

P.R.G.**PIANO
REGOLATORE
GENERALE****COMUNE DI SAN MAURO PASCOLI****VARIANTE PARZIALE
N°16/2013**

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

**STESURA CONTRODEDOTTA
ED APPROVATA****ADOZIONE**Deliberazione di Consiglio Comunale
n°5 del 14.01.2013**APPROVAZIONE**Deliberazione di Consiglio Comunale
n°..... del**CONTRODEDUZIONI
ALLE OSSERVAZIONI**Sindaco
Gianfranco GoriSegretario
Dott.ssa Rita AraldiResponsabile del Settore Tecnico
Giovanni RavagliComune di San Mauro Pascoli
Settore Tecnico – Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica

***1. OSSERVAZIONI
GIUNTA
PROVINCIALE***

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

NUMERO DI PROT. SPECIALE n° 1

PROPONENTE OSSERVAZIONI E
CONDIZIONI

GIUNTA PROVINCIALE
(Deliberazione G.P. n. 2/2014 del 07/01/2014)

OSSERVAZIONI
da B.1) a B.16)
Deliberazione G.P. n. 2 del
07.01.2014

Art. 15, comma 2, della L.R. 47/78 – Motivi d'urgenza ed integrazione tecnica

B.1) Si osserva che poiché la presente variante è stata adottata in pendenza dell'iter approvativo di altra variante (Accordo di programma relativo all'area compresa fra le vie Bastia - Nuova circonvallazione (SP 10) e via Casone, sottoscritto in forma preliminare in data 5.12.2012), ai sensi del comma 2 dell'art. 15 della L.R. 47/78 è necessario che il Comune di San Mauro indichi specificatamente i motivi d'urgenza che ne hanno resa necessaria l'assunzione, nonché assicuri il coordinamento e l'integrazione tecnica tra i due strumenti.

B.2) l'urgenza della presente variante sia opportunamente individuata in quelle strette modifiche che non implicano o mettano in gioco trasformazioni strategico-strutturali o oneri fuori dall'ordinario regime ex L.R.47/78, diventando invece urgente il passaggio della strumentazione urbanistica comunale alla L.R. 20/2000 e ss.mm.ii..

L.R. 47/78, art. 15, comma 4, lett. c) – Verifica della capacità residua (6%) – Verifica della capacità produttiva

B.3) qualora il Comune dovesse procedere ad ulteriori varianti con la procedura di cui all'art. 15 della L.R. 47/78, la quota di SU produttiva da cui partire si intende essere pari alla quota del (6%) ossia 21.541,50 mq. di SU) corrispondenti ad una ST di 31.980 mq.: quella che viene "erosa" al dimensionamento iniziale del PRG 2000 non può ritenersi recuperabile per varianti ex art. 15.

L.R.47/78 – art. 46 - Verifica degli standard

B.4) Benché la variante al PRG agisca in segno assolutamente positivo sul sistema delle dotazioni, riguardo alla modifica n. 11 si ritiene che l'Amministrazione Comunale debba valutare attentamente l'opportunità di sottrarre significativa quota di area destinata alla produzione, per la possibilità di dover nuovamente ricorrere a consumo di suolo in caso del sopravvenire di ulteriori bisogni. Tale aspetto dovrebbe essere ponderato, ovvero meglio esplicitato in relazione alla pianificazione strutturale intercomunale di contestuale formazione tra i Comuni di San Mauro P., Gatteo e Savignano sul R..

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

Al contempo deve essere valutata l'opportunità di localizzare un'area di standard a verde pubblico all'interno di un sistema produttivo consolidato ed in espansione per gli impatti che ne possono derivare; tuttavia, in un'ottica di riqualificazione dell'intero contesto produttivo a nord dell'Autostrada, data la posizione baricentrica, la nuova area di standard potrebbe accogliere servizi pubblici utili e specifici per le necessità del tessuto produttivo insediato e da insediare. Qualora il Comune persegua nella variante proposta, lo si invita a dare maggior significato alla nuova zonizzazione, integrando la nuova classificazione G1 e G4 già attribuita con quella G3 (Servizi di interesse comune).

MODIFICHE CARTOGRAFICHE

Modifiche n.1 e n.2

B.5) *posto che la norma delle zone D.6 già distingue le facoltà di intervento in relazione alle diverse zonizzazioni paesistiche, si ritiene comunque necessario ribadire che:*

- *la modifica 1, poiché ricadente in “area incongrua” di cui all'art. 13 “Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile” del PTCP non ammette interventi di nuova edificazione: ai sensi di quanto disposto al comma 3, lett. c) esso potrà avvenire solo tramite intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria e adeguamento a requisiti obbligatori di legge, in quanto l'obiettivo primario di tali aree sarebbe il trasferimento dell'edificato.*
- *la modifica 2, poiché ricadente in “Zone urbanizzate in ambito costiero” di cui all'art. 14 del PTCP, dovrà avvenire nel rispetto di quanto previsto alla lettera h) del comma 3, che prevede che per l'edificazione esistente siano consentiti gli interventi edilizi definiti ammissibili dal Piano Regolatore Generale, in conformità alla normativa vigente; ciò implica che, in caso di eventuali interventi di demolizione e ricostruzione, ovvero di ampliamento oltre il 20% del volume esistente, si debbano perseguire gli obiettivi di accorpamento edilizio e di recupero di standard pubblici, come indicato dalle direttive dell'art. 14 del PTCP.*

E' evidente che la modifica di destinazione urbanistica da zone B e zone D comporterà in entrambi i casi l'adeguamento degli standard pubblici.

Modifica n.12

B.6) *la sottrazione di aree di standard per la realizzazione*

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

di un nuovo insediamento residenziale non è possibile se lo standard è il prodotto di comparti attuativi. La nuova previsione interrompe la stessa continuità dell'area di standard creando una disorganica densificazione del tessuto insediato, motivo per cui si ritiene che il Comune dovrebbe stralciare la nuova proposta insediativa.

Modifica n.16

B.7) *Data la collocazione isolata, a stretto ridosso della viabilità portante, si ritiene di poter assentire alla previsione qualora essa rappresenti una sostanziale riorganizzazione della situazione e delle funzioni già approvate dal vigente; più precisamente:*

- *il nuovo indice edificatorio concesso non dovrà comportare un aumento sostanziale alle complessive previsioni edificatorie già assegnate, ossia dovrà essere corrispondente al residuo non ancora utilizzato nel vigente D4.6;*
- *la gamma dei nuovi usi proposti e sopra elencati risulta eccessiva e non compatibile con la collocazione del comparto, che dovrà limitarsi ad usi strettamente attinenti al servizio alla sosta; si citano, quali meri esempi, alcuni usi ricompresi nelle categorie assegnate che sarebbero di evidente incompatibilità: commercio all'ingrosso, usi D, quasi tutti gli usi S, etc....Essi infatti non risultano compatibili sia dal punto di vista urbanistico che da quello ambientale. Si ritiene pertanto necessario che il Comune operi, in seno alla variante, una selezione e sensibile restrizione della gamma di usi proposta.*

Modifica n.19

B.8) *Si segnala in proposito come detta destinazione, rientrando all'interno della fascia di rispetto stradale dell'autostrada non dovrebbe essere computata all'interno dello standard, mentre sarebbe opportuna una sua qualificazione ambientale quale filtro atmosferico – acustico.*

Modifica n.21

B.9) *Si osserva che la variante non localizza medie strutture di vendita, per cui la destinazione commerciale ammissibile è da intendersi per soli esercizi di vicinato; rispetto a ciò va tenuto conto che gli stessi centri commerciali di vicinato non sono ammessi nei contenitori esistenti attraverso categorie di intervento superiori alla ristrutturazione edilizia (punto 1.7 della delibera regionale n. 1253/99 come modificata dalla delibera*

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

regionale n. 653/2005).

