'intesa sulla presente variante specifica, valutando complessivamente congrue le controdeduzioni comunali e sciogliendo le riserve. Tuttavia, nel rilasciare l'Intesa, nel decreto provinciale, vengono formulate alcune considerazioni che riguardano la modifica alla disciplina del Centro Storico e dei beni culturali sparsi in territorio rurale di cui al nuovo comma 8) dell'art. 3.6 "Contenuti della disciplina particolareggiata", invitando l'Amministrazione Comunale a:

*- monitorare gli esiti conseguenti all'applicazione della norma in oggetto, verificando, in prospettiva, l'opportunità di effettuare un puntuale aggiornamento del quadro conoscitivo del sistema storico per poter procedere, se del caso, ad una revisione organica e sistematica della disciplina;*

*- a verificare la rispondenza della norma modificata al dettato del comma 4 dell'art. 13 della L.R. 15/2013, il quale prevede che, all'interno del Centro Storico, i Comuni debbano individuare, con propria deliberazione, le aree nelle quali non è ammessa la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma" e che "nella pendenza del termine per l'adozione della deliberazione, non trova applicazione la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma".*

Posto il pieno scioglimento delle riserve provinciali, al fine di meglio rappresentare gli aspetti cautelativi assunti dalla variante nei confronti della disciplina particolareggiata, si opportuno considerare gli inviti della Provincia nei seguenti termini:

*- impegnare l'Amministrazione Comunale, attraverso gli uffici del VI Settore, a predisporre apposita modalità di monitoraggio, registrando appositamente i casi che si presenteranno ed aggiornando la schedatura degli edifici storici (centro storico e sparso) con gli elementi conoscitivi che ne deriveranno;*

*- chiarire, rimodulandola, la formulazione del penultimo capoverso del comma 8 dell'art. 3.6 "Contenuti della Disciplina particolareggiata" delle NTA del PSC, in coerenza con la disciplina edilizia vigente, come di seguito:*

**(testo controdedotto):** *Gli interventi di cui ai casi a) e b) non potranno prevedere l'integrale demolizione e ricostruzione del fabbricato; non ammettono altresì modifiche alla volumetria e/o*

modifiche alla sagoma, con la sola eccezione degli adeguamenti strettamente necessari agli obiettivi di cui sopra.

**(testo riformulato per approvazione):** Gli interventi di cui ai casi a) e b) non potranno prevedere l'integrale demolizione e ricostruzione del fabbricato; non ammettono altresì modifiche alla volumetria e/o modifiche alla sagoma, salvo quelle esclusivamente collegate agli obiettivi sopra indicati.

2) La presente variante al PSC è stata predisposta parallelamente all'iter con cui la Regione Emilia Romagna ha modificato la D.C.R. n. 1253/1999 “*Criteria di Pianificazione Territoriale ed Urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa in applicazione dell'art. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14*”, portando da 1, 5 Ha a 2,5 Ha la dimensione massima di Superficie Territoriale con cui l'Amministrazione Comunale può localizzare medie strutture di vendita (punto 1.4). Tale modifica è entrata in vigore con la pubblicazione sul B.U.R. n. 225 del 18.11.2015 successivamente all'adozione della Variante (20.10.2015); pertanto la dimensione di cui al c. 2, lett. b) dell'art. 6.2 delle NTA del PSC, essendo stato inserito in sede di adozione il riferimento alla D.A.L., è ora da intendersi di 2,5 Ha.

3) Nelle more della presente variante al PSC la Regione Emilia Romagna ha intrapreso il percorso di riforma della legislazione urbanistica e, nell'approssimarsi del presente provvedimento di approvazione della variante al PSC, è stato ufficializzato sul sito web regionale (03/11/2016) il testo in bozza del progetto di legge recante *Disciplina Regionale sulla tutela e l'uso del territorio*. Tale progetto porta al modificarsi dell'articolazione, ruolo, procedure e denominazione degli strumenti di pianificazione comunale; in particolare verrà superato il Piano Operativo Comunale (POC). Pertanto, per “gestire” la fase transitoria, in attesa dell'adeguamento della strumentazione urbanistica comunale alla nuova disciplina urbanistica ed a più esplicita garanzia della continuità dell'azione amministrativa, gli espressi riferimenti contenuti nel PSC vigente a detto Piano (POC), ad entrata in vigore della nuova legge saranno da intendersi in relazione alle modalità e strumenti operativi che la stessa introdurrà. Si provvede pertanto ad introdurre specifica annotazione agli artt. 6.2 e 11.4 delle NTA.

4) Rinvenuto, inoltre, che nel testo delle *NTA – Stralcio articoli modificati con recepimento riserve e osservazioni*, allegato alla richiesta di Intesa, sono rimasti, per mera svista, due richiami al comma 9 dell'art. 3.6, comma eliminato nella stessa sede di Intesa per conformarsi alle riserve provinciali, si procede, in sede di approvazione ad eliminare anche tali riferimenti.

A parte le modifiche sopra illustrate, alla luce dei contenuti del Decreto provinciale n. 109, restano confermate le modifiche/integrazioni, nonché la proposta di controdeduzioni alle osservazioni pervenute (Allegato D), così come formulate nella richiesta di Intesa di cui alla richiamata Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 29.07.2016.

La variante e' pertanto costituita, in via definitiva, dai seguenti elaborati:

- **RELAZIONE ILLUSTRATIVA - (elaborato integrato per l' approvazione);**
- **NTA – Stralcio articoli modificati con recepimento riserve – osservazioni - intesa;**
- **“ESAME DEI PARERI PERVENUTI - PROPOSTA DI RECEPIMENTO DELLE RISERVE PROVINCIALI - PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE.” (ALLEGATO – D).**

Si precisa infine che l'ELABORATO INTEGRATIVO - TAV. 2c 1.1) CENTRO STORICO - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA, allegato alla Del. C.C. 32 del 29/07/2016 è servito unicamente nella fase di intesa quale supporto istruttorio alle valutazioni provinciali (vedi delibera di riserve) e, pertanto, non rappresenta elaborato costitutivo della Variante.