

**P.R.G.**

**PIANO  
REGOLATORE  
GENERALE**

**COMUNE DI SAN MAURO PASCOLI**

**VARIANTE PARZIALE  
N°20/2016**

ai sensi dell'art.15 comma 4° della Legge regionale n°47/1978

**STESURA CONTRODEDOTTA  
ED APPROVATA**

**ADOZIONE**  
*Delibera C.C. n. 48  
del 26/10/2016*

**APPROVAZIONE**  
*Delibera C.C. n. 10  
del 07/02/2018*

**CONTRODEDUZIONI  
ALLE OSSERVAZIONI**

Sindaco  
*Luciana Garbuglia*

Segretario  
*Dott.ssa Lia Piraccini*

Responsabile del Settore Tecnico  
*Giovanni Ravagli*

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE**

<p><b>Numero di Prot. Speciale</b></p>	<p>n° <b>1</b></p>
<p><b>Proponente Osservazione</b></p>	<p><b>Amministrazione Provinciale</b> <b>(Decreto del Presidente n. 47 del 19/04/2017)</b></p>
<p><b>Decreto Presidente Provincia n.47 del 19.04.2017</b></p>	<p><b><u>MODIFICA NORMATIVA ALL' ART. 27 “ ZONA URBANISTICA D2.1 – ZONA TURISTICA INTEGRATA” PREVISIONI COMMERCIALI DELLE SOTTO ZONE D2.1B E D2.1C</u></b></p> <p>Il Comune di San Mauro Pascoli ha operato, con la “variante parziale n. 16 al P.R.G. adottata con delibera C.C. n. 5 del 14.01.2013”, una ricognizione delle medie strutture di vendita già esistenti e validate sia dalla Conferenza di pianificazione sul Commercio (marzo 2000), sia dal PTCP, localizzando, inoltre, nuove previsioni di medie strutture di vendita, all'interno di aree già pianificate dallo strumento urbanistico.</p> <p>Come specificato nella relazione illustrativa la variante in oggetto propone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- “<i>si ripropone il dispositivo già adottato nella Variante parziale al PRG n° 16, che prevede nel comparto D2.1b la possibilità di realizzare una grande struttura di vendita di prodotti non-alimentari (superficie di vendita max mq. 2950, già validata dalla Conferenza Provinciale del 21 marzo 2000), e n° 2 medio-grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari (superficie di vendita max mq. 2500/cad) con possibilità di configurare di fatto detto comparto come Area Commerciale Integrata di Livello inferiore, nel rispetto della normativa sovraordinata e dei criteri di cui alla delibera di consiglio regionale n. 1253 del 23 settembre 1999 e ss.mm.ii..</i></li> <li>- <i>e, per coerenza, si propone l'ampliamento della superficie commerciale di vendita ammissibile per l'esistente media struttura non-alimentare (struttura di vendita isolata) dell'adiacente comparto D2.1c;”</i></li> </ul> <p>Ne consegue che si configura il comparto D2.1 come di seguito specificato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– sub comparto D2.1b - n. 1 grande struttura N.A. = SV 2.950 mq. (invariato rispetto alla variante parziale n. 16);</li> <li>– sub comparto D2.1b - n. 2 strutture medio grandi N.A. = SV 2.500 mq. per ognuna;</li> <li>– sub comparto D2.1c - n. 1 struttura medio grande N.A. = SV 2.500 mq.;</li> <li>– sub comparto D2.1a - n. 1 struttura medio grande N.A. = SV 2.000 mq. (invariato rispetto alla variante parziale n. 16);</li> </ul> <p>Per un totale complessivo di 12.450 mq. di sola superficie di vendita;</p> <p>Si deve rilevare che la conformazione dell'intera area, ancorché sia suddivisa in tre singoli sub comparti, prevede un accesso pressoché unico dalla Via Cagnona (SP. 10) attraverso una rotonda anch'essa di previsione; nel procedimento in oggetto non sono rinvenibili ulteriori aspetti relativi alla organizzazione spaziale e distributiva dei diversi sub comparti; ne consegue che, anche se le previsioni commerciali sono descritte come strutture singole isolate, il sub comparto D2.1b, da solo, pare aderire alla definizione di centro commerciale d'attrazione di livello inferiore come definito al punto 1.7 della delibera di Consiglio regionale n. 1253/1999 e ss.mm.ii..</p> <p>Per l'esame della variante in oggetto risulta inoltre necessario stabilire se le previsioni assunte dall'Amministrazione comunale di San Mauro Pascoli siano compatibili con quanto stabilito dalle disposizioni legislative vigenti, in particolare dal PTCP e dalla D.C.R. n. 1253/1999 e ss.mm.ii.;</p> <p>Il PTCP, al comma 6 dell'art. 67, recita: “<i>La pianificazione comunale potrà, mediante specifiche varianti urbanistiche [...] proporre la localizzazione di nuove</i></p>

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE**

*strutture di vendita nei seguenti limiti:*

*[...] non è consentita la concentrazione di più strutture di vendita anche attraverso fasi successive di accrescimento, e comunque l'insediamento di medie strutture per una superficie di vendita complessiva superiore a 5000 mq.”; il punto successivo recita: in riferimento a ciò non sono da ritenersi ammissibili varianti urbanistiche solo normative”.*

Il punto 1.4 della D.C.R. n. 1253/1999, come modificato dalla stessa Regione con D.A.L. n. 35 del 20.10.2015, stabilisce che è compito del PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) individuare aree di esclusiva pertinenza della funzione commerciale per medie strutture di vendita di dimensioni superiori a 2,5 ettari (prima erano 1,5 ettari) e quindi tali da consentire la concentrazione di più strutture di vendita anche attraverso fasi successive di accrescimento, e comunque quando consentano l'insediamento di medie superfici per una superficie di vendita complessiva superiore a 5000 mq. (ciò al fine di consentire una valutazione congiunta degli effetti cumulativi che tali scelte urbanistiche possono produrre sui differenti sistemi - viabilità, traffico, impermeabilizzazione dei suoli, adeguamento delle infrastrutture etc.).

Se da un lato l'ipotesi commerciale proposta di fatto deve essere preventivamente valutata ai sensi dell'art. 67 e 66 delle norme del PTCP quale nuovo polo funzionale di tipo commerciale con l'attivazione delle procedure previste dall'art. A-15 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., dall'altro si rileva, come evidenziato nella relazione illustrativa a corredo del procedimento in oggetto, che il Piano Strutturale Intercomunale adottato con Delibera del Consiglio d'Unione n. 30 del 22/12/2016, ha già incluso nel perimetro del “Polo Funzionale 22 Ipermercato” l'area dell'intera zona D2.1.

L'attuale “Polo Funzionale 22 Ipermercato”, che ha già raggiunto il rango dimensionale massimo, integrandosi con il nuovo comparto aumenterebbe comunque le proprie dimensioni e dovrebbe anche raccordarsi con le previsioni vigenti; infatti il PTCP, all'art. 66 comma 7, prevede la possibilità per i poli funzionali stazionari un ampliamento fisiologico sino al 10% dell'esistente, demandandone la trasformazione (ampliamento delle urbanizzazioni attuate) alla strumentazione urbanistica comunale.

Tuttavia è ancora da definire se la conformazione del nuovo polo si attesti sulla quantificazione dell'ampliamento definito dal PTCP o se al contrario costituisca una variazione al polo pluristazionario come definito in seno alla Pianificazione provinciale.

Si precisa, infine, che tali valutazioni sono preventive a qualsiasi tipo di validazione dell'area in oggetto a seguito anche di apposite valutazioni degli impatti come definito dalla D.C.R. n.1253/1999.

**B.1) Alla luce di quanto sopra considerato, ribadendo le osservazioni definite da questa Amministrazione provinciale con propria deliberazione prot. n. 337/2 del 7/01/2014, si specifica che l'ipotesi di superamento delle condizioni fissate al punto 1.8 della delibera regionale sopra richiamata nell'area del comparto Cagnona (Area Commerciale Integrata), debba necessariamente essere subordinato ad una specifica variante alla strumentazione sovraordinata conseguente o ad una specifica variante al PTCP o alle adeguate valutazioni in seno all'iter di approvazione del Piano Strutturale Intercomunale.**

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

### **Proposta di Controdeduzione della Giunta Comunale**

**Premesso:**

- che il presente procedimento di Variante al PRG, ex art.15 della LR 47/78 (denominata Variante parziale n°20) come già descritto in relazione, porta a compimento il procedimento intrapreso, e quanto già proposto in termini di modifiche normative per il comparto D2.1b, con la Variante parziale n°16 al PRG (adottata con deliberazione di C.C. n.5 del 14.01.2013), così come riportato nel dispositivo approvato con deliberazione di C.C. n.19 del 09.04.2014 di Controdeduzione ed approvazione della stessa Variante n°16;
- che l'amministrazione comunale ha valutato la permanenza e l'attualità delle motivazioni che avevano ispirato le norme in precedenza adottate ed, in particolare, la volontà di creare, da subito, le condizioni per un più appetibile e prossimo insediamento, nell'area interessata, di attività economiche (previsioni commerciali di strutture singole isolate);
- che alla citata deliberazione di C.C. n.19/2014 di Controdeduzione ed approvazione della Variante parziale n°16 al PRG era allegato un atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 08.04.2014 dalla soc. "I.Rossi s.r.l." con il quale la società formalizzava, ai sensi dell'art.11 della L. n°241/1990 e s.m.i., i seguenti impegni, garantiti da idonea fideiussione, conseguenti agli accordi informali conclusi con l'Amministrazione in merito alle previsioni urbanistico/commerciali del comparto D2.1b:
  - *la demolizione, entro l'anno 2014, degli edifici ex Caserma posti in via Cagnona in forte stato di degrado ed abbandono e del fatiscante e dismesso locale da ballo Geo lungo la ex SS.16, insistenti sui comparti D2.1b, ed ex D4.3 con lo scopo di garantire sicurezza, incolumità pubblica e decoro urbano alle aree e quale anticipazione delle operazioni preliminari all'attuazione dei rispettivi piani particolareggiati;*
  - *la realizzazione, entro l'aprile 2015, della prevista rotatoria all'intersezione fra Via Pastore e Via Villagrappa, quale anticipazione di uno degli impegni collegati all'attuazione del piano particolareggiato di iniziativa privata relativo al comparto B3 di Via Pastore approvato (con deliberazione C.C. n. 10 del 31.01.2007) e non convenzionato.*
- che detti obblighi contrattuali sono stati soddisfatti dalla soc. "I.Rossi s.r.l." e dette opere sono state regolarmente eseguite nei termini stabiliti;
- che nel corso del procedimento di redazione dei nuovi strumenti urbanistici intercomunali ai sensi della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., già in sede di Conferenza di Pianificazione del Piano Strutturale Intercomunale (come da Verbale Conclusivo n.10 del 08/05/2014) la Provincia, in relazione al "Polo plurifunzionale stazionario" esistente, in territorio di Savignano sul Rubicone, si esprimeva affinché il suo *potenziale di sviluppo* (art. 66 comma 7 del PTCP), si sviluppasse entro i limiti dati dalla S.S. 16 Adriatica a nord e dallo scolo Matrice a est, nelle aree, in territorio di San Mauro Pascoli, già pianificate e collocate a mare della Statale Adriatica (*Zona D2.1 Zona turistica integrata PRG*).
- che in data 22/12/2016 con Delibera del Consiglio d'Unione Rubicone e Mare n.

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

30/2016 sono stati adottati il PSC ed RUE intercomunali (per i comuni di San Mauro Pascoli, Savignano sul Rubicone e Gatteo), ai sensi dell'art.13 della L.R.20/2000;  
 - che detto Piano Strutturale Intercomunale adottato ha incluso l'intera zona D2.1 "Zona turistica integrata" del PRG (sottozone D2.1a – D2.1b – D2.1c) nel perimetro del polo "IPER-Capanni", Polo plurifunzionale semplice esistente stazionario (cfr. Relazione del P.T.C.P. – par. 3.2.1), in zona A-15 "Ampliamento del Polo funzionale", ambito assoggettato a POC, che assumerà valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo, ai sensi dell'art.30 della L.R. 20/00 – vd. Scheda d'ambito "Polo funzionale A-15" (elaborato C.2 del Piano).

- che la trasformazione dell'intera area a est della S.P. 10 Cagnona, in territorio di San Mauro Pascoli, adiacente alla *Romagna Shopping Valley*, nella strumentazione urbanistica intercomunale risulta quindi coerente, in termini di destinazione d'uso dell'area, con le funzioni ammesse dalla strumentazione urbanistica vigente (PRG).

### **Verificato:**

- che le norme transitorie di salvaguardia all'art 5.2 delle norme del Piano Strutturale Intercomunale adottato prevedono che:

*"3. A decorrere dall'approvazione del presente Piano, non trovano più applicazione le disposizioni del P.R.G. previgente, fatto salvo quanto specificato ai successivi commi 4 e 5.*

*4. Negli ambiti del territorio che il PSC assoggetta a POC, qualora riguardino conferme di previsioni edificatorie della strumentazione urbanistica previgente è prescritta la sottoscrizione delle Convenzione Urbanistica del piano attuativo entro 5 anni dall'approvazione della nuova strumentazione urbanistica, ai sensi della Legge Regionale 20/2000.*

*5. Nel caso in cui le previsioni di cui al precedente comma 4 non vengano attuate nel termine ivi indicato, le stesse dovranno essere assoggettate alla nuova disciplina, in coerenza con il presente Piano".*

### **Preso atto, inoltre:**

- che in data 01.01.2018 è entrata in vigore la nuova Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";

- che l'art.4 co.4 della L.R. 24/2017 "Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti" disciplina le norme transitorie di salvaguardia degli strumenti urbanistici vigenti dalla data di entrata in vigore della legge e fino alla scadenza del termine perentorio, di tre anni, per l'avvio del procedimento di approvazione del Piano urbanistico generale (PUG);

**Constatato** (in merito alle vigenti norme del PTCP ed alle vigenti disposizioni legislative in materia di commercio, D.C.R. n. 1253/1999 e ss.mm.ii.):

- che il PTCP si occupa di commercio all'art. 67 "Gli assetti della grande distribuzione commerciale" in n. 8 commi relativi, da un lato all'assetto delle aree di rilevanza sovracomunale e quindi della rete della grande distribuzione commerciale (commi da 1 a 5), dall'altro alle disposizioni inerenti la distribuzione e le caratteristiche delle medie strutture di vendita, la cui programmazione spetta ai Comuni (commi 6, 7 e 8).

- che la Variante specifica al PTCP, ex art. 27 bis comma 1, lett. a) della L.R.

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE**

20/2000 e ss.mm.ii. (*adeguamento del piano alle disposizioni di legge, statali e regionali, che abbiano valenza territoriale*), approvata con deliberazione di Consiglio Provinciale n°57 del 10.12.2015 ha modificato l'art. 67 delle Norme del PTCP, concernente la disciplina del commercio, con specifico riferimento alla pianificazione comunale delle medie strutture di vendita, in adeguamento alle sopravvenute 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)

- che, sulla scorta delle valutazioni effettuate in considerazione delle sopravvenute norme in tema di liberalizzazione economica nella materia commerciale, in sede di variante la Provincia ha previsto, all'art. 67, l'introduzione di un nuovo comma 6-bis, che integra in modo diretto le disposizioni per la pianificazione comunale già contenute al comma 6, con gli indirizzi per l'insediamento delle medie strutture di vendita (*di competenza comunale*) e la definizione delle principali condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale, nonché l'eliminazione del limite alla pianificazione commerciale di livello comunale riportato al primo alinea del comma 8, che testualmente recitava "*le previsioni insediative derivanti da disposizioni normative, ovvero ricadenti nelle stesse aree e/o comparti attuativi sono da considerarsi strutture di vendita isolate e non devono costituirsi come centri commerciali e/o aree commerciali integrate*".

- che la D.C.R. n. 1253/1999 con le modifiche introdotte dalle DD.CC.RR. n.344/2002, n.653/2005 e DAL n.155/2008 individua i "Criteri per la definizione della superficie di vendita e delle tipologie di esercizi commerciali - art. 4, lettera a), L.R. n. 14/1999".

- che la Regione Emilia Romagna con Deliberazione dell'Assemblea Legislativa n.35 del 20 ottobre 2015 "*Criteri 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*" ha ulteriormente modificato la delibera consiliare n. 1253 del 23 settembre 1999, ai fini della semplificazione dei provvedimenti di autorizzazione delle medie strutture di vendita, rivedendo il punto 1.4 che testualmente ora dispone: "*L'individuazione di aree di esclusiva pertinenza della funzione commerciale, per medie strutture di vendita di dimensioni superiori a 2,5 ettari di superficie territoriale e quindi tali da consentire la concentrazione di più strutture di vendita anche attraverso fasi successive di accrescimento, e comunque quando consentano l'insediamento di medie superfici per una superficie di vendita complessiva superiore a 5000 mq., deve avvenire nell'ambito del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) o di apposita variante allo stesso, al fine di una valutazione congiunta degli effetti cumulativi che tali scelte urbanistiche possono produrre sui differenti sistemi (viabilità e traffico, impermeabilizzazione dei suoli, adeguamento delle infrastrutture, ecc.)*";

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

Tutto ciò premesso, in adeguamento al quadro normativo sopra illustrato, relativamente all'Osservazione **B.1)** del Decreto del Presidente della Provincia n. 47 del 19.04.2017 (**Modifica normativa all'Art.27 “ Zona urbanistica D2.1 – Zona turistica integrata” previsioni commerciali delle sotto zone D2.1b e D2.1c),**

si propone di suddividere il sub comparto D2.1b in due ulteriori sottozone, e di modificare il dispositivo adottato come segue:

- Per la sottozona **D2.1b(1)** di S.T. pari a circa mq 16.000, è ammessa una S.U. max = mq 5.600 (UT = mq/mq 0,35), per funzioni commerciali (C), direzionali e finanziarie (D), di servizio (S), da attuarsi tramite Piano Urbanistico Attuativo PUA, con la possibilità di realizzare una grande struttura di vendita di prodotti non-alimentari (superficie di vendita max mq 2.950), con relativi spazi di servizio e di deposito, previsione già validata dalla Conferenza Provinciale del 21 marzo 2000. Tale grande struttura di vendita, in precedenza situata nella zona ex Geo, in accoglimento di richiesta avanzata, era stata poi rilocalizzata nella presente zona D2.1b, dal PTCP approvato con deliberazione C.P. n. 68886/146 del 14.09.'06 – la previsione del PTCP è indicata nella Tav. C.1.3 *Ambiti specializzati per attività produttive* del Quadro Conoscitivo;

- Per la sottozona **D2.1b(2)** di S.T. pari a circa mq 24.000, è ammessa una S.U. max = mq 8.400 (UT = mq/mq 0,35), per funzioni commerciali (C), direzionali e finanziarie (D), di servizio (S), da attuarsi tramite Piano Urbanistico Attuativo PUA, con la possibilità di realizzare n°2 medie strutture di vendita di prodotti non-alimentari (di cui una media di superficie di vendita max mq 2.500 ed una medio-piccola di superficie di vendita max mq 1.000), individuate su aree di esclusiva pertinenza della funzione commerciale, di dimensioni non superiori a 2,5 ettari di superficie territoriale, nel rispetto dei criteri definiti dalla Regione e dei limiti imposti per la pianificazione delle strutture di vendita di rilevanza comunale (vd. punto 1.4 della D.C.R. n. 1253/1999 così come modificato con la D.A.L. n.35 del 20 ottobre 2015).

- Per la sottozona **D2.1c** (di proprietà comunale) di S.T. pari a mq 19.536, è ammessa una S.U. max = mq 4.000 (UT = mq/mq 0,21), per funzioni commerciali (C), direzionali e finanziarie (D), di servizio (S), ricettive turistiche (T), da attuarsi tramite Piano Urbanistico Attuativo PUA, stralciando, come da osservazione della Giunta comunale (vd. scheda n°3), la localizzazione della media struttura di vendita non-alimentare di progetto (struttura di vendita isolata).

Si riconducono, pertanto, in termini di quantità di superfici di vendita realizzabili, le strutture commerciali dell'intera zona D2.1 “Zona turistica integrata” del PRG (sottozone D2.1a – D2.1b – D2.1c), alla variante parziale n°16 al PRG, così come controdedotta ed approvata con deliberazione di C.C. n.19 del 09.04.2014.

Si ritiene, pertanto, assolta l'osservazione **B.1)** del Decreto del Presidente della Provincia n. 47 del 19.04.2017.

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE**

	<p>Infatti, come sopra descritto, <u>le previsioni urbanistiche, come modificate in questa fase del procedimento, rientrano nei limiti ammessi per la pianificazione delle strutture di vendita di rilevanza comunale</u> e non superano i parametri fissati al punto 1.8 della D.C.R. n. 1253/1999 e ss.mm. per i quali, qualora l'Area si configurasse come Commerciale integrata, sarebbe obbligatorio subordinare il procedimento ad una specifica variante alla strumentazione sovraordinata conseguente o ad una specifica variante al PTCP.</p> <p>In tal senso si evidenzia che al punto B.12 della deliberazione di Giunta provinciale n°2 del 7/01/2014 (osservazioni, ai sensi dell'art. 15 co. 5 L.R. 47/78, alla variante parziale n°16 al PRG), richiamato nell'osservazione provinciale B.1), si rilevava: <i>“Il Comune di San Mauro è tenuto quindi ad una verifica puntuale delle caratteristiche indicate al suddetto punto 1.8 della delibera regionale sopra richiamata, affinché con certezza venga escluso che l'assetto del comparto, sia nel suo insieme, sia per ogni porzione singola, ovvero per sottoinsiemi, si possa qualificare come Area Commerciale Integrata di livello inferiore (quantomeno fino all'avvenuta approvazione della variante al PTCP) &lt;&lt; avvenuta con deliberazione di Consiglio Provinciale n°57 del 10.12.2015 &gt;&gt; ovvero Area Commerciale integrata di livello superiore, determinando di fatto estensione dell'area commerciale integrata esistente (polo funzionale).”</i></p>
<p><b>Decreto Presidente Provincia n.47 del 19.04.2017</b></p>	<p><b><u>MODIFICHE NORMATIVE ALL'ART. 62 AREA NORMATIVA 5</u></b></p> <p><b>B.2)</b> Relativamente al cambio di destinazione d'uso, si ritiene che la coesistenza di funzioni debba essere preventivamente valutata anche in relazione alla valutazione degli impatti ambientali degli usi ammessi; <b>si chiede, pertanto, all'Amministrazione comunale di verificare ed eventualmente rimodulare il dispositivo normativo formulato.</b></p> <p>[...]</p> <p><b>B.3)</b> Poiché la variante in oggetto non rientra nei casi di esclusione previsti dalla legislazione vigente, <b>si ritiene necessario acquisire, prima della sua approvazione, il previsto parere in merito alla Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui agli art. da 12 a 18 del D.lgs 152/2006 e ss.mm.ii..</b></p>
<p><b>Proposta di Controdeduzione della Giunta Comunale</b></p>	<p>Relativamente all'Osservazione <b>B.2)</b> e <b>B.3)</b> del Decreto del Presidente della Provincia n. 47 del 19.04.2017 (<i>Verifica delle Modifiche normative all'Art. 62 Area normativa 5</i>), si rileva quanto segue.</p> <p><b>B.2)</b> La modifica normativa proposta in sede di adozione, prevede di <u>estendere la possibilità di intervento diretto in “Zona B3 edificata di ristrutturazione urbanistica” per modesti mutamenti di destinazione d’uso, con o senza opere, nella misura max del 20% della sup. complessiva esistente.</u></p> <p>La zona B3 nel PRG vigente comprende le aree edificate in ambito residenziale in cui sono/erano presenti edifici produttivi e terziari, per le quali si riconoscono necessità di riordino del tessuto urbanistico-edilizio, mediante un insieme sistematico di opere</p>



**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE**

	<p>edilizie di modifica dell'assetto attuale (nonché il trasferimento di eventuali attività incongrue), demandando gli interventi trasformativi ed i <i>generici cambi d'uso</i> ad un complessivo Progetto di Inquadramento urbanistico edilizio ed i soli interventi conservativi, manutentori ad Attuazione diretta.</p> <p>Nell'ambito della redazione del PSC e del RUE intercomunale, anche a seguito della dettagliata analisi del Quadro Conoscitivo, si è riscontrato che gli edifici produttivi manifatturieri esistenti all'interno del sub ambiti urbani a prevalente funzione residenziale, in territorio di San Mauro Pascoli, sono per lo più <u>attività compatibili con la residenza</u>.</p> <p>Nelle norme di RUE adottate con Delibera del Consiglio d'Unione n. 30 del 22/12/2016 gli "Interventi di riqualificazione o riconversione di edifici a prevalente funzione produttiva", in Ambito A-10, sono disciplinati all'art. 4.6, e "...finalizzati alla riqualificazione dell'attività compatibile (o al trasferimento dell'attività incompatibile) e alla riqualificazione del tessuto indirizzandolo verso la funzione residenziale o comunque funzioni integrate compatibili con la residenza".</p> <p>La modifica proposta all'art. 62 Area normativa 5 delle NTA del PRG vigente, prevede semplicemente, già in periodo di salvaguardia, in accoglimento ad alcune richieste avanzate da privati, di estendere la possibilità di intervento diretto per <u>modesti</u> mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, nella misura max del 20% della sup. complessiva esistente <u>verso la funzione residenziale o comunque funzioni integrate compatibili con la residenza</u> (es. funzioni commerciali).</p> <p><b>B.3)</b> Richiamate le precisazioni di cui sopra, a riscontro di quanto osservato, si evidenziano e si attestano in termini di valutazioni ambientali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>l'assenza di impatti ambientali e/o nocivi per la salute pubblica del dispositivo normativo formulato;</u></li> <li>- la documentata verifica della <u>compatibilità</u> dei cambi d'uso ammissibili;</li> <li>- la modesta entità della modifica proposta;</li> <li>- nonché la prossima entrata in vigore delle norme di RUE, con l'approvazione della nuova strumentazione urbanistica intercomunale ai sensi della LR 20/2000, stimata entro marzo 2018, che disciplinano all'art. 4.6 gli "Interventi di riqualificazione o riconversione di edifici a prevalente funzione produttiva in Ambito A-10" indirizzando la riqualificazione del tessuto verso la funzione residenziale o comunque funzioni integrate compatibili con la residenza.</li> </ul> <p><i>Si allega: Decreto del Presidente della Provincia n. 47 del 19.04.2017</i></p>
<p><b>Votazione espressa dal Consiglio Com.le seduta del ..../..../2018</b></p>	<p>Favorevoli: <input type="text"/> ; Astenuti: <input type="text"/> ; Contrari: <input type="text"/></p>



## **PROVINCIA DI FORLÌ'-CESENA**

### **DECRETO DEL PRESIDENTE**

**(ai sensi dell'art. 1, comma 55 della Legge 7 aprile 2014, n. 56 e s.m.i.)**

L'anno 2017, il giorno 19, del mese di Aprile alle ore 14:20, il Presidente DREI DAVIDE, con la partecipazione del Segretario Generale BAGNATO FRANCESCA, ai sensi dell'art. 97, comma 2, del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.,

#### ADOTTA IL SEGUENTE DECRETO

**PROT. GEN. N. 10797/2017      DECRETO N. 47**

**COMUNE DI SAN MAURO PASCOLI. "VARIANTE NORMATIVA AL PRG VIGENTE DENOMINATA "VARIANTE PARZIALE N.20/2016". ADOTTATA CON DELIBERA DI C.C. N. 48 DEL 08/11/2016." - ESPRESSIONE DELLE OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 15, COMMA 5, DELLA L.R. 47/78 E SS.MM.II.**

## IL PRESIDENTE

Su proposta del Dirigente del Servizio Associato Pianificazione Territoriale;

**Vista** la Variante denominata n. 20 al P.R.G. vigente, adottata con delibera C.C. n. 48 del 08/11/2016 ai sensi dell'art. 15 comma 5 Legge Regionale 47/78 e ss.mm.ii., trasmessa a questa Amministrazione Provinciale in data 17/11/2016 (prot. prov. n. 41328/16 – fascicolo n. 2016/07.04.01/35);

### **Premesso che il Comune di San Mauro Pascoli è dotato di:**

- P.R.G. approvato dalla Giunta Provinciale con delibera n. 41143/245 del 03.06.2003, cui sono susseguite numerose varianti parziali;
- Piano Strutturale Intercomunale (PSI) e di Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) (insieme ai Comuni di Gatteo e di San Mauro Pascoli), a seguito della conclusione della Conferenza di pianificazione e della sottoscrizione dell'Accordo di pianificazione fra questa Provincia e l'Unione dei Comuni del Rubicone (in data 24/05/2014), adottato con delibera di Consiglio dell'Unione del Rubicone Mare n. 30 del 22/12/2016;

### **Atteso che:**

- ai sensi delle norme transitorie di cui all'art. 41 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., fino all'approvazione del PSC, del RUE e del POC, possono essere adottate e approvate le varianti al PRG di cui ai commi 4 e 7 dell'art. 15 della L.R. 7 dicembre 1978, n. 47, secondo le disposizioni previste dalla legislazione nazionale e da quella regionale previgente;
- ai sensi del comma 4bis del sopra citato art. 41 *“nel corso dell'elaborazione degli strumenti urbanistici comunali previsti dalla presente legge, i Comuni possono predisporre un'unica variante specifica al PRG, che presenti carattere di urgenza, per comprovate ragioni di interesse pubblico, e che risulti conforme al documento preliminare, ai piani sovraordinati e alla disciplina sui contenuti della pianificazione stabilita dalla presente legge. La variante è esaminata dalla conferenza di pianificazione, congiuntamente alla documentazione attinente al piano strutturale. Essa può essere adottata ed approvata, ai sensi del previgente articolo 14 della legge regionale n. 47 del 1978, a seguito della conclusione della conferenza di pianificazione e della stipula dell'accordo di pianificazione e tenendo conto dei contenuti dell'accordo stesso”*;

### **Precisato che:**

- come disposto dall'art. 15, comma 5, della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii., sulle varianti specifiche al PRG la Provincia formula osservazioni alle quali i Comuni sono tenuti, in sede di approvazione, ad adeguarsi ovvero ad esprimersi con motivazioni puntuali e circostanziate;
- nell'ambito della formulazione delle osservazioni, la Provincia esprime altresì il parere sulla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 13 della L. 64/1974 e ss.mm.ii. ed all'art. 5 della L.R. 19/2008 e ss.mm.ii.;

**Dato atto che**, in merito agli aspetti di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio, l'Amministrazione Comunale ha dichiarato che le modifiche normative proposte dal procedimento in oggetto non richiedono ulteriori valutazioni di carattere geologico rispetto a

valutazioni già effettuate nella precedente fase pianificatoria;

**Precisato, in relazione alla procedura di valutazione ambientale, che:**

- rispetto agli adempimenti previsti dalla Parte II del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., i contenuti della variante urbanistica in oggetto dovrebbero essere sottoposti a verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;
- ai sensi dell'art. 1, comma 4, della L.R. 9/2008, sui piani approvati dai Comuni la Provincia è l'autorità competente ad esprimersi in merito alla valutazione ambientale, come disciplinata dalla Parte II del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;
- la Provincia, quindi, in quanto autorità competente, sentita l'autorità procedente e tenuto conto dei contributi pervenuti, emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo la Variante al PRG dalla procedura di VAS di cui agli articoli da 13 a 18, definendo, se del caso, le necessarie prescrizioni;

**Rilevato, rispetto alla verifica di assoggettabilità a VAS,** che l'Amministrazione Comunale rimanda a quanto riportato nell'elaborato “*Studio verifica assoggettabilità alla VAS*” allegato alla variante parziale n. 16 al PRG, che aveva modificato la medesima sottozona D2.1b sulla quale l'Amministrazione provinciale aveva già espresso il proprio parere di competenza;

**Dato atto che la variante al PRG di San Mauro Pascoli in oggetto si compone dei seguenti elaborati:**

- All. A - Relazione di Illustrativa;
- All. B - Modifiche Normative;

**Constatato che i contenuti della variante sono riassumibili come di seguito descritto:**

- modifica all'art. 27 Zona urbanistica D2.1 “Zona turistica integrata” al punto 2. Parametri
  - per la sottozona D2.1b sono previste 2 medio grandi strutture di vendita nel rispetto della normativa sovraordinata e dei criteri di cui alla delibera di consiglio regionale n. 1253 del 23 settembre 1999 e ss.mm.ii.;
  - per la sottozona D2.1c n. 1 medio grande struttura di vendita di prodotti non alimentari (fino a 2500 mq/cad di superficie di vendita) con relativi spazio di servizio e di deposito;
- modifica all'art. 62 Area Normativa 5, al punto 5 Modo di attuazione richiesto: vengono eliminati i riferimenti finalizzati alla realizzazione dell'alloggio del custode e si propone una misura pari al 20% della superficie complessivamente esistente per i cambi d'uso;

**Preso atto che** con nota prot. prov.le n. 44848 del 16/12/2016 questa Amministrazione ha richiesto integrazioni con particolare riferimento al Rapporto Ambientale per consentire l'espressione del parere di cui agli articoli 12 del D.Lgs 4/2008 e ss.mm.ii. avendo verificato che la variante in oggetto non rientra nei casi di esclusione previsti dalla legislazione vigente e che, rispetto alle valutazioni già effettuate in merito alla Variante n. 16 al PRG vigente, si rileva un aumento del carico urbanistico;

**Dato atto che** il Comune ha trasmesso con nota assunta al prot. prov.le n. 6714 del 13/03/2017 parte delle integrazioni richieste; rispetto al Rapporto Ambientale (R.A.) il Comune non ha invece prodotto l'elaborato richiesto in quanto dichiara che:

- non aumentano in termini di quantità le strutture commerciali previste (*la struttura di vendita che si ripropone nel comparto D2.1b era già prevista nella variante al PRG n. 16 adottata e stimata nelle precedenti analisi dei flussi di traffico, struttura poi stralciata in fase di controdeduzione ed approvazione*);

- si “ *propone unicamente l'ampliamento della superficie commerciale di vendita ammissibile, a parità di S.U. Max ammessa, per la già prevista media struttura di vendita NA di progetto del comparto D2.1c, di proprietà comunale*”;
- al posto del R.A. l'Amministrazione comunale ha prodotto una verifica/aggiornamento delle stime dei flussi di traffico, in cui si dà atto che la variante in esame non modifica sostanzialmente le valutazioni in precedenza effettuate;

**Verificato che l'iter amministrativo** seguito per lo strumento urbanistico in oggetto, adottato secondo le procedure di cui all'art. 15 della L.R. 47/78, risulta corretto e regolare:

- è stato acquisito il parere di legge integrato dell'Azienda U.S.L. di Cesena e di A.R.P.A. Sezione Provinciale di Forlì-Cesena, espresso ai sensi dell'art. 19, comma 1 lett. b), della L.R. 4 maggio 1982, n. 19 e ss.mm.ii., (prot. STR. URB.-(E). n. 136/2016, Favorevole per la variazione all'art. 27 e Contrario per la variazione all'art. 62;
- il Comune, con nota prot. com.le n. 4475 in data 10/03/2017, ha dichiarato l'avvenuta comunicazione della Variante alle seguenti autorità militari:
  - Comando Militare Esercito Emilia-Romagna – Bologna;
  - I Regione Aerea – Direzione Demanio;
- è stata prodotta l'attestazione del Sindaco, con nota prot. com.le n. 3109 del 17/02/2017, certificante che il territorio comunale interessato dallo strumento urbanistico adottato:
  - non è sottoposto al vincolo stabilito dal R.D.L. n. 3267 del 30.12.1923 concernente il vincolo per scopi idrogeologici;
  - non è soggetto alla disciplina speciale di cui al vincolo stabilito dalla L. 9.7.1908, n. 445, riguardante il consolidamento di frane minaccianti abitati ed il trasferimento di abitati in nuova sede;

**Verificato, ai sensi del combinato disposto dell'art. 15, comma quinto e 14, comma secondo, della Legge regionale n. 47/78:**

- - che siano assicurate:
  1. l'osservanza delle prescrizioni, indirizzi e direttive contenuti negli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale sovraordinati;
  2. la razionale e coordinata sistemazione delle opere e degli impianti di interesse statale, regionale e provinciale;
  3. la tutela del paesaggio e dei complessi storici, monumentali ambientali ed archeologici, nonché delle zone di cui all'art. 33 della L.R. 47/78;
  4. l'osservanza delle prescrizioni di cui all'art. 46 della L.R. 47/78;
  5. il rispetto delle norme igienico sanitarie che abbiano valenza territoriale;

**Preso atto, inoltre,** che, a far data dal 16/11/2016, l'Amministrazione comunale ha effettuato il deposito di 60 giorni, presso gli uffici comunali, degli elaborati per la libera visione ed ha contestualmente provveduto alla pubblicazione dell'avviso di adozione sul BUR regionale e su un quotidiano a diffusione locale;

**Vista la legislazione nazionale e regionale vigente;**

**Visti gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale nazionale;**

**Visti i seguenti strumenti di pianificazione e programmazione territoriale regionale vigenti:**

- Piano Territoriale Regionale (PTR), approvato dall'Assemblea legislativa con del. n. 276 del

- 03.02.2010;
- Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), approvato con del. C.R. n. 1338 del 28.01.1993 e n. 1551 del 14.07.1993;
  - Piano Regionale Integrato dei Trasporti (PRIT), approvato con del. C.R. n. 1322 del 22.12.1999;
  - Piano di Tutela della Acque Regionale (PTA), approvato dall'Assemblea legislativa con del. n. 40 del 21.12.2005;
  - Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (PSRI) dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli approvato con del. G.R. n. 350 del 17.03.2003 e successiva Variante cartografica e normativa al Titolo II approvata con del. G.R. n. 1877 del 19.12.2011;
  - Piano regionale di gestione dei rifiuti (PRGR), approvato con Delibera di Assemblea Legislativa Regionale n. 67 del 3/05/2016;
  - Variante di coordinamento tra il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni e il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico” approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 2112 del 5 dicembre 2016;

**Visti gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale provinciale vigenti:**

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), approvato con delibere del Consiglio Provinciale n. 1595 del 31.07.2001 (componente paesistica), n. 68896/146 del 14.09.2006 (componente insediativo-infrastrutturale), n. 70346/146 del 19.07.2010 (Variante integrativa) e n. 103517/57 del 10/12/2015 (Variante specifica adottata ai sensi dell'art. 27 bis della L.R.20/2000);
- Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti (PPGR), approvato con del. C.P. n. 71491/150 del 30.07.2007;
- Piano Infraregionale delle Attività Estrattive (PIAE), approvato con del. C.P. n. 12509/22 del 19.02.2004 e successiva Variante approvata con del. C.P. n. 112576/103 del 19.12.2014;
- Piano di Gestione della Qualità dell’Aria (PGQA), approvato con del. C.P. n. 84071/175 del 24.09.2007;

**CONSIDERATO**

**A) - FORMULAZIONE DI OSSERVAZIONI AI SENSI DELL’ART. 15, COMMA 5, DELLA L.R. 47/78 E SS.MM.II.**

**MODIFICA NORMATIVA ALL' ART. 27 “ ZONA URBANISTICA D2.1 – ZONA TURISTICA INTEGRATA” PREVISIONI COMMERCIALI DELLE SOTTO ZONE D2.1B E D2.1C**

Il Comune di San Mauro Pascoli ha operato, con la “variante parziale n. 16 al P.R.G. adottata con delibera C.C. n. 5 del 14.01.2013”, una ricognizione delle medie strutture di vendita già esistenti e validate sia dalla Conferenza di pianificazione sul Commercio (marzo 2000), sia dal PTCP, localizzando, inoltre, nuove previsioni di medie strutture di vendita, all'interno di aree già pianificate dallo strumento urbanistico.

Come specificato nella relazione illustrativa la variante in oggetto propone:

- “*si ripropone il dispositivo già adottato nella Variante parziale al PRG n° 16, che prevede nel comparto D2.1b la possibilità di realizzare una grande struttura di vendita di prodotti non-alimentari (superficie di vendita max mq. 2950, già validata dalla Conferenza Provinciale del 21 marzo 2000), e n° 2 medio-grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari (superficie di vendita max mq. 2500/cad) con possibilità di configurare di fatto detto comparto come Area Commerciale Integrata di Livello inferiore, nel rispetto della normativa sovraordinata e dei criteri di cui alla delibera di consiglio regionale n. 1253 del 23 settembre 1999 e ss.mm.ii.*”

- e, per coerenza, si propone l'ampliamento della superficie commerciale di vendita ammissibile per l'esistente media struttura non-alimentare (struttura di vendita isolata) dell'adiacente comparto D2.1c;”

Ne consegue che si configura il comparto D2.1 come di seguito specificato:

- sub comparto D2.1b - n. 1 grande struttura N.A. = SV 2.950 mq. (invariato rispetto alla variante parziale n. 16);
  - sub comparto D2.1b - n. 2 strutture medio grandi N.A. = SV 2.500 mq. per ognuna;
  - sub comparto D2.1c - n. 1 struttura medio grande N.A. = SV 2.500 mq.;
  - sub comparto D2.1a - n. 1 struttura medio grande N.A. = SV 2.000 mq. (invariato rispetto alla variante parziale n. 16);
- Per un totale complessivo di 12.450 mq. di sola superficie di vendita;

Si deve rilevare che la conformazione dell'intera area, ancorché sia suddivisa in tre singoli sub compartimenti, prevede un accesso pressoché unico dalla Via Cagnona (SP. 10) attraverso una rotatoria anch'essa di previsione; nel procedimento in oggetto non sono rinvenibili ulteriori aspetti relativi alla organizzazione spaziale e distributiva dei diversi sub compartimenti; ne consegue che, anche se le previsioni commerciali sono descritte come strutture singole isolate, il sub comparto D2.1b, da solo, pare aderire alla definizione di centro commerciale d'attrazione di livello inferiore come definito al punto 1.7 della delibera di Consiglio regionale n. 1253/1999 e ss.mm.ii..

Per l'esame della variante in oggetto risulta inoltre necessario stabilire se le previsioni assunte dall'Amministrazione comunale di San Mauro Pascoli siano compatibili con quanto stabilito dalle disposizioni legislative vigenti, in particolare dal PTCP e dalla D.C.R. n. 1253/1999 e ss.mm.ii.;

Il PTCP, al comma 6 dell'art. 67, recita: *“La pianificazione comunale potrà, mediante specifiche varianti urbanistiche [...] proporre la localizzazione di nuove strutture di vendita nei seguenti limiti: [...] non è consentita la concentrazione di più strutture di vendita anche attraverso fasi successive di accrescimento, e comunque l'insediamento di medie strutture per una superficie di vendita complessiva superiore a 5000 mq.”*; il punto successivo recita: *in riferimento a ciò non sono da ritenersi ammissibili varianti urbanistiche solo normative”*.

Il punto 1.4 della D.C.R. n. 1253/1999, come modificato dalla stessa Regione con D.A.L. n. 35 del 20.10.2015, stabilisce che è compito del PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) individuare aree di esclusiva pertinenza della funzione commerciale per medie strutture di vendita di dimensioni superiori a 2,5 ettari (prima erano 1,5 ettari) e quindi tali da consentire la concentrazione di più strutture di vendita anche attraverso fasi successive di accrescimento, e comunque quando consentano l'insediamento di medie superfici per una superficie di vendita complessiva superiore a 5000 mq. (ciò al fine di consentire una valutazione congiunta degli effetti cumulativi che tali scelte urbanistiche possono produrre sui differenti sistemi - viabilità, traffico, impermeabilizzazione dei suoli, adeguamento delle infrastrutture etc.).

Se da un lato l'ipotesi commerciale proposta di fatto deve essere preventivamente valutata ai sensi dell'art. 67 e 66 delle norme del PTCP quale nuovo polo funzionale di tipo commerciale con l'attivazione delle procedure previste dall'art. A-15 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., dall'altro si rileva, come evidenziato nella relazione illustrativa a corredo del procedimento in oggetto, che il Piano Strutturale Intercomunale adottato con Delibera del Consiglio d'Unione n. 30 del 22/12/2016, ha già incluso nel perimetro del “Polo Funzionale 22 Ipermercato” l'area dell'intera zona D2.1.

L'attuale “Polo Funzionale 22 Ipermercato”, che ha già raggiunto il rango dimensionale massimo, integrandosi con il nuovo comparto aumenterebbe comunque le proprie dimensioni e dovrebbe anche raccordarsi con le previsioni vigenti; infatti il PTCP, all'art. 66 comma 7, prevede la possibilità per i poli funzionali stazionari un ampliamento fisiologico sino al 10% dell'esistente, demandandone la trasformazione (ampliamento delle urbanizzazioni attuate) alla strumentazione urbanistica comunale.

Tuttavia è ancora da definire se la conformazione del nuovo polo si attesti sulla quantificazione dell'ampliamento definito dal PTCP o se al contrario costituisca una variazione al polo pluri-stazionario come definito in seno alla Pianificazione provinciale.

Si precisa, infine, che tali valutazioni sono preventive a qualsiasi tipo di validazione dell'area in

oggetto a seguito anche di apposite valutazione degli gli impatti come definito dalla D.C.R. n. 1253/1999.

**B.1) Alla luce di quanto sopra considerato, ribadendo le osservazioni definite da questa Amministrazione provinciale con propria deliberazione prot. n. 337/2 del 7/01/2014 , si specifica che l'ipotesi di superamento delle condizioni fissate al punto 1.8 della delibera regionale sopra richiamata nell'area del comparto Cagnona (Area Commerciale Integrata), debba necessariamente essere subordinato ad una specifica variante alla strumentazione sovraordinata conseguente o ad una specifica variante al PTCP o alle adeguate valutazioni in seno all'iter di approvazione del Piano Strutturale Intercomunale.**

**MODIFICHE NORMATIVE ALL'ART. 62 AREA NORMATIVA 5**

**B.2) –** Relativamente al cambio di destinazione d'uso, si ritiene che la coesistenza di funzioni debba essere preventivamente valutata anche in relazione alla valutazione degli impatti ambientali degli usi ammessi; **si chiede, pertanto, all'Amministrazione comunale di verificare ed eventualmente rimodulare il dispositivo normativo formulato.**

**Considerato inoltre** che non sono richieste valutazioni in merito al parere di cui agli articoli 12 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii;

**B.3) Poiché** la variante in oggetto non rientra nei casi di esclusione previsti dalla legislazione vigente, **si ritiene necessario acquisire, prima della sua approvazione, il previsto parere in merito alla Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui agli art. da 12 a 18 del D.lgs 152/2006 e ss.mm.ii..**

**Dato atto inoltre** che nell'attività istruttoria della procedura in oggetto hanno partecipato, oltre al responsabile del procedimento, altri componenti del Servizio, al fine di perseguire l'obiettivo di rafforzare la legalità, la correttezza e la trasparenza dell'azione amministrativa;

**VISTO** il D.Lgs. n. 267/2000;

**VISTA** la Legge 7 aprile 2014, n. 56, recante “*Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni*”;

**RICHIAMATO** l'art. 1, comma 55, della Legge n. 56/2014, che stabilisce i poteri e le prerogative del Presidente della Provincia;

**RICHIAMATO**, altresì, l' art. 21-quater della L. n. 241/90;

**DATO ATTO CHE**, in osservanza dell'art. 147 bis del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, sono stati resi i pareri, allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale, espressi:

- dal Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale in merito alla regolarità tecnica;
- dal Dirigente del Servizio Bilancio e Provveditorato, Statistica e Pari opportunità in merito alla regolarità contabile;

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

**DECRETA**

1. di formulare le osservazioni ai sensi dell'art. 15, comma quinto, della L.R. 47/78, di cui ai punti da B.1) a B.3) della sezione B) della soprastante parte narrativa, richiamandone integralmente le considerazioni e le premesse.



2. di trasmettere il presente atto al Servizio Pianificazione Territoriale ed al Comune di San Mauro Pascoli per il seguito di competenza.

Il presente decreto, definitivo ai sensi di legge, viene dichiarato immediatamente eseguibile e dunque efficace dal momento della sua adozione, stante l'urgenza di provvedere in merito ai sensi dell'art. 11, comma 6, dello Statuto provinciale.



PROVINCIA DI FORLÌ'-CESENA

(Decreto prot. n. 10797 del 19/04/17)

Pareri ex art. 6-bis della L. 241/1990

La sottoscritta Dott.ssa Francesca Bagnato Dirigente del Servizio Associato Pianificazione Territoriale dichiara che non sussistono situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale ex art. 6-bis L. 241/1990:

*Francesca Bagnato*

La sottoscritta Alessandra Guidazzi – Responsabile del Procedimento dichiara che non sussistono situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale ex art. 6-bis L. 241/1990:

*Alessandra Guidazzi*

Pareri dei Responsabili dei Servizi, in osservanza dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000:

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA:

Il sottoscritto esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza dell'azione amministrativa

Il sottoscritto esprime parere NON FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza dell'azione amministrativa .....

Li, 19.4.2017

IL DIRIGENTE/  
TITOLARE DI POSIZIONE  
ORGANIZZATIVA

*Francesca Bagnato*

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE:

Atto non comportante riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Li, 19/4/17

IL RESPONSABILE DEL  
SERVIZIO FINANZIARIO

*Dr. Marco Maredi*

Atto comportante riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente. Il sottoscritto esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile

Il sottoscritto esprime parere NON FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile .....

Li,

IL RESPONSABILE DEL  
SERVIZIO FINANZIARIO

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

**IL PRESIDENTE**

*DREI DAVIDE*

**IL SEGRETARIO GENERALE**

*BAGNATO FRANCESCA*

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE**

<p><b>Numero di Prot. Speciale</b></p>	<p>n° <b>2</b></p>
<p><b>Proponente Osservazione</b></p>	<p><b>I.ROSSI srl – (soc. proprietaria aree comparto D2.1b oggetto di variante) Prot. com.le n. 066 del 02.01.2017 integrata e <u>rettificata</u> in data 20.12.2017 con nota Prot. com.le n. 21675 del 21.12.2017.</b></p>
<p><b>Osservazione</b></p>	<p>1. Si richiede la possibilità di realizzare nel comparto D2.1b:                  - n°1 grande struttura N.A. = SV 2.950 mq.,                  - n°1 media struttura N.A. = SV 2.500 mq.,                  - n°1 medio-piccola struttura N.A. = SV 1.000 mq.,</p> <p>2. Precisare che l'individuazione cartografica delle strutture commerciali e degli assi veicolari non sono definitive ed immodificabili, ma solo di riferimento per la formulazione del piano urbanistico attuativo, il quale potrà proporre modifiche finalizzate a un miglioramento dell'assetto urbanistico, commerciale e funzionale del comparto.</p>
<p><b>Proposta di Controdeduzione della Giunta Comunale</b></p>	<p>1. Nel dispositivo controdedotto, si propone di suddividere il sub comparto D2.1b in due ulteriori sottozone, ripartite come segue:                  - una sottozona <b><u>D2.1b(1)</u></b> di S.T. pari a circa mq 16.000, da attuarsi tramite Piano Urbanistico Attuativo PUA, con la possibilità di realizzare:  <u>n°1 grande struttura N.A. = SV 2.950 mq., già validata dalla Conferenza Provinciale del 21 marzo 2000 e prevista dal PTCP approvato con deliberazione C.P. n. 68886/146 del 14.09.2006;</u>                  - una sottozona <b><u>D2.1b(2)</u></b> di S.T. pari a circa mq 24.000, da attuarsi tramite Piano Urbanistico Attuativo PUA, con la possibilità di realizzare:  <u>n°1 media struttura N.A. = SV 2.500 mq.</u>  <u>n°1 medio-piccola struttura N.A. = SV 1.000 mq.</u></p> <p>2. Come riportato all'art.27 nelle norme di PRG, gli interventi sono subordinati alla realizzazione della viabilità di accesso necessaria per rendere i comparti collegati alla viabilità esistente e al completamento della viabilità interna di collegamento con l'adiacente comparto produttivo industriale-artigianale, sulla base dei tracciati indicati nelle tavole di PRG. In fase di piano urbanistico attuativo dovranno essere senz'altro verificati l'individuazione cartografica delle strutture commerciali ed i tracciati indicati nelle tavole di PRG per l'esatta collocazione all'interno dei comparti delle strutture commerciali, delle aree di esclusiva pertinenza della funzione commerciale, degli standard, comprensivi di verde, parcheggi pubblici, parcheggi pertinenziali, area scarico/carico merci... .</p> <p>Si propone di <u>accogliere parzialmente</u> l'osservazione pervenuta.</p>
<p><b>Votazione espressa dal Consiglio com.le seduta del .../.../2018</b></p>	<p>Favorevoli: <input type="text"/> ; Astenuti: <input type="text"/> ; Contrari: <input type="text"/></p>

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE**

<p><b>Numero di Prot. Speciale</b></p>	<p>n° <b>3</b></p>
<p><b>Ente</b></p>	<p><b>Osservazioni GIUNTA COMUNALE</b></p>
<p><b>Proposta di Osservazione della Giunta Comunale</b> ----- <b>Deliberazione G.C. n° 15 del 01.02.2018</b></p>	<p>- Per la sottozona <b>D2.1c</b> (<i>di proprietà comunale</i>) di S.T. pari a mq 19.536, è ammessa una S.U. max = mq 4.000 (UT = mq/mq 0,21), per funzioni commerciali (C), direzionali e finanziarie (D), di servizio (S), ricettive turistiche (T), da attuarsi tramite Piano Urbanistico Attuativo PUA, si propone di <u>stralciare la localizzazione della media struttura di vendita non-alimentare di progetto (struttura di vendita isolata)</u>.</p> <p>Si ritiene opportuno privilegiare, in questa fase, nel sub comparto D2.1c (di proprietà comunale), le destinazioni direzionali e finanziarie (D), di servizio (S), ricettive turistiche (T), nonché le destinazioni commerciali (C) riconducibili agli esercizi di vicinato ed esercizi pubblici, rimandando l'eventuale possibilità di insediare, in dette aree del sub comparto D2.1c, strutture di vendita di rango superiore, nell'ambito di un eventuale successivo riassetto generale della zona comprendente anche il Polo plurifunzionale esistente, ai sensi dell'art.66 del P.T.C.P., come recepito nella scheda d'ambito "Polo funzionale A-15" dal Piano Strutturale Intercomunale ai sensi della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. adottato con Delibera del Consiglio d'Unione Rubicone e Mare n. 30 del 22/12/2016.</p> <p>Le strutture commerciali dell'intera zona D2.1 "Zona turistica integrata" del PRG (sottozone D2.1a – D2.1b – D2.1c), vengono ricondotte, in questo modo, in termini di quantità di superfici di vendita realizzabili, alla variante parziale n°16 al PRG, così come controdedotta ed approvata con DCC n.19/2014.</p>
<p><b>Votazione espressa dal Consiglio com.le seduta del ....../..../2018</b></p>	<p>Favorevoli: <input type="text"/> ; Astenuti: <input type="text"/> ; Contrari: <input type="text"/></p>

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE**

<p><b>Numero di Prot. Speciale</b></p>	<p>n° <b>4</b></p>
<p><b>Ente</b></p>	<p><b>Azienda U.S.L. di Cesena e di A.R.P.A.E. Sezione Provinciale di Forli-Cesena, - Prot. com.le n. 20145 del 06.12.2016</b></p>
<p><b>Parere ex art.19, co.1 lett. b), L.R. n. 19/1982 e ss.mm.ii. STR. URB.-(E). n. 136/2016</b></p>	<p><u>Variazione all'art.27 – Zona Urbanistica D2.1, Zona turistica integrata</u>  <i>parere Favorevole:</i> si ribadisce quanto espresso da Arpae nel parere PGFC 2047 del 01/03/2013 relativo alla stessa variazione (variante n. 16 al PRG di cui alla DCC di adozione 5/013 e DCC di approvazione 19/014).</p> <p><u>Variazione all'art. 62 – Area normativa 5</u>  <i>parere Contrario:</i> i cambi d'uso produttivi non si ritengono compatibili con la realtà territoriale in cui sono inserite le aree. Nello specifico si ritiene non opportuno permettere l'incremento della promiscuità tra le attività produttive e le zone residenziali o con vocazione turistica in quanto il contatto fra le funzioni abitative e quelle produttive renderebbe difficile mitigare gli impatti che ne deriverebbero. Si ritiene pertanto che vadano ricercati strumenti tendenti a ridurre la promiscuità fra residenziale e produttivo (ad esempio ammettere solo determinate tipologie di attività, strumenti premianti), sempre tenendo in conto che non si verifichino aggravii ambientali, quali ad esempio la compatibilità con le reti fognarie, nere e bianche.</p>
	<p><u>Variazione all'art.27 – Zona Urbanistica D2.1, Zona turistica integrata</u>                  Si rimanda, a quanto espresso nelle controdeduzioni alle osservazioni della Variante parziale n°16 al PRG con deliberazione di C.C. n.19 del 09.04.2014.</p> <p><u>Variazione all'art. 62 – Area normativa 5</u>                  Si rimanda, per quanto riguarda i rilievi mossi, a quanto riportato nella scheda di controdeduzione all'osservazione 1 al punto B.2) e B.3).                  La modifica proposta all'art. 62 Area normativa 5 delle NTA del PRG vigente, prevede semplicemente, in accoglimento ad alcune richieste avanzate da privati, di estendere la possibilità di intervento diretto per modesti mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, nella misura max del 20% della sup. complessiva esistente verso la funzione residenziale o comunque funzioni integrate compatibili con la residenza (es. funzioni commerciali).                  A riscontro si evidenziano: l'assenza di impatti ambientali e/o nocivi per la salute pubblica del dispositivo normativo formulato, la documentata verifica della compatibilità dei cambi d'uso ammissibili, la modesta entità della modifica proposta, nonché la prossima entrata in vigore delle norme di RUE con l'approvazione della nuova strumentazione urbanistica intercomunale ai sensi della LR 20/2000, stimata entro marzo 2018, che disciplinano all'art. 4.6 gli "Interventi di riqualificazione o riconversione di edifici a prevalente funzione produttiva in Ambito A-10" indirizzando la riqualificazione del tessuto verso la funzione residenziale o comunque funzioni integrate compatibili con la residenza.</p>