MODIFICHE ALLE PREVISIONI COMMERCIALI E ALLE RELATIVE ZONE URBANISTICHE

Modifica n. 4 – Comparto D4.3 (Ex Geo)

B.10) Ritenuta ammissibile, alla luce di quanto sopra, la proposta di variante alla zona C3.6, si constata che il sito appare piuttosto esiguo rispetto alle potenzialità edificatorie espresse dalla stessa, oltre a trovarsi fortemente ristretto e condizionato dagli elementi geografici e infrastrutturali che lo attorniano. Pertanto risulta implicito che le piene capacità insediative e funzionali che la variante intende assegnare al comparto in esame potranno trovare definitiva conferma in sede di pianificazione attuativa, dovendo l'area assicurare la quantità di dotazioni pubbliche e private richieste per legge, adeguati spazi di accesso e mitigazione, come più precisamente indicato nella valutazione ambientale.

Modifica n. 7 – Comparto D3.10 – Via del Progresso

B.11) Ritenuta ammissibile, alla luce di quanto sopra, la proposta di variante, si constata tuttavia essa presenta limiti rispetto alla idoneità dell'accesso su Via Cagnona, le cui problematiche vengono illustrate e trattate nelle specifiche valutazioni ambientali di cui alla parte C) del presente atto.

Modifica n. 6 - Comparti ex Caserma di Via Cagnona

B.12) Alla luce di quanto considerato, in ipotesi di superamento delle condizioni fissate al punto 1.8 della delibera regionale sopra richiamata (Area Commerciale Integrata), si ritiene che la più corretta sede di pianificazione di nuove funzioni/tipologie nell'area del comparto Cagnona debba essere quella sovracomunale (Accordi Territoriali, come stabilito all'art. 66, comma 9 del PTCP per i nuovi poli ovvero se si superino i limiti di ampliamento dei poli esistenti indicati dal PTCP) o comunque quella intercomunale in fase di elaborazione tra i tre Comuni del Rubicone.

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 (D2.1a + D2.1b + D2.1c), sia per ogni porzione singola (D2.1a; D2.1b; D2.1c), ovvero per sottoinsiemi, si possa qualificare come Area Commerciale Integrata di livello inferiore (quantomeno fino

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

all'avvenuta approvazione della variante al PTCP) ovvero Area Commerciale integrata di livello superiore, determinando di fatto estensione dell'area commerciale integrata esistente (polo funzionale). Diversamente, il Comune riconduca le scelte di pianificazione operate sulla zona D2.1 agli strumenti urbanistico – territoriali intercomunali o sovracomunali.

A migliore specificazione ed esemplificazione di quanto sopra, si ritiene che:

- *il comparto afferente alla sottozona D2.1b ed alla zona E3.2c, così come proposto con la presente variante, si configuri come area commerciale integrata di livello superiore, in quanto:
- vi è una prevalenza di usi commerciali;
- presenta una pluralità di strutture commerciali medie e grandi;
- supera i 5 ha di Superficie Territoriale.
Esso pertanto esula dalle competenze pianificatorie assegnate al Comune.*
- *il vigente comparto D2.1a, frazionato in due subcomparti, D2.1a e D2.1c, non presenta esiti complessivi predeterminabili in seno alla variante, non avendo peraltro il Comune localizzato la superficie territoriale (1,5 ha max) cui dovranno fare riferimento le due nuove medie strutture inserite. Sarà pertanto cura del Comune assicurare che, in sede di pianificazione attuativa, esso non determini di per sé ovvero in aggregazione con i limitrofi comparti le caratteristiche sopra richiamate.*

B.13) *La modifica n. 6 e la modifica n. 7 individuano medie strutture di vendita in comparti aventi una superficie territoriale superiore a 1,5 Ha. Tale circostanza è in contrasto con la norma regionale (ripresa dallo stesso PTCP) che individua in 1,5 ha di Superficie Territoriale e max 5.000 mq. di Superficie di Vendita il “modulo” territoriale massimo per la competenza comunale. La variante dovrà pertanto introdurre criteri/modalità che riconducano le individuazioni cartografiche a tale superficie massima, cui devono afferire tutti gli spazi e le infrastrutture pubbliche e private connessi al nuovo insediamento commerciale.*

L.R. 47/78 - MODIFICHE ALLA “ZONA A1-CENTRO STORICO”

B.14) *In relazione all'errore di trasposizione cartografica n. 12, 13, 14 è necessario che il Comune in sede di approvazione della presente variante espliciti che la*

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

Variante Generale, oltreché normativamente, già prevedeva in cartografia le specifiche perimetrazioni indicate per le “costruzioni accessorie”.

In relazione alla modifica che amplia, per l'unità minima di intervento n. 7, la gamma degli usi possibili, si fa presente che la modifica alle destinazioni d'uso, ammissibili con la procedura di cui all'art. 15, comma 4, lett. c), non deve determinare incidenza sugli standard urbanistici di aree per servizi pubblici. Ciò è da specificarsi anche in relazione alla modifica di cui all'art. 15 delle NTA.

MODIFICHE NORMATIVE

B.15)

a) art. 7 - (punto 36) modifica delle distanze d1 – d2 - d3 portandole da 3 a 1,5 mt. Per attrezzature di aree cortilive in zone residenziali. La norma non potrà determinare comunque il verificarsi di distanze tra costruzioni inferiori ai 3 mt. minimi stabiliti dal Codice Civile.

b) (punto 59) l'esclusione dalla SU di superfici accessorie dovrà essere coerente con quanto previsto dall'atto di coordinamento tecnico della Regione Emilia Romagna, n. 279/2010.

c) Art. 29 - Zona D3.8. La possibilità di attribuire l'incremento edificatorio ulteriore (da UT 0,50 a UT 0,70) deve essere verificato in ragione della possibilità di ricavare all'interno del comparto almeno:

- la minima dotazione di standard di parcheggio pubblico prevista dal PRG ai sensi dell'art. 46 della L.R. 47/78 (lo standard minimo non è monetizzabile).
- la minima dotazione di parcheggio pertinenziale prevista dalla L.122/89 in 1mq./10mc.

Quanto previsto dalla modifica introdotta (5% di standard aggiuntivo) non appare infatti sufficiente rispetto alla normativa che prevede una dotazione di standard pubblici minima del 15% con sola possibilità di monetizzazione del verde.

d) Art. 94 bis – Area normativa 36 bis

Le possibilità di intervento previste per la realizzazione dei parcheggi privati anche in edifici ospiti dovranno subire le limitazioni previste all'edificazione rispettivamente dagli art. 13 e 14 del PTCP a tutela del sistema cui ineriscono.

Modifiche normative alle zone agricole

B.16)

a) Art. 36 zone E – Occorre chiarire la portata del nuovo articolato proposto al comma 28: non si capisce, infatti,

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

se esso debba riferirsi a qualunque edificio (agricolo o extra-agricolo, residenziale o non residenziale). Ritenuto condivisibile l'obiettivo di affrancamento dalle fasce di rispetto stradali, come quello della riqualificazione edilizia, si ritiene però che gli interventi proposti al comma 28 debbano riguardare gli edifici esistenti che, alla data di adozione della variante, risultino destinati agli operatori agricoli. Diversamente occorrerà:

- *limitare la possibilità di ricostruzione al di fuori delle fascia di rispetto stradale comunque all'area di pertinenza dell'edificio, eventualmente ampliandola del necessario per conseguire la fuoriuscita dalla fascia.*
- *al fine di non dover riproporre e consolidare edifici e/o funzioni incongrue nel territorio rurale, limitare gli interventi ai soli edifici ad uso e tipologia residenziale;*

E' implicito che quanto proposto non si potrà applicare agli edifici oggetto di tutela storico testimoniale.

b) Art. 43 – Zona E6 – E6.1 (collegati alla modifica n. 25)

L'edificio è collocato in fascia di rispetto stradale. Pertanto un eventuale intervento trasformativo (ampliamento o ricostruzione a seguito di demolizione) non potrà che avvenire al di fuori di detta fascia (si rimanda anche alla modifica normativa di cui all'art. 36). La possibilità di destinare a nuovi usi edifici adibiti a funzioni non residenziali può avvenire solo se la tipologia è compatibile con la nuova destinazione d'uso (vedi art. 40 della L.R. 47/78).

Va altresì tenuto conto che la nuova L.R. 20/2000, vieta espressamente, attraverso interventi di ampliamento, l'aumento del numero delle unità immobiliari in edifici ex rurali esistenti nel territorio agricolo (Art. A-21 della L.R. 20/2000). Si sconsiglia pertanto di introdurre tale facoltà nell'imminenza dell'adeguamento della pianificazione urbanistica comunale ed intercomunale al nuovo regime urbanistico della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii..

In particolare appare in contrasto con le disposizioni di legge (art. 40) la possibilità di realizzare fino a 4 unità immobiliari residenziali stante l'incompatibilità della funzione residenziale con la zona agricola. Inoltre, il criterio generale di cui al comma 2 (massimo n. 2 unità residenziali) non può trovare eccezioni (comma 3, sottozona E6.1) da riferire a uno o pochi casi specifici, né a tal fine può ritenersi motivo valido quello della cessione di opere (rotatoria e pista ciclabile). E' pertanto necessario eliminare la previsione di suddivisione in più unità immobiliari prevista al comma 3 per la specifica

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

zona E6.1.

c) Art. 83 – Area normativa 25

Con riferimento alla tipologia urbanistica E6, si richiama che la nuova L.R. 20/2000, vieta espressamente, attraverso interventi di ampliamento, l'aumento del numero delle unità immobiliari in edifici ex rurali esistenti nel territorio agricolo (Art. A-21 della L.R. 20/2000). Si sconsiglia pertanto di introdurre tale facoltà nell'imminenza dell'adeguamento della pianificazione urbanistica comunale ed intercomunale al nuovo regime urbanistico della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.

**CONDIZIONI ED INDICAZIONI
NECESSARIE PER L'ESCLUSIONE
DALLA PROCEDURA DI VAS
da C.1) a C.10)
Deliberazione G.P. n. 2 del
07.01.2014**

C.1) *In primo luogo le nuove previsioni commerciali afferenti alla Via Cagnona (modifiche apportate alla variante n. 6 – Comparti ex Caserma di Via Cagnona e modifica n. 7) devono essere verificate secondo quanto osservato al punto B) del presente atto.*

C.2) *le stesse previsioni di variante afferenti alla Via Cagnona (comparti D2.1 e comparto D3.10), devono essere mantenute, in termini di portata e qualità di traffico, a livelli equivalenti a quelli definiti quantomeno dallo stato vigente, demandando alla pianificazione intercomunale, o a quella d'area vasta, possibilità di sviluppo coordinato e sostenibile basato sullo studio di interventi e soluzioni di più ampia portata occorrenti a sostenere al minimo, se non al meglio, l'intero sistema connesso alla Via Cagnona nel territorio in esame.*

C.3) *Con riferimento a ciò il Comune non precluda, nel comparto D3.10, la possibilità di mantenere adeguati spazi finalizzati ad un eventuale futuro collegamento con la rotonda di Via San Giuseppe;*

C.4) *Comparti Via Cagnona - dovranno essere rispettate le condizioni di accessibilità definite nel parere di AUSL – ARPA ai fini della sicurezza degli innesti (Via del Progresso – Via dell'Economia) che dovranno subire conseguente regolamentazione.*

C.5) Modifica n. 5, relativa all'attività di pista minimoto:
– *l'incremento edificatorio concesso dovrà essere finalizzato alla sola migliore organizzazione delle attività già presenti;*
– *In particolare, data la sua collocazione a stretto ridosso dei nodi viari e di svincolo tra le due statali, si suggerisce di integrare la disposizione normativa*

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

con richiesta di specifico studio in merito alla idonea posizione e modalità di accesso all'area. Si richiama in proposito quanto espresso dal parere AUSL, come peraltro richiamato nel parere ARPA.

- *a partire dalle indicazioni date dalla norma come modificata dalla variante, in fase progettuale attuativa dovrà essere garantito ampio spazio e significatività alla caratterizzazione ecologica – ambientale dell'area (impermeabilizzazione, piantumazione arborea, etc...) suggerendo di sfruttare a tal fine: le fasce di rispetto stradali prevedendo una elevata copertura arborea ed arbustiva; gli spazi di sosta pubblici e privati che il massimo ombreggiamento e permeabilizzazione;*
- *dovrà essere inoltre caratterizzata in chiave ecologica anche la parte lungo il fosso Matrice e la delimitazione della ciclabile.*

C.6) Modifica n. 4 – Comparto D4.3 (Ex Geo)

- *In sede di pianificazione attuativa dovranno essere verificate tutte le condizioni di compatibilità acustica soprattutto in rapporto alla funzione residenziale, sia rispetto al tessuto limitrofo che all'interno dello stesso comparto.*
- *Dovrà a tal fine essere verificata la stessa compatibilità della variante con la zonizzazione acustica Comunale dato che la Delibera di C.R. n. 1253/99 e ss.mm.ii. dà quale indirizzo per le medie strutture di vendita il divieto di localizzare strutture di vendita in classi I e II di zonizzazione acustica (punto 4.2.3, lett. b).*
- *Si ritiene inoltre necessario verificare la necessità/opportunità di ampliare gli spazi stradali (S.S.16) antistanti l'accesso alla struttura al fine di garantire accessi/uscite sulla viabilità pubblica di transito in condizioni di sicurezza.*

C.7) Modifica n. 22 - Via della Poesia

L'inserimento della media struttura alimentare pone alcune problematiche relative alla tutela dello stesso ambiente urbano in cui si andrebbe a collocare, in particolare per il richiamo veicolare (di utenza e di rifornimento) con i conseguenti impatti sull'acustica e sulla sicurezza stradale: si nota in particolare la vicinanza di una scuola, di un giardino pubblico di quartiere, e l'articolato, ristretto sistema urbano nelle adiacenze. La variante propone anche un “documento previsionale di impatto acustico” in cui viene dimostrata la compatibilità

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

acustica del nuovo insediamento. La valutazione proposta sembra derivare da una ipotesi organizzativa del progetto che non è possibile cogliere con sufficiente certezza.

C.8) *E' pertanto necessario che:*

- *sia in primo luogo verificata la compatibilità della variante con la zonizzazione acustica Comunale dato che la Delibera di C.R. n. 1253/99 e ss.mm.ii. pone, quale indirizzo per le medie strutture di vendita, il divieto di localizzare strutture di vendita in classi I e II di zonizzazione acustica (punto 4.2.3, lett. b);*
- *la zona di carico-scarico dovrà essere mantenuta nella parte meno impattante ed opportunamente protetta in modo da proteggere dotazioni pubbliche (giardino e scuola) alle quali dovrà essere garantita una classe I o comunque non aggravata la condizione preesistente;*
- *occorrerà regolamentare l'accesso dei mezzi pesanti dalle vie più esterne al centro residenziale impedendone l'accesso e l'attraversamento verso la zona scolastica e centrale;*
- *si consiglia di rivedere la posizione dei fabbricati ancora da realizzare in adiacenza o prossimi alla struttura commerciale in rapporto alle problematiche acustiche ed atmosferiche (carico scarico) che richiedono più ampi spazi di affrancamento;*
- *Il sito inoltre appare piuttosto ristretto. L'entità della nuova struttura andrà pertanto verificata e correttamente commisurata alla dotazione di standard pubblico e pertinenziale senza discapito della riduzione di standard afferenti ai comparti già approvati e realizzati, nonché alle esigenze di cui sopra.*

C.9) *Modifica n. 12 – Nuovo comparto C2.8*

Non si ritiene congruo aumentare la funzione abitativa in adiacenza ad aree produttive esistenti e/o di previsione di significativa estensione e direttamente affacciato sulla viabilità di accesso e ai due comparti produttivi.

Il Comune rivaluti la decisione alla luce di quanto indicato nello stesso parere igienico sanitario.

C.10) *Modifica 16 – Comparti D4.6 e D4.10*

Poiché la modifica potrebbe comportare un aumento delle criticità in rapporto alla immissione di nuovo traffico su un'arteria ad elevato scorrimento di traffico, al fine di non compromettere la sicurezza e la continuità dei flussi, si ritiene che:

- *l'accesso diretto sulla Via Cagnona debba avvenire*

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

per la sola funzione di servizio alla distribuzione carburante e funzioni strettamente correlate alla sosta di servizio – rifornimento.

- *Il nuovo comparto D4.10, dovrà subire le limitazioni sopra indicate (indici ed usi). Diversamente le funzioni che non siano a diretto servizio della sosta temporanea dovranno essere coordinate con il nuovo intervento previsto nell'area retrostante (accordo di programma) da cui dovranno essere accessibili.*
- *Pur nella suddivisione proposta si dovrà pervenire ad uno studio unitario tra i due sub-comparti per quanto riguarda la razionalizzazione e la messa in sicurezza degli accessi/uscite e delle opportune direzioni di svolta sia in entrata che in uscita.*
- *Data l'ubicazione dell'intervento si concorda con l'ipotesi prevista dalla norma di monetizzare il verde pubblico; tuttavia il piano dovrà garantire che, anche su area privata, via sia un appropriato grado di dotazione ecologica. Si richiama in proposito quanto indicato nel parere integrato AUSL – ARPA.*

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OSSERVAZIONI:

Art. 15, comma 2, della L.R. 47/78 – Motivi d'urgenza ed integrazione tecnica

B.1) - B.2) Accolte

La variante in oggetto, vista l'imminente adozione dei nuovi strumenti urbanistici intercomunali P.S.C. e R.U.E. di cui alla L.R.20/2000, assume carattere di urgenza, ai sensi dell'art. 15 comma 2 della L.R. 47/78, in quanto, come già espresso in sede di adozione, ha come finalità ed obiettivi quelli di:

- apportare lievi accorgimenti in previsioni già vigenti, per favorirne l'attuazione;
- introdurre nuove previsioni marginali, non strategiche, sempre al fine di riqualificare ed incentivare interventi urbanistici;
- individuare, nel comparto "ex-caserma" D2.1a-D2.1b del PRG vigente, dei sub-comparti funzionali ed indipendenti ma interconnessi, suddividendo il comprensorio in tre sotto-zone in relazione alle diverse proprietà ed esigenze ed introducendo nuove previsioni di alcune medie strutture di vendita, nel rispetto di tutti i limiti previsti dal P.T.C.P.;
- localizzare le medie e grandi strutture di vendita già validate dalla Conferenza Provinciale del 21 marzo 2000;
- introdurre nuove previsioni di strutture di vendita nel rispetto dei limiti previsti per la pianificazione comunale;

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

- correggere alcuni errori materiali, sia cartografici che normativi, rinvenuti nel tempo.

L'Accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del T.U.E.L. n.267/00 e dell'art. 40 della L.R. 20/00, relativo all'area compresa fra le vie Bastia - Nuova circonvallazione (SP 10) e via Casone, sottoscritto in forma preliminare in data 05.12.2012, cui consegue una variazione del P.R.G. (Variante parziale n°15 adottata), non interagisce con la presente variante e sulla verifica del dimensionamento della capacità residua (6%); si assicura comunque il coordinamento e l'integrazione tecnica tra i due strumenti.

L.R. 47/78, art. 15, comma 4, lett. c) – Verifica della capacità residua (6%) – Verifica della capacità produttiva

B.3) Accolta

Si dà atto che qualora il Comune volesse procedere ad ulteriori varianti con la procedura di cui all'art. 15 della L.R. 47/78, la quota di SU produttiva da cui partire per la verifica della capacità produttiva residua non potrà essere superiore alla quota del (6%) ossia 21.541,50 mq. di SU calcolato sul dimensionamento iniziale del PRG 2000.

L.R.47/78 – art. 46 - Verifica degli standard

B.4) Accolta

In sede di controdeduzione ed approvazione della presente variante, la modifica cartografica n. 11, che prevedeva, all'interno del contesto produttivo a nord dell'Autostrada, la sottrazione di una significativa quota di area destinata alla produzione, a favore di un'area di standard a parcheggio e verde pubblico, è stata modificata, rispetto alla versione adottata.

La nuova soluzione prevede il mantenimento della destinazione produttiva industriale ed artigianale di nuovo impianto per la prevalenza dell'area (nuovo comparto D3.2), la riduzione della SU produttiva ammessa (in accoglimento all'osservazione del privato), la localizzazione, all'interno del comparto stesso, di aree di standard a parcheggio pubblico in adiacenza alle strade via Ronchina-via Cavina.

MODIFICHE CARTOGRAFICHE

Modifiche n.1 e n.2

B.5) Accolta

Si dà atto che i cambi di classificazione da zona urbanistica "B1-Residenziale urbanizzata" a zona urbanistica "D6-Riqualificazione turistica prevalentemente insediata", di cui alle modifiche cartografiche n. 1 e n. 2, avvengono nel

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

rispetto delle relative prescrizioni di zona di cui agli artt. 13 e 14 del P.T.C.P. e comporteranno l'adeguamento degli standard pubblici.

Modifica n.12

B.6) Accolta parzialmente

Le aree di standard ubicate lungo la traversa di via del Sole non sono il prodotto di comparti attuativi precedenti.

In fase di controdeduzione ed approvazione della presente variante, in parziale accoglimento all'osservazione della Giunta Prov.le, viene modificato l'assetto planimetrico della una nuova zona urbanistica "C2.8" residenziale di nuovo impianto (modifica cartografica n.12) traslando il lotto "residenziale" di SF pari a mq 1446 più lontano dalle aree produttive di previsione, per privilegiare all'interno delle aree di standard, da realizzare e cedere, l'inserimento di opportune opere di mitigazione (barriere antirumore fonoassorbenti e/o barriere vegetali) che garantiscano una adeguata schermatura dalle attività/sorgenti limitrofe.

Modifica n.16

B.7) Accolta parzialmente

Relativamente alla ripermetrazione della zona urbanistica D4.6 ubicata lungo la SP 10 ed alla divisione in due nuovi sub-comparti che assumono la classificazione D4.6 (già attuato) e D4.10 si precisa che:

- il nuovo indice edificatorio concesso non comporta un aumento alle complessive previsioni edificatorie già assegnate e corrisponde al residuo non ancora utilizzato nel vigente D4.6;
- in accoglimento all'osservazione della Giunta Prov.le, ed alle considerazioni di Arpa, nella zona D4.10, le funzioni di servizio "S" ammissibili vengono limitate al solo uso "S3 - Sanità e altri servizi sociali di gestione pubblica o privata" e "S7 - Attività sportive".

Modifica n.19

B.8) Accolta

Trattasi di corretta rappresentazione di zona destinata a verde pubblico e attrezzato, già attuata, che funge da filtro atmosferico acustico verso l'autostrada, posto all'interno della sotto-zona D4.8. Si precisa che detta area non è stata computata nel calcolo dello standard.

Modifica n.21

B.9) Accolta

Nella nuova zona B3.1 non si prevede la localizzazione di medie strutture di vendita. Le funzioni commerciali

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

ammesse sono riferite ai seguenti usi: esercizi commerciali di vicinato (uso C1), esercizi pubblici (uso C2), artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita (uso C3).

MODIFICHE ALLE PREVISIONI COMMERCIALI E ALLE RELATIVE ZONE URBANISTICHE

Modifica n. 4 – Comparto D4.3 (Ex Geo)

B.10) Accolta

Si conferma la versione adottata, e ritenuta ammissibile dalla Giunta Provinciale, dando atto che le piene capacità insediative e funzionali previste (cioè una S.U. max = mq 2.600, così ripartita: mq. 1.400 per uso “R” residenza e mq. 1.200 per usi “C”), troveranno definitiva conferma in sede di pianificazione attuativa, quando verrà effettuata una verifica puntuale sulla conformità delle scelte progettuali proposte in termini di quantità di dotazioni pubbliche e private richieste per legge, adeguati spazi di accesso...

Si precisa inoltre che questo Ente ha già previsto di subordinare l'intervento alle seguenti opere di sostenibilità e di mitigazione ambientale:

- messa in sicurezza dell'incrocio tra Via Matrice destra e la Strada Statale n. 16;
- riqualificazione della intera Via Matrice destra;
- realizzazione di piste ciclabili nuove in connessione e integrazione al sistema ciclopedonale esistente, previste anche lungo l'intero tratto lo scolo consorziale Matrice.

Modifica n. 7 – Comparto D3.10 – Via del Progresso

B.11) Accolta

Precisato che la proposta adottata non prevede un incremento della capacità insediativa produttiva rispetto allo stato vigente, ma una ripermimetrazione/ampliamento della zona urbanistica D3 esistente, nel rispetto della capacità edificatoria già assegnata, prevedendo altresì la localizzazione di una nuova medio-piccola struttura di vendita, e che tale proposta di variante, è stata ritenuta ammissibile dalla Giunta Provinciale che ha constatato tuttavia limiti rispetto alla idoneità dell'accesso su Via Cagnona, in accoglimento all'osservazione avanzata dal privato, la nuova medio-piccola struttura di vendita è stata variata nella categoria merceologica alimentare, con superficie vendita max pari a 800mq., ma sono state disposte le seguenti ulteriori prescrizioni in accoglimento alle specifiche valutazioni ambientali riportate ai successivi punti C.3) e C.4) ed alle condizioni di accessibilità definite nel parere di AUSL – ARPA:

- in sede di pianificazione attuativa, l'intervento, già

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

subordinato alla realizzazione della rotonda di collegamento con l'adiacente comparto produttivo industriale-artigianale, sulla base dei tracciati indicati nelle tavole di PRG, dovrà prevedere la possibilità di mantenere adeguati spazi finalizzati ad un eventuale futuro collegamento con la rotatoria di Via San Giuseppe;

- in attesa del completamento delle opere di urbanizzazione della zona D2.1b (e conseguente del futuro accesso delle aree produttive afferenti alla Via Cagnona, preferibilmente dalla rotonda esistente, adiacente l'attuale caserma), i lottizzanti si dovranno fare carico di adeguare e mettere in sicurezza gli innesti e gli attraversamenti a raso sulla SP Cagnona (Via del Progresso e Via dell'Economia) in accordo con il Servizio Infrastrutture Viarie e Gestione strade della provincia.

Modifica n. 6 - Comparti ex Caserma di Via Cagnona

B.12) Accolta

Premesso che,

il punto 1.8 della Delibera Regionale n. 1253/1999 e ss.mm.ii., così recita: “[...] *si definisce Area Commerciale Integrata un’area di norma interessante almeno due ettari di superficie territoriale, specialmente dedicata al commercio, all’interno della quale esista o venga progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari. L’area commerciale integrata deve comprendere più strutture di medie e/o grandi dimensioni in conformità alla pianificazione comunale e provinciale per tali strutture. Essa è configurabile come complesso organico quanto a fruibilità per gli utenti e dotata di servizi esterni comuni (quali parcheggi, percorsi pedonali, parchi gioco per ragazzi e simili), ma costituita da più unità edilizie autonome realizzate o da realizzarsi anche in tempi diversi. [...] Il livello dell’area commerciale integrata è definito dalla presenza o meno di singole grandi strutture di livello superiore, così come sopra definite al punto 1.4 lettera c) << grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq. di superficie di vendita >>, o dalla superficie territoriale totale. Si definisce di livello superiore l’area commerciale integrata che comprende più strutture di cui almeno una grande struttura di livello superiore alimentare o non alimentare, e comunque qualora superi la superficie territoriale di 5 ettari. [...]”*

- le nuove previsioni commerciali afferenti alla Via

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

Cagnona (comparti D2.1), si ritengono siano state adottate nel rispetto dei limiti previsti per la pianificazione comunale dall'art. 67 comma 6 del PTCP vigente (così anche come formulato ed integrato -comma 6-bis- nella Variante adottata con delibera del Consiglio Provinciale del 19/12/2013), e della deliberazione del Consiglio Regionale 1253/99 e ss.mm.ii., affinché non si configurasse un'Area Commerciale Integrata, così come descritta e considerata al sopra citato punto 1.8 della delibera regionale, e che nelle norme tecniche di attuazione adottate siano stati bene esplicitati i limiti della localizzazione delle nuove strutture di vendita, cioè da prevedere su un'area di superficie territoriale non superiore a 1,5 ettari e con separati accessi e separate dotazioni pubbliche pertinenziali... ;

- nei nuovi comparti D2.1a-D2.1c, posti a mare, sono stati ripartiti e mantenuti invariati, in proporzione, gli usi e la potenzialità edificatoria già ammessi nel PRG vigente, localizzando altresì medie strutture di vendita di prodotti non alimentari;

- nel sub-comparto D2.1b, posto a monte, è stata prevista la riduzione di 9.000mq della SU ammessa nel PRG vigente, confermata la grande struttura di vendita non alimentare, già validata dalla Conferenza Provinciale del 21 marzo 2000, ed introdotta la localizzazione di nuove medie strutture di vendita non alimentari;

Visto che, la provincia, nelle proprie valutazioni sulla modifica cartografica n. 6 (comparti ex Caserma di Via Cagnona) a pag. 13 in delibera, afferma che *“Non si ritiene quindi di poter escludere a priori una localizzazione di medie strutture di vendita nel sito proposto, interpretando peraltro la regolamentazione in senso conforme al dettato ed alla ratio dell'art. 3 del D.L.138/2011, convertito in legge n. 148/2011 e dell'art. 1 del D.L. 1/2012, convertito in legge n. 27/2012”*, ma, al successivo comma pone come limite il fatto che l'insieme delle previsioni non faccia assumere all'area le caratteristiche di Area Commerciale Integrata nei suoi due possibili livelli (superiore e inferiore), così come descritta e considerata al sopra citato punto 1.8 della delibera regionale, e rimanda al comune una verifica puntuale affinché venga escluso che l'assetto del comparto si possa qualificare come Area Commerciale Integrata, specificando che la sottozona D2.1b, così come proposta nella versione adottata, si ritiene si configuri come Area Commerciale Integrata;

in fase di controdeduzione ed approvazione, nel comparto afferente alla sottozona D2.1b, si è ritenuto di:

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

- **stralciare la localizzazione di una media struttura di vendita e consentire la localizzazione di una sola media struttura NA (SV 2.500 mq.)** oltre alla grande struttura NA (SV 2.950 mq.), già validata dalla Conferenza Provinciale del 21 marzo 2000, **riducendo in modo sostanziale, in questa sottozona, la quota di superficie commerciale** (5.450 mq. di SV su una SU complessiva pari a 14.000 mq);

- **ri-perimetrare il sub-comparto come allo stato vigente** escludendo la zona G1, pari a mq 18.866, posta immediatamente a sud, che dovrà comunque essere realizzata e ceduta gratuitamente al Comune, quale area a verde pubblico e attrezzato extra-standard.

Il comparto afferente alla sottozona D2.1b, così modificato, in riscontro a quanto sostenuto dalla Amm.ne Provinciale, non si configurerebbe, pertanto, come Area Commerciale Integrata nei suoi due possibili livelli (superiore e inferiore), in quanto:

- non vi è una prevalenza di usi commerciali;
- presenta una grande struttura, non alimentare di SV 2.950 mq. (*già validata dalla Conferenza Provinciale del 21 marzo 2000*) ed una sola nuova media struttura, non alimentare di SV 2.500 mq. (*struttura di vendita isolata*), individuata su un'area non superiore a 1,5 ha di superficie territoriale e con dotazioni pertinenziali assicurate all'interno della stessa area;
- presenta una S.T. pari a mq 40.517 (Zona D2.1 Turistica integrata - sottozona D2.1b).

Le nuove previsioni commerciali ricomprese per ogni porzione singola dei comparti afferenti alla Via Cagnona (sottozone D2.1a, D2.1b, D2.1c) sono da ritenersi infatti inequivocabilmente **strutture di vendita isolate**, in quanto individuate su distinte aree non superiori a 1,5 ha di superficie territoriale e con dotazioni pertinenziali assicurate all'interno delle aree oggetto d'intervento e, tali da escludere che l'assetto del comparto, anche nel suo insieme, si possa qualificare come Area Commerciale Integrata nei suoi due possibili livelli (superiore e inferiore).

Considerato poi che il limite alla pianificazione commerciale di livello comunale di cui all'art. 67, primo alinea del comma 8, che testualmente recita "*le previsioni insediative derivanti da disposizioni normative, ovvero ricadenti nelle stesse aree e/o comparti attuativi sono da*

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

considerarsi strutture di vendita isolate e non devono costituirsi come centri commerciali e/o aree commerciali integrate”, è in fase di superamento da parte della stessa Provincia che, ritenendola una limitazione alla organizzazione dei Comuni delle proprie strutture e quindi non più efficace in considerazione delle sopravvenute norme in tema di liberalizzazione economica nella materia commerciale (art. 3 del D.L.138/2011, convertito in legge n. 148/2011 e dell'art. 1 del D.L. 1/2012, convertito in legge n. 27/2012), ha ritenuto necessario proporre l'eliminazione dal testo normativo del Piano nell'ambito della variante specifica al PTCP ex art. 27bis della LR 20/00, adottata con delibera del Consiglio Provinciale n. 146884/183 del 19/12/2013, si prende atto che, ad avvenuta approvazione della variante al PTCP in itinere, nel caso tale modifica adottata venisse confermata, il limite di cui all'art. 67, primo alinea del comma 8 sarebbe definitivamente superato, con conseguente possibilità di costituire un'Area Commerciale Integrata di livello inferiore all'interno del comparto attuativo.

B.13) Accolta

Nell'apparato normativo viene esplicitato, relativamente alle nuove medie strutture di vendita localizzate nelle zone D2.1a – D2.1b – D2.1c – D3.10, che le stesse sono da ritenersi strutture di vendita isolate, individuate su un'area di superficie territoriale non superiore a 1,5 ettari, demandando alla fase attuativa la verifica e rappresentazione di tale superficie massima, cui dovranno afferire tutti gli spazi e le infrastrutture pubbliche e private connessi alle singole nuove strutture commerciali.

L.R. 47/78 - MODIFICHE ALLA “ZONA A1-CENTRO STORICO”

B.14) Accolta

Si precisa, relativamente alla zona A –Centro storico, che nelle schede “Errore di trasposizione cartografica n. 12,13,14,15” sono state rappresentate le perimetrazioni indicate per le costruzioni accessorie (soggette a particolari prescrizioni di intervento punto d17 – art 15 NTA) così come riportate e previste, in cartografia (Tav.4 “Zone A”), nella Variante Generale 2000 approvata con delibera Giunta Provinciale n°41143/245 del 03.06.2003 e successiva delibera Giunta Provinciale n°77360/470 del 28.10.2003.

In relazione alla modifica che amplia, per l'unità minima di intervento n. 7, la gamma degli usi possibili, si precisa, come già riportato in relazione, che tale modifica è

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

ammessa ai sensi dell'art. 15 comma 4 lett. c) punto 3) della L.R. 47/78 in quanto trattasi di variazione delle destinazioni d'uso che non ha incidenza sugli standard urbanistici di aree per servizi pubblici.

MODIFICHE NORMATIVE

B.15)

a) Accolta

In riferimento alla modifica dell'art. 7 p. to 36 delle distanze d1 - d2 - d3 per attrezzature di aree cortilive in zone residenziali, portate da 3 a 1,5 mt, si precisa che norma non potrà determinare comunque il verificarsi di distanze tra costruzioni inferiori ai 3 mt. minimi stabiliti dal Codice Civile (art. 873).

b) Accolta

Si dà atto che dal 28.01.2014, in applicazione dell'art.57, comma 4°, della L.R. 30 luglio 2013 n.15, trovano applicazione le definizioni tecniche uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi stabilite dalla deliberazione dell'assemblea legislativa 4 febbraio 2010 n.279, come recepito con **deliberazione di C.C. n. 3 del 27.01.2014**. La definizione di Superficie Utile ex art. 7 p. to 59 delle NTA è stata sostituita integralmente dalla nuova definizione regionale; restano valide modeste precisazioni, come quella relativa alle strutture a carattere precario per spazi di ristoro all'aperto di cui al regolamento comunale approvato con delibera C.C. n. 7 del 28.03.2012, che non costituiscono né superficie utile né accessoria, in conformità alle citate definizioni tecniche uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi.

c) Accolta

Nel dispositivo vigente per la zona D3.8 (zona produttiva industriale e artigianale di nuovo impianto), era previsto il reperimento di uno standard pubblici pari al 20% della ST (verde pubblico 10% e parcheggio pubblico 10%). Tale valore era già superiore alla dotazione minima di superficie da destinare a spazi pubblici pari al 15% della ST prevista all'art. 46 della L.R. 47/78 (verde pubblico 10% e parcheggio pubblico 5%). Con la possibilità introdotta nella presente variante di attribuire un incremento edificatorio da UT 0,50 a UT 0,70, è stata specificata la condizione di dover cedere un'ulteriore dotazione di standard pubblici pari ad un aggiuntivo 5% della ST, portando pertanto il valore della dotazione di superficie da destinare a spazi pubblici al 25% della ST (tale valore, ben superiore alla dotazione minima pari al 15%, verifica quanto previsto all'art. 46 della L.R. 47/78).

d) Accolta

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

Si dà atto che le possibilità di intervento previste per la realizzazione dei parcheggi privati anche in edifici ospiti, così come introdotte all'art. 94 bis – Area normativa 36bis dovranno subire le limitazioni previste all'edificazione rispettivamente dagli art. 13 e 14 del PTCP a tutela del sistema cui ineriscono.

Modifiche normative alle zone agricole

B.16)

a) Accolta parzialmente

Si precisa che la modifica normativa riferita all'art. 36 zone E – comma 28 è da intendersi riferita ai soli edifici di tipologia residenziale destinati ad operatori agricoli e non, e che quanto proposto non si potrà applicare agli edifici oggetto di tutela storico testimoniale.

b) Accolta

In fase di controdeduzione ed approvazione della presente variante, in accoglimento all'osservazione della Giunta Provinciale, viene stralciata la proposta di modifica normativa dell'Art. 43 titolo 3 (Zona E6.1) collegata alla modifica cartografica n. 25, ritornando allo stato vigente.

c) Non accolta

Si ritiene opportuno confermare per coerenza, ed in analogia a quanto previsto nelle altre aree normative per zone agricole, la seguente precisazione all'Art. 83 – Area normativa 25 con riferimento alla tipologia urbanistica E6: “L'intervento può portare anche alla formazione di nuove unità immobiliari, fino a un numero massimo complessivo di due alloggi, e alla trasformazione di fabbricati rustici”.

Si rimanda al prossimo imminente adeguamento della pianificazione urbanistica intercomunale al nuovo regime urbanistico della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. la revisione integrale di tutte le norme riguardanti gli interventi edilizi non connessi all'attività agricola e gli edifici ex rurali esistenti nel territorio agricolo ai sensi dell'Art. A-21 della L.R. 20/2000.

CONDIZIONI ED INDICAZIONI NECESSARIE PER L'ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA DI VAS

C.1)

Si conferma che le nuove previsioni commerciali afferenti alla Via Cagnona (modifica cartografica n. 6 – Comparti ex Caserma di Via Cagnona – e modifica cartografica n. 7) sono state verificate secondo quanto riportato nella Deliberazione G.P. n. 2 del 07.01.2014 e che le relative osservazioni di cui ai punti B.11, B.12, B.13 sono state accolte.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

C.2)

Si conferma che nelle previsioni di variante afferenti alla via Cagnona (comparti D2.1, D3.10), sono stati mantenuti i livelli equivalenti di traffico rispetto allo stato vigente, sia in termini di portata che di qualità, in quanto:

- nei sub-comparti D2.1a e D2.1c, posti a mare, è stata ripartita e mantenuta invariata, in proporzione, la potenzialità edificatoria ammessa nel PRG vigente (e l'uso C già previsto), localizzando, rispettivamente, due nuove medie struttura di vendita NA, di SV pari a 2.000 mq. e di SV pari a 1.000 mq. (strutture di vendita isolate);
- nel sub-comparto D2.1b, posto a monte, è stata prevista la riduzione di 9.000mq della SU ammessa nel PRG vigente, confermando la grande struttura di vendita NA, già validata dalla Conferenza Provinciale del 21 marzo 2000, e localizzando una sola nuova media struttura di vendita NA di SV pari a 2.500 mq. (struttura di vendita isolata);
- nel comparto D3.10, è stata prevista una ripermetrazione /ampliamento della zona urbanistica D3 esistente, nel rispetto della capacità edificatoria già assegnata nel PRG vigente, localizzando una medio-piccola struttura di vendita alimentare di SV pari a 800 mq. (struttura di vendita isolata).

Si segnala, ad integrazione delle analisi degli impatti sul sistema della mobilità delle nuove previsioni commerciali in precedenza effettuati, che nella Tav. 1 Nord - Ambiti e trasformazioni territoriali del PSC di Bellaria, adottato con delibera di C.C. n. 13/2014 del 28.01.2014, è rappresentata la previsione di una nuova strada di collegamento SMP-Bellaria, all'altezza della rotonda esistente sulla SP10 Cagnona, adiacente l'attuale caserma, quale eventuale futuro collegamento con il territorio di Bellaria e si demanda alla pianificazione strutturale intercomunale in fase di elaborazione, tra i Comuni di San Mauro P., Gatteo e Savignano sul R., studi di interventi e soluzioni di più ampia portata.

C.3) C.4)

Si rimanda a quanto già riportato al punto B.11 in accoglimento alle osservazioni e condizioni riportate nella Deliberazione G.P. n. 2 del 07.01.2014.

C.5) modifica n.5 -pista minimoto-

Nella zona D4.5 l'incremento edificatorio concesso è finalizzato alla sola migliore organizzazione delle attività già esistenti e previste da PRG (destinazioni ludiche

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

all'aperto di servizio al turismo con annesso esercizio pubblico). In sede di pianificazione attuativa, verrà effettuata una verifica puntuale sulla conformità delle scelte progettuali proposte in termini di caratterizzazione ecologica-ambientale (elevata copertura arborea ed arbustiva, massimo ombreggiamento...) dato atto che l'intervento è stato subordinato alle seguenti opere di sostenibilità: realizzazione all'interno del comparto, di un'area pari a minimo 4.000 mq, da destinare a spazi verdi e parcheggi di uso pubblico, regolamentati da apposita convenzione, e prolungamento della pista ciclabile esistente sulla SP10 fino al confine col comune di Bellaria.

C.6) *modifica n.4 -comparto D4.3 (ex Geo)-*

La localizzazione di una medio-piccola struttura di vendita alimentare nell'area ex D4.3 è compatibile con la zonizzazione acustica comunale in quanto l'area è posta in classe IV-Aree di intensa attività umana (di progetto) e per il tratto lungo lo scolo consorziale Matrice in classe III-Aree di tipo misto (di fatto).

Si precisa comunque che non appena approvata la variante in oggetto si provvederà ad una verifica-adeguamento della zonizzazione acustica vigente rispetto alle modifiche pianificatorie apportate, nonché alla correzione di alcuni refusi (fra cui la corretta classificazione dell'area limitrofa a quella in questione ex D1, ora B3, posta in classe V-Aree prevalentemente industriali (di fatto).

In sede di pianificazione attuativa dovrà essere verificata la compatibilità acustica, effettuato un approfondito studio del clima acustico e valutato l'impatto delle aree di carico/scarico e di manovra delle attività al fine di minimizzare l'impatto sia verso le residenze limitrofe che quelle di previsione all'interno dello stesso comparto, nonché dovrà essere verificata la messa in sicurezza dell'incrocio tra Via Matrice destra e la S.S.16 antistanti l'accesso alla struttura al fine di garantire accessi/uscite sulla viabilità pubblica di transito in sicurezza.

C.7) C.8) *modifica n.22 -via della Poesia-*

Premesso che rientrano, per definizione, in classe II: le "Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale" in quanto aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali, ed in classe III: le "Aree di tipo misto" in quanto aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici,

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali;

si consta che l'area in esame è posta nel Piano di Classificazione Acustica comunale vigente in classe II-Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale (di progetto) in quanto ricompresa all'interno di un ambito residenziale di nuovo impianto (zona C3.1).

Al contempo il piano particolareggiato relativo allo stesso comparto C3.1, già in origine, prevedeva al suo interno la realizzazione di un edificio di uso misto terziario-residenziale con al piano terra funzioni commerciali per esercizi di vicinato, al piano primo funzioni direzionali ed al piano secondo funzione residenziale (*vd. All. Tav. 13/E della Deliberazione di C.C. n.28 del 28.04.2004 di approvazione del Piano C3.1*).

Considerato che nella Deliberazione G.P. n.2 del 07.01.2014, nel paragrafo "Modifiche alle previsioni commerciali e alle relative zone urbanistiche", relativamente alla proposta di localizzare una nuova medio-piccola struttura di vendita alimentare, all'interno della lottizzazione afferente a Via della Poesia - comparto C3.1, viene così esaminato: *"La struttura proposta rappresenta una tipologia compatibile alle necessità di servizio dell'ampio sviluppo residenziale determinatosi in questi anni nella parte est dell'abitato; tuttavia essa pone alcune tematiche di tutela dello stesso ambiente urbano in cui si andrebbe a collocare [...]"*;

si ritiene ammissibile la sua localizzazione a condizione che, nella conseguente proposta di variante al piano particolareggiato in itinere, venga presentata una soluzione distributiva del lotto interessato, e dei lotti adiacenti (rivedendo eventualmente la posizione dei fabbricati ancora da realizzare in adiacenza o prossimi alla struttura commerciale), che verifichi tutte le condizioni di compatibilità acustica e di sicurezza stradale, nonché verifichi il rispetto della dotazione di standard pubblici e pertinenziali previsti per la realizzazione della struttura commerciale.

In particolare dovrà essere effettuato un approfondito studio del clima acustico e valutato l'impatto delle aree di carico/scarico e di manovra delle attività al fine di minimizzare gli impatti, in relazione alle problematiche acustiche ed atmosferiche, verso le limitrofe aree residenziali insediate ed ancora da realizzare, nonché di proteggere le dotazioni pubbliche (parco pubblico e scuola materna) alle quali dovrà essere garantita una classe I, senza aggravare la situazione esistente.

Relativamente alla incongruenza della classificazione

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

acustica dell'area, non appena approvata la variante in oggetto si provvederà ad una verifica-adequamento della zonizzazione vigente rispetto alla modifica pianificatoria apportata, modificando la porzione in oggetto da classe II-Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale a classe III-Aree di tipo misto, valutando la presenza di eventuali conflitti di classe.

C.9) *modifica n.12 –nuovo comparto C2.8-*

Si rimanda a quanto già riportato al punto B.6 in riferimento alle osservazioni e condizioni riportate nella Deliberazione G.P. n. 2 del 07.01.2014.

C.10) *modifica n.16 –comparti D4.6 e D4.10-*

Si rimanda a quanto già riportato al punto B.7 in riferimento alle osservazioni e condizioni riportate nella Deliberazione G.P. n. 2 del 07.01.2014.

Si precisa inoltre che:

L'attività di artigianato di servizio all'auto di cui al sub-comparto D4.6, come riportato in relazione nella versione adottata, è già stata attuata.

L'accesso al nuovo comparto D4.10 avverrà dal passaggio già esistente (con servitù di passaggio) nell'area di servizio alla distribuzione carburante e non direttamente dalla via Cagnona al fine di non compromettere la sicurezza e la continuità dei flussi sulla SP10), i lottizzanti si dovranno comunque fare carico di verificare ed eventualmente adeguare e mettere in sicurezza gli accessi/uscite e le opportune direzioni di svolta sia in entrata che in uscita in accordo con il Servizio Infrastrutture Viarie e Gestione strade della provincia.

Relativamente alla limitazione degli usi nella zona D4.10, si ritengono insediabili, con le opportune mitigazioni ed un appropriato grado di dotazione ecologica, la funzione commerciale (usi C1, C2, C3, C4), la funzione direzionale (usi D), attività ricettive connesse alla viabilità – motel (uso T), e le funzioni di servizio limitatamente ai soli usi S3-Sanità e altri servizi sociali di gestione pubb. o privata e S7-Attività sportive (eliminando pertanto le funzioni di servizio S1, S2... ritenute non compatibili con il contesto).

Di seguito viene allegata la Delibera G.P. n.2 del 07/01/'14

**VOTAZIONE ESPRESSA DAL
CONSIGLIO COMUNALE NELLA
SEDUTA DEL/..../ 2014**

FAVOREVOLI: |_| ; ASTENUTI: |_| ; CONTRARI: |_|



ORIGINALE

PROVINCIA DI FORLÌ'-CESENA

GIUNTA PROVINCIALE

SEDUTA DEL 07 Gennaio 2014

In seduta odierna, alle ore 09:45, nella sala delle adunanze della Residenza Provinciale, Piazza G. B. Morgagni n. 9 – Forlì, previo avviso del Presidente, si è riunita la Giunta Provinciale, nelle persone dei Signori:

- | | | | | |
|----|-----------|-----------|---|-----------------|
| 1) | BULBI | MASSIMO | - | PRESIDENTE |
| 2) | RUSSO | GUGLIELMO | - | VICE PRESIDENTE |
| 3) | BAGNARA | GIANLUCA | - | ASSESSORE |
| 4) | BARAVELLI | BRUNA | - | ASSESSORE |
| 5) | BRUNELLI | MAURIZIO | - | ASSESSORE |
| 6) | GARBUGLIA | LUCIANA | - | ASSESSORE |
| 7) | MERLONI | DENIS | - | ASSESSORE |
| 8) | MONTESI | MARINO | - | ASSESSORE |

Presiede il PRESIDENTE BULBI MASSIMO.

Assiste il SEGRETARIO GENERALE GUIDA ENNIO.

Il numero è legale, la seduta è aperta.

Nel corso della seduta viene discussa la seguente proposta di deliberazione.

PROT. GEN. N. 337/2014 DELIBERAZIONE N. 2

COMUNE DI SAN MAURO PASCOLI. VARIANTE PARZIALE N. 16 AL P.R.G. VIGENTE ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N. 5 DEL 14.01.2013 AI SENSI DELL' ART. 15 COMMA 5 L.R. 47/78 E SS.MM.II. ESPRESSIONE PARERE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 19/2008 IN MERITO ALLE CONDIZIONI DI PERICOLOSITA' LOCALE DEGLI ASPETTI FISICI DEL TERRITORIO; ESPRESSIONE DI OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 15, COMMA 5, DELLA L.R. 47/78 E SS.MM.II.; DECISIONE IN MERITO ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' DI CUI ALL'ART. 12 DEL D.LGS. 152/2006 E SS.MM.II..

LA GIUNTA PROVINCIALE

Vista la Variante Parziale n. 16 al P.R.G. vigente, adottata con delibera C.C. n. 5 del 14.01.2013 ai sensi dell'art. 15 comma 5 Legge Regionale 47/78 e ss.mm.ii., trasmessa a questa Amministrazione Provinciale in data 30.01.2013 (prot. prov. n. 10831/13 – fascicolo n. 2013/07.04.01/9);

Premesso che:

- il Comune di San Mauro Pascoli è dotato di P.R.G. approvato dalla Giunta Provinciale n. 41143/245 del 03.06.2003, cui sono susseguite numerose varianti parziali;
- la presente variante è stata adottata ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78;

Richiamