



# COMUNE DI MERCATO SARACENO

Provincia di Forlì - Cesena

Processo verbale delle deliberazioni del Consiglio Comunale

Seduta del **26/04/2018** - delibera n. **21**

---

**OGGETTO:** VARIANTE N. 1 AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO DEL COMUNE DI MERCATO SARACENO DI ADEGUAMENTO ALLA L.R. N. 15/2013 ED ALLA DEL. DI G.R. N. 922/2017 APPROVAZIONE

---

L'anno **2018**, il mese di **APRILE**, il giorno **VENTISEI**, si è adunato il Consiglio Comunale, in seduta pubblica di prima convocazione, previo avviso scritto notificato in tempo utile ai consiglieri.

Presiede il cons. **MONICA ROSSI - Presidente Consiglio Comunale**

Assiste il **Segretario Generale dott. KATIA BIONDI**

Risultano presenti i Consiglieri:

<b>ROSSI MONICA</b>	<b>P</b>	<b>BRIGHI PIERO MASSIMO</b>	<b>P</b>
<b>CASALI LUCIANO</b>	<b>P</b>	<b>LEONARDI GIAMPAOLO</b>	<b>P</b>
<b>AMBROSINI ANDREA</b>	<b>AG</b>	<b>MAGNANI CHIARA</b>	<b>P</b>
<b>CASADEI ANNA</b>	<b>P</b>	<b>MAFFI MASSIMO</b>	<b>P</b>
<b>CECCHINI MARCO</b>	<b>P</b>	<b>RICCI ROBERTO</b>	<b>P</b>
<b>FARNETI OMBRETTA</b>	<b>P</b>	<b>VERSARI CLAUDIO</b>	<b>P</b>
		<b>PACI GIULIA</b>	<b>A</b>

---

Presenti: n. 11 - Assenti: n. 2

Vengono nominati scrutatori i Consiglieri:

OMBRETTA FARNETI  
CHIARA MAGNANI

E' presente l'Assessore:

GUSMAN -

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### Premesso:

- che la L.R. 24/03/2000 n. 20 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" ha definito la materia e all'art. 28 ha identificato gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale nel Piano Strutturale Comunale (PSC), Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), Piano Operativo Comunale (POC) e Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
- che la legge regionale citata dispone che il regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) contenga le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica, funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano, oltre alla disciplina del contributo di costruzione e le modalità attinenti alle dotazioni territoriali;
- che la stessa legge individua, altresì, il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), quale strumento attuativo del PSC, provveda alla disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili, dettandone i relativi indici e parametri urbanistici ed edilizi, come previsto dall'art. 29 comma 2 – bis, della L.R. 20/2000 successivamente modificata ed integrata;

Premesso altresì che con delibera del Consiglio Provinciale n. 70346/146 del 19/07/2010 è stato approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Forlì Cesena, che assume valore ed effetti del PSC per il Comune di Mercato Saraceno;

### Visti:

- il Piano Regolatore Generale approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 29552/681 del 25.08.1998;
- il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 10.04.2014;

Vista la L.R. 30/07/2013 n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia) come modificata dalla L.R. 23/06/2017 n. 12, ed in particolare:

- l'art.12 (Atti regionali di coordinamento tecnico), il quale prevede che al fine di assicurare l'uniformità e la trasparenza dell'attività tecnico – amministrativa dei Comuni nella materia edilizia, nonché il trattamento omogeneo dei soggetti coinvolti e la semplificazione dei relativi adempimenti, la Regione e gli enti locali definiscano in sede di Consiglio delle Autonomie locali il contenuto di atti di coordinamento tecnico ai fini della loro approvazione da parte della Giunta regionale, e che, entro 180 giorni dall'approvazione, i contenuti di tali atti "sono recepiti da ciascun Comune con deliberazione del Consiglio e contestuale modifica o abrogazione delle previsioni regolamentari e amministrative con esse incompatibili", precisando che "decorso inutilmente tale termine, salvo diversa previsione, gli atti di cui al presente articolo trovano diretta applicazione, prevalendo sulle previsioni con essi incompatibili, fatti salvi gli interventi edilizi per i quali, prima della scadenza del medesimo termine, sia stato presentato il relativo titolo abilitativo o la domanda per il suo rilascio";
- l'articolo 58, il quale, fino all'adeguamento degli strumenti di pianificazione alle disposizioni della L.R. 20/2000, consente ai Comuni di apportare modifiche al regolamento edilizio, secondo le modalità previste per i regolamenti comunali, al fine di adeguarlo alla legislazione nazionale e regionale vigente;

Vista la L.R. 20/2000 ed in particolare l'art. 18-bis il quale al comma 1 prevede che " Al fine di ridurre la complessità degli apparati normativi dei piani e l'eccessiva diversificazione delle disposizioni operanti in campo urbanistico ed edilizio, le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, della Regione, delle Province, della città metropolitana e dei Comuni attengono unicamente alle funzioni di Governo del territorio attribuite al loro livello di pianificazione e non contengono la riproduzione, totale o parziale, delle normative vigenti, stabilite a) dalle leggi statali e regionali b) dai regolamenti c) dagli atti di indirizzo e coordinamento tecnico d) dalle norme tecniche e) dalle prescrizioni, indirizzi e direttive stabilite dalla pianificazione sovraordinata f) da ogni altro atto normativo di settore, comunque denominato, avente incidenza sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia"; al comma 2 prevede che "Nell'osservanza del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata di cui al comma 1, il RUE nonché le norme tecniche di attuazione e la Valsat dei piani territoriali e urbanistici, coordinano le previsioni di propria competenza alle disposizioni degli atti normativi elencati dal medesimo comma 1 attraverso richiami espressi alle prescrizioni delle stesse che trovano diretta applicazione";

Vista, altresì, la deliberazione di Giunta Regionale n. 922 del 28/06/2017, avente ad oggetto ' Approvazione dell'atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, ai sensi degli articoli 2-bis e 12 della L.R. 15/2013';

Richiamato l'art. 2 della citata deliberazione, - di cui all'Allegato I relativo al recepimento dello schema di regolamento edilizio tipo -, il quale definisce l'obbligo di conformazione del regolamento edilizio entro 180 giorni dall'entrata in vigore della deliberazione di cui al capo precedente attraverso la riorganizzazione delle norme regolamentari, oppure, in via transitoria, mediante l'integrazione di una tavola di corrispondenza in testa all'attuale regolamento edilizio;

Richiamato l'art. 3 della citata deliberazione, - Applicazione delle definizioni tecniche uniformi (DTU) di cui all'Allegato II – il quale oltre a precisare che i Comuni devono recepire entro 180 giorni le nuove DTU e che decorso detto termine le stesse trovano diretta applicazione, al comma 4 dispone che, qualora l'adeguamento alle nuove DTU comporti la variazione delle capacità edificatorie già previste, il Comune entro lo stesso termine, provvede ad approvare coefficienti o altri parametri idonei ad assicurare l'equivalenza tra le capacità edificatorie ammesse dallo strumento prima e dopo l'adeguamento;

Dato atto che, risulta opportuno – in questa fase – procedere alla correzione di errori grafici degli elaborati del RUE, che dalla data di approvazione dello stesso ad oggi, sono emersi in fase di diretta applicazione;

Atteso che:

- con determinazione n. 263 del 25.09.2017, è stato approvato l'avviso per l'individuazione del professionista interessato alla redazione della 'Variante al regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Mercato Saraceno' ai fini dello svolgimento dell'indagine di mercato per la selezione di professionisti da invitare al confronto competitivo attraverso presentazione dell'offerta per l'affidamento dell'incarico;
- a seguito del completamento della procedura di scelta del contraente è risultato aggiudicatario: il R.T.P. "Miotello – Ramo", con sede in Cervarese Santa Croce (PD) Via Roma,52 costituito tra il Dott. Michele Miotello nato ad Abano terme (PD) il 2/03/1981 e residente a Cervarese Santa Croce (PD) via Bosco,79 iscritto all'Albo degli Architetti,Pianificatori,Paesaggisti e Conservatori – Sez. A della provincia di Padova al

n. 3448 ed il Dott. Gianluca Ramo nato a Dolo (VE) il 4/05/1981 e residente a Latisana (UD) Via Monsignor Luigi Murador,32 iscritto all'Albo degli Architetti,Pianificatori,Paesaggisti e Conservatori – Sez. A della provincia di Udine al n 1730;

- infine, con determinazione n. 332 del 20/11/2017,esecutiva, si è proceduto al conferimento di incarico professionale al RTP summenzionato e successivamente alla sottoscrizione del Disciplinare di incarico Rep. N.1760 del 21/11/2017 prot. n. 12429

Rilevato che la presente proposta di variante al RUE non presenta alcuna interferenza con:  
zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del RDL 30.12.1923 n. 3267;  
zone soggette a vincolo di trasferimento o consolidamento degli abitati ai sensi della Legge 9/07/1908 n. 445;

Dato atto che il RUE del Comune di Mercato Saraceno mantiene una duplice natura di regolamento e di strumento urbanistico di pianificazione e deve pertanto, essere assoggettato ai principi che attengono al procedimento di approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, come previsto dall'art. 33 della L.R. 20/2000, nonché dalla Circolare regionale dell'1/02/2010 prot. PG/2010/23900, " Indicazioni illustrative delle innovazioni in materia di governo del territorio introdotte dai Titoli I e II della L.R. 6/2009;

Dato atto che il RTP "Miotello – Ramo",con sede in Cervarese Santa Croce (PD) Via Roma,52 ha trasmesso in data 13/12/2017 prot n. 13224, gli elaborati di Variante di seguito elencati:

- Relazione
- Norme
  - Allegati 1 Titoli abilitativi e procedure
  - Allegato 3 Modulistica uniforme
- Tavola 1.5 - Cella
  - Disciplina del territorio urbano

Vista la 1^ Variante al RUE adottata con deliberazione di C.C. n.79 del 21/12/2017 secondo le procedure indicate all'art.33 della L.R. 20/2000 e ss. mm. e ii.;

Dato atto che:

- la Variante al RUE è stata depositata presso il Settore Edilizia – Urbanistica di questo Comune per 60 giorni interi e consecutiva a decorrere dal 27/01/2018 fino al 28/03/2018;
- dell'avvenuto deposito è stata data notizia al pubblico mediante pubblicazione all'Albo Pretorio del 27/01/2018 e su un quotidiano locale 'Corriere Romagna' di pari data

Atteso che, entro la stessa data, è pervenuta un'unica osservazione prot. 3100 del 5/03/2018 da parte dell'Ufficio Edilizia – Urbanistica del Comune di Mercato Saraceno;

Constatato che, l'osservazione di che trattasi concerne sostanzialmente l'adeguamento normativo del RUE con dettami legislativi sovraordinati, rettifiche, refusi e correttivi lessicali e che, i progettisti, RTP "Miotello – Ramo" con sede in Cervarese Santa Croce (PD) Via Roma,52, hanno valutato positivamente, controdeducendo in accoglimento e producendo una Relazione dal titolo 'Controdeduzioni alle osservazioni';

Visti, pertanto, i seguenti elaborati di Variante predisposti dai progettisti e trasmessi in data 19/04/2018 prot. n. 4934, a controdeduzione ed in recepimento della osservazione presentata:

- Relazione
- Norme
  - Allegati 1 Titoli abilitativi e procedure
  - Allegato 2 Requisiti tecnici di sostenibilità delle opere edilizie
  - Allegato 3 Modulistica uniforme
- Tavola 1.5 - Cella
  - Disciplina del territorio urbano
- Controdeduzioni alle osservazioni

Visto il parere favorevole espresso dal Responsabile del Settore Edilizia – Urbanistica;

Vista la L.R. 20/2000, la L.R. 30/07/2013 n. 15, la L.R. 23/06/2017 n. 12, la Delibera di G.R. n. 922 del 28/06/2017;

### **SI PROPONE**

- 1) Di dare atto che, entro il 28/03/2018, è pervenuta un'unica osservazione alla Variante n°1 al Rue e che la stessa è stata accolta dai progettisti e dal Responsabile del Settore Edilizia e Urbanistica come emerge dall'elaborato "Controdeduzioni alle osservazioni" agli atti dell'ufficio edilizia e urbanistica;
- 2) Di approvare, per le motivazioni espresse in premessa che espressamente si richiamano, la 1^ Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Mercato Saraceno di adeguamento alla L.R. 15/2013 e alla deliberazione di G.R. n. 922 del 28/06/2017, predisposta dagli incaricati e composta dai seguenti elaborati sotto forma di testo coordinato, agli atti dell'ufficio Edilizia e Urbanistica, ai sensi dell'art. 33 della L.R. 24/03/2000 n. 20:
  - Relazione
  - Norme
    - Allegati 1 Titoli abilitativi e procedure
    - Allegato 2 Requisiti tecnici di sostenibilità delle opere edilizie
    - Allegato 3 Modulistica uniforme
  - Tavola 1.5 - Cella
    - Disciplina del territorio urbano
  - Controdeduzioni alle osservazioni
- 3) Di dare corso alla pubblicazione della Variante n. 1 al RUE di legge per la libera consultazione presso l'Ufficio Edilizia e Urbanistica;
- 4) Di trasmettere la delibera di approvazione con i suoi elaborati all'Amministrazione Provinciale di Forlì Cesena ed alla Regione Emilia Romagna per la pubblicazione sul B.U.R.E.R.T.;
- 5) Di dare atto che la Variante entrerà in vigore dalla data di pubblicazione nel B.U.R.E.R.T dell'avviso di approvazione della suddetta Variante;
- 6) Di dare atto che Responsabile del Procedimento è Anna Ercolani Responsabile del Settore Edilizia e Urbanistica;
- 7) Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs 267/2000.
- 8) Di disporre la pubblicazione sul sito istituzionale dell'ente, sezione Amministrazione Trasparente, voce "Atti di Pianificazione"

## IL CONSIGLIO

Vista la surriportata proposta di deliberazione;

Visti i seguenti pareri richiesti ed espressi sulla suindicata proposta di deliberazione ai sensi dell'art.49 comma 1 D.Lgs 18/08/2000 n. 267;

**PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE      ERCOLANI ANNA**

**CASALI** Questo è praticamente l'atto finale di approvazione della I variante al regolamento urbanistico ed edilizio del Comune di Mercato Saraceno.

Come venne fatto in fase di adozione, la variante di cui parliamo è una variante che sostanzialmente determina l'adeguamento alla normativa regionale.

La Regione ha con questa procedura permesso a tutti i Comuni di adeguarsi, di regolamentare, all'interno dei propri regolamenti, in maniera unitaria e univoca, in modo che da Piacenza a Cattolica si parli lo stesso linguaggio.

Durante la fase di adozione e approvazione sono pervenute 4 osservazioni , tutte e 4 accolte dai progettisti della variante stessa.

L' O.d.G. di questa sera, sostanzialmente sono le 4 osservazioni, delle 4 osservazioni due sono una specificità maggiore dell'adeguamento dei parametri di cui alla I variante.

Ovvero, noi con la variante iniziale che abbiamo adottato, abbiamo dovuto modificare e riparametrare ad esempio la modalità per calcolare i parcheggi, rispetto al nostro regolamento urbanistico edilizio, per fare sì che vi fossero delle modifiche rispetto a prima, abbiamo riparametrato gli indici di calcolo, in modo che pre-variante e post variante la possibilità edificatoria rimaneva immutata, e l' obbligo di fare i servizi per destinarli a parcheggi rimanesse immutato, però fossero adeguate e rese omogenee le diciture e le modalità di calcolo da Piacenza a Cattolica, cioè su tutta la regione.

Questo è già stato fatto in fase di adozione.

Le prime due osservazioni oggetto di questa sera, sono le due osservazioni che vanno a specificare maggiormente questi aspetti.

E vanno a differenziare per esempio cosa vuole dire parcheggi per attività residenziale e cosa vuole dire parcheggi per attività commerciale, quindi ancora una volta per evitare che vi fossero delle trasformazioni rispetto al nostro regolamento edilizio, esistente, abbiamo riaggiustato questi parametri.

Altre due osservazioni che sono intervenute in questa fase, tra adozione e approvazione, sono un pochino più tecniche, una riguarda la possibilità relativa alle attività di agriturismo, cosa significa?

Significa che il nostro regolamento edilizio urbanistico, prevedeva che le attività di agriturismo potessero essere realizzate chiaramente dai coltivatori diretti, chiaramente da chi aveva un certo numero di ettari di superficie, ma potevano essere realizzate solo sugli edifici già destinati a residenza,

questo era il nostro regolamento urbanistico edilizio, che rispetto a quella che era la legge regionale sugli agriturismi era più restrittivo, perché la legge regionale dice che chi ha le caratteristiche di coltivatore diretto, chi ha gli ettari sufficienti, può realizzare spazi per accoglimento in agriturismo anche negli edifici attualmente non residenti, quindi se c'erano, che ne so, dei capannoni o delle attività o dei fabbricati usati in maniera diversa, che lì erano annessi, potevano essere trasformati in posto di ricezione, di stanze.

Quindi con questa variante andiamo ad adeguare il nostro regolamento urbanistico a questa possibilità, rendendoli usabili con quella che è la possibilità nella nostra regione, da Piacenza a Cattolica, in maniera univoca.

Seconda variante interessante, è : se una attività agricola che ha una sua azienda, una sua attività, ha problemi con la fauna di tipo aggressivo, adesso non so il termine esatto, come definirla.. invasiva, ed è oggetto di una richiesta di contributo di finanziamento europeo, per adeguare la propria azienda e migliorarla, difendendosi da questo tipo di predatori, attualmente il nostro regolamento edilizio urbanistico diceva in campagna si possono fare le recinzioni solo con la rete plastificata e i pali di ferro e non era sufficiente né per difenderci sostanzialmente dagli aggressori, ma neanche per rientrare nei piani dei contributi europei per questa difesa dagli animali, quindi abbiamo modificato, con l'occasione di questa variante, modificato la normativa e diciamo che al di fuori delle aree tutelate dal vigente regolamento paesaggistico, ovvero boschi, rispetto fluviale, nelle aree normali, non vincolate, si possono realizzare laddove vi siano in oggetto dei contributi di finanziamenti europei, anche delle recinzioni con rete elettrosaldata, di tipo zincato, con pali zincati, all'altezza necessaria per potersi difendere dagli animali, e per poter anche avere il contributo, che altrimenti non avresti.

Quindi stasera sostanzialmente, rispetto all'adozione fatta già l'altra volta, andiamo ad aggiungerci queste 4 osservazioni di cui due sono quelle che vi ho appena letto: agriturismo e recinzioni, quelle che hanno un po' senso, le altre sono semplicemente di adeguamento alla normativa già pre-esistente della Regione, che sempre chiede delle specifiche, sia nei parametri che nelle tecnologie, ad esempio ci sono dei termini che vanno adeguati nel nostro regolamento, non so: “ funzione abitativa” va definita “ funzione residenziale”, “ funzione terziaria” va definita “ funzione turistica e ricettiva”, quindi con la variante che andiamo ad approvare nel nostro regolamento sono modificati in tutti i posti dove c'è la scritta in un modo, viene adeguata in modo per fare sì che sia un unico linguaggio, un unico modo di vederla, in tutta la Regione Emilia Romagna.

**FARNETI** Mi viene da dire bello, che buttiate un occhio ogni tanto sull'agricoltura, perché è sempre agricoltura.

Volevo solo fare un' osservazione, la fauna selvatica, comunque arreca un danno enorme alle coltivazioni, lì ci sarebbe tanto da dire, ma non è il momento questo.

Ritengo che sul nostro territorio ci siano, in particolare poi nelle aziende agricole, ci siano troppi vincoli, perché quello che si sta facendo, si può attingere a questi finanziamenti europei per fare queste recinzioni, per salvare quel po' che si riesce a produrre, ci sono dei vincoli, ti parlo della mia zona, ci sono vincoli paesaggistici, vincoli ambientali, legge Galasso, rimane pochissimo territorio sul quale noi possiamo coltivare, quindi è una richiesta: date una guardatina anche a queste cose qui, perché se guardi le città tipo Cesena, ma anche quelle più piccole, tipo San Vittore, Borello, loro ne hanno pochissimi di vincoli, in confronto a noi.

Va bene che lì hanno bisogno di costruire e comunque c'è un numero di vincoli da mettere in ettari, ed è facile spostarlo sempre verso la montagna, ci troviamo in pratica che oltre agli animali aggressivi, oltre a tutte le altre, chiamale criticità, per poter comunque coltivare qualcosa, ci troviamo che abbiamo anche tutti questi vincoli, quindi bisognerebbe avere un occhio di riguardo anche per questo, senza nulla togliere che l' ambiente va comunque protetto il più possibile, ma protetto solo da noi è uno svantaggio per chi abita quassù.

L'altra cosa, riguardo alla ricezione, purtroppo sul nostro territorio lo sapete bene, lo sappiamo tutti e lo viviamo tutti i giorni, c'è poca ricettività, nel senso che ci sono poche camere per dormire, ad esempio (15:56) Sarsina, non c'erano sufficienti posti per dormire, per gli ospiti, per i pellegrini, per le persone che vengono, quindi anche su questo, ben venga il fatto che possiamo trasformare il vecchio capannone che non si usa più, o le vecchie stalle, che sono state ridotte, è stato un massacro sulle stalle, non ce ne è più quasi nessuna, nemmeno sul nostro territorio, pochissime, se torno indietro di 50 anni ce n'erano tantissime, e quindi riqualificare queste aree, anche lì andare a vedere, oltre al piano di sviluppo rurale, se si può fare anche qualcosa altro per aiutare le persone che investono su queste cose, è una bella cosa che si riesca.

Anche se la legge è un attimino meno restrittiva sulla abitabilità delle case in agricoltura e queste cose, però a volte magari per 5 cm di altezza non si riesce a fare, c'è da fare un laboratorio per la trasformazione di qualcosa, c'è da impazzire per avere le autorizzazioni, per tutti i cavilli, i vincoli, magari in agricoltura, bisognerebbe cercare di guardare un po' meno.

Un'altra cosa che volevo dire: sento spesso dire in generale in piazza, in parecchi ambiti in cui mi trovo a parlare, tanto voi avrete visto, che non pagate le tasse, non è vero.

Gli agriturismi pagano le tasse, e ne paghiamo tante, tenere in regola un collaboratore agricolo e tenere in regola un collaboratore in un'industria, ha più o meno lo stesso costo, paghiamo le tasse come tutti, anzi a volte paghiamo le tasse, parecchie cose sull'alimentazione, sulla ristorazione, le paghiamo come le paga il Grand Hotel di Rimini, se io compro una carota, che devo dar da mangiare, e non ne ho abbastanza delle mie, mi viene fatto il calcolo sopra, se io la pago un euro, la devo vendere per forza a 3 euro, e lo stesso vale per un ristorante o un agriturismo che sia in centro a Cesena, o a Cesenatico.

Quindi paghiamo le tasse come le paga tutto il resto, se abbiamo qualche agevolazione, la abbiamo in qualcos'altro, ma credo che ce la meritiamo, non possiamo davvero continuare a produrre fra (0:18:20)

**LEONARDI** Niente di che, almeno questa volta la delibera è arrivata, perché la abbiamo richiesta, visto che l'ultima volta, all'ultima variante sono dovuto uscire, visto che non sapevo di che cosa parlassimo, perché non era stata spedita, e dubito che i consiglieri sapessero di cosa parlavamo, però in commissione, e questo già prova che la mette diciamo così lunga.

Infatti vorrei intervenire sull'altra, ma non è più possibile, la ho soltanto vista ieri.

Quello che volevo dire, è già una riflessione che mi piaceva iniziare a fare, quindi il problema della pianificazione urbanistica, ha avuto, o ha, diciamo così, una sorta di.. una esigenza di verifica, non tanto in base a questa legge, in base alla legge 24 fine 2017, e in particolare, sulla quale c'è bisogno di metterci le mani, probabilmente, voglio dire, che tipo di sviluppo si riesce a dare, e che fine fa tutta la pianificazione che è stata fatta, negli ultimi 15 anni, non dico chiaramente 20, ma sì 20 anni.

Penso che la normativa sia del '96, quindi voglio dire e per dare a mio avviso, uno sviluppo a questo paese, se sviluppo vogliamo dare, perché se poi chiaramente alla fine qualcuno vuole interpretare il nostro paese come un Comune dove non si può costruire, non si può creare lavoro, quartiere dormitorio, perché poi tanto si va a lavorare a Cesena, era una delle tendenze che in passato ho sentito e sulla quale ci siamo confrontati, è su questo che secondo me ci dobbiamo misurare, più che sulle varie, sugli accorgimenti che vengono praticamente fatti, e sui quali non si sa praticamente nulla di dove si vuole andare a parare, nel senso che la vecchia idea che si aveva sul gruppo di vallata, aveva queste 3 funzioni, queste 3 vocazioni, l'alta valle era quella turistica, media valle culturale, e diciamo così, la basse valle produttiva.



Ed è su questo che non (...) soltanto c'è la crisi non c'è la crisi, il discorso è come rimettere in campo una pianificazione, una presentazione e che tipo di Comune vogliamo.

E' un comune che si deve assestare e ridurre, o un comune che si vuole espandere, che vuole creare lavoro? Come ci si attegga nei confronti dell' impresa? Le si vogliono portare? Si fa sì che si vengano a impiantare nuove imprese oppure ci chiudiamo e orientiamo lo sviluppo da un'altra parte, che può essere quello ricettivo, che può essere quello qualcos'altro, forse sarebbe il caso siamo all'ultimo anno di legislatura.

Sono temi anche importanti, che purtroppo hanno una cascata con la legge 24, sulla quale ci dovremo misurare, soprattutto su quelle attività che rientrano in quella programmazione che oggi non è edificabile, praticamente non è possibile neanche fare la cuccia di un cane, perché è una cosa restrittiva, oggi non è edificabile, perché sono all'interno del piano strutturale, però la amministrazione non ha fatto neanche un POC e quelle cose sono in balia ..di quelli che non hanno neanche la possibilità di fare la cuccia per un cane o un pollaio.

Questo secondo me è il punto, queste sono le sfide che abbiamo davanti e sulle quali bisogna chiaramente iniziare a misurarci, contenente anche una piccola domanda: se questo settore è un settore che poi deve essere conferito alla Unione o meno, come .. era arrivato a capolinea nell'ultimo Consiglio della Unione dove a questa domanda si diceva “Ma pensate che il settore urbanistica, pianificazione e diciamo, edilizia – sono due cose diverse – debba essere una cosa della Unione? “

E' stato risposto ni, ciò vuole dire “vorremmo dire sì ma ancora non possiamo”

**FARNETI** Comunque è arrivato oggi, alle 9:44.

**CASALI** Capisco benissimo l'intervento di Ombretta, rispetto alle difficoltà che lavorare in agricoltura, lavorare in campagna, rispetto ad altro, abbiamo un sacco di difficoltà.

Noi, ora abbiamo approvato semplicemente una variante urbanistica che serve per adeguare gli strumenti pianificatori di tutti i Comuni regionali, di modo che tutti parlino lo stesso linguaggio, di questo parliamo.

Poi la variante è semplicemente di adeguamento, all'interno della quale abbiamo inserito quei punti che ritenevamo di poter inserire, per andare incontro a esigenze che già da un po' sono state avanzate, e per questo c'è stato l'inserimento sia dell' aspetto degli agriturismi, sia dell'aspetto delle recinzioni per gli animali selvatici.

Quindi siamo consapevoli di quello che c'è in agricoltura, e le difficoltà quotidiane.

Lo strumento che avevamo ora era uno strumento molto semplice che ci ha permesso di fare solo questo, non ha altro.

Poi, per poter andare a individuare le aree dove togliere i vincoli paesaggistici, dove togliere i vincoli al bosco, occorrono altre strumentazioni, e altre pianificazioni, anche solo comunali.

Se è vero che da noi ci sono più vincoli, rispetto alla pianura, non è per caso, è perché ad esempio quando parliamo di vincoli sui corsi d'acqua, i corsi d'acqua si producono in collina, hanno molte ramificazioni e poi si concentrano in un unico corso d'acqua in pianura, per cui in pianura hai un unico corso d'acqua vincolato, in collina ne hai più di uno, ma è la morfologia, è la natura che è così, purtroppo, o per fortuna, perché è anche il bello del nostro territorio, così anche per i boschi.

I boschi sono da noi, se vai giù nella vallata, ne hanno di meno, avere molti vincoli, che ci da sicuramente delle difficoltà è anche la dimostrazione che il nostro territorio è un territorio bello.

Però capisco tutte le difficoltà che tu hai avanzato, con questa attuale variante noi potevamo fare qualcosina ed è quello che abbiamo cercato di fare.

Domanda diversa è quella di Gianpaolo, che è molto più legata.. parte dalla variante attuale, che è una variante di adeguamento, ma spazia nella urbanistica nel suo insieme, nella visione dell'urbanistica nel suo insieme.

Cosa ci si può dire in questa fase, alla richiesta di Leonardi? Chiaramente, la Regione, con la L.R 24 del dicembre 2017, che è la nuova legge urbanistica, ha dato una svolta epocale, cioè chi aveva in mente l'urbanistica come un qualcosa che diceva : io ho 1.000 mq, ho un indice di 1, faccio 1000 mc di costruito, dimentichiamoci di questo, non esiste più questo ragionamento, anzi la svolta urbanistica regionale, una svolta molto forte anche in campo nazionale, è una delle prime regioni che lo fa, è una svolta interessante, perché dice sostanzialmente che d'ora in avanti non si consuma un mq in più di territorio, quindi se le pianificazioni previste con i vecchi strumenti urbanistici, quelli che abbiamo già in essere nel nostro PSC, nel nostro piano strutturale, nel nostro RUE, per alcuni di quelle, quella che Gianpaolo ha chiamato esterne, come dire, di ampia veduta, fino a poco tempo fa c'era una visione della legge che diceva “ Più roba gli metto, meglio è, perché se non parte questa, parte quest'altra” ecco, si riempiva il nostro territorio, le nostre cartografie si riempivano di colori, qui rosso, qui giallo, qui verde, e ognuno aveva un suo indice e si andava sempre più ad allargarsi, poi la crisi ha frenato un po' tutto, ma a parte la crisi, diventava una roba che non poteva continuare a funzionare, perché se noi andiamo a fare un giro per il nostro territorio, abbiamo delle zone di espansione che sono ormai abbandonate, perché nessuno le utilizza, abbiamo degli insiemi di laboratori ormai abbandonati, e quindi la Regione ha sostanzialmente detto in maniera molto forte e robusta “ ci si ferma, non si fa un mq in più”

Poi ha detto “ Diamo 3 anni di tempo ai Comuni della regione, quindi i 300 Comuni di adeguarsi con i propri strumenti urbanistici “ e il prossimo strumento urbanistico che andremo a fare da qui a 3 anni sarà il PUG, Piano Urbanistico Generale, e sostituirà tutti gli attuali strumenti , il POC, il PSC, il RUE, non ci saranno più e ci sarà solo questo nuovo strumento urbanistico che si chiamerà PUG, che dirà sostanzialmente?

Tutto quello che non viene realizzato in questi 3 anni di tempo, che non si attiva nel tempo si perde, l'esterno si perde, l'interno del territorio urbanizzato, se non si attiva, si perde.

Perché si cercherà sempre e comunque di andare verso la rigenerazione urbana, ovvero il recupero, l'utilizzo la sistemazione, la messa in ordine di tutto quello che già esiste.

Nel campo edilizio, cioè del costruito, parliamo dei centro storici ma anche nel campo urbanistico parliamo dei terreni che sono all'interno del territorio urbanizzato, che vanno riqualificati e rigenerati, tant'è che appena fatta la legge urbanistica che dice queste robe, che da 3 anni di tempo al Comune per adeguarsi con il nuovo strumento urbanistico, ha fatto subito un bando, un bando vuole dire un avviso ai Comuni dove dice “ Cari Comuni se avete delle idee, se avete delle robe da fare per rigenerare i vostri centri storici, per riorganizzarli, vi do anche dei soldini”

Adesso, i soldini come al solito non basteranno mai, le risposte saranno parziali, rispetto alle necessità, però si inizia a entrare in questo meccanismo, basta consumare terreno, mettiamo a posto quello che abbiamo e ti do una mano anche in termini economici.

Questa è la sfida che la Regione ha lanciato e ha lanciato per tutti i Comuni, questa variante di adeguamento che abbiamo appena approvato, sostanzialmente è una variante per fare sì che tutti parlino lo stesso linguaggio, proprio in prospettiva di questo adeguamento che dobbiamo fare con i nostri strumenti urbanistici, se tutti i Comuni della Emilia Romagna devono adeguarsi alla nuova legge urbanistica, facendo un PUG che ha questi principi, consumo del territorio zero e rigenerazione urbana, tutti parlano lo stesso linguaggio. (0:31:00)

Noi rispetto a cosa fare in questi 3 anni per adeguare al PUG, abbiamo appena iniziato a fare un primissimo censimento, stiamo procedendo con l' ufficio di quali sono le aree, e capire quali di queste potranno essere o non essere coinvolte in questi tre anni, oppure quanto ci dovremo perdere.

Fatto il primo censimento, che stiamo facendo ora, dovremo contattare le varie proprietà interessate, e con loro iniziare a fare dei ragionamenti.

Questo è quello che abbiamo appena iniziato per cui è fatica dire dove andremo a finire.

Rispetto all'altro tema che Leonardi diceva, con un tono un po' polemico sulla Unione,, se anche questo passerà alla Unione non passerà alla Unione, la materia urbanistica è una materia di competenza comunale , l' adeguamento degli strumenti urbanistici rimane in capo al Comune, lo strumento per farlo, è uno strumento di cui dovremo dotarci, dovremo riuscire a fare, almeno i 4 Comuni della vallata, Mercato, Sarsina, Bagno e Verghereto, dovremmo riuscire a fare un ufficio di piano, che inizi a guardare a queste cose in maniera unitaria, ma non ha nulla a che vedere con la delega della materia alla Unione dei Comuni o al passare.... rimane in capo a noi, dovremo organizzarci con gli altri Comuni per poterlo fare nel modo migliore possibile.

Richiedono delle professionalità delle competenze, che nessun Comune ha singolarmente, forse se si riuscisse a fare un ufficio di piano insieme, forse i 4 Comuni della vallata riescono ad avere, a dotarci di quelle competenze e professionalità che ci permette di fare in modo migliore questo nuovo strumento urbanistico chiamato PUG che dovrà adeguarsi rispetto a quelle che sono le direttive regionali, finito.

**SINDACO** Passiamo alla votazione:

Con votazione resa per alzata di mano  
Voti favorevoli n. 8  
Voti contrari n. 2 (Cecchini, Leonardi)  
Astenuiti n. 1 (Farneti)

### **DELIBERA**

- 1) Di approvare per tutte le ragioni di cui in narrativa, che espressamente si richiamano, la surriportata proposta di deliberazione.

Successivamente

### **IL CONSIGLIO**

Riscontrata l'urgenza di dover provvedere in merito per permettere in tempi celeri le pubblicazioni di legge;

Con votazione resa per alzata di mano  
Voti favorevoli n. 8  
Voti contrari n. 2 (Cecchini, Leonardi)  
Astenuiti n. 1 (Farneti)

### **DELIBERA**

- 2) Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, D.Lgs 18/08/2000 n. 267

---

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

**MONICA ROSSI**

**KATIA BIONDI**

---

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del COMUNE DI MERCATO SARACENO il giorno 21/05/2018 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

COMUNE DI MERCATO SARACENO, 21/05/2018

L' INCARICATO

Patrizia D'Intino

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si dichiara, a norma del comma 4, art.134, D.L.vo n.267 del 18 agosto 2000, che la deliberazione è esecutiva dal 26/04/2018.

IL SEGRETARIO GENERALE

**KATIA BIONDI**

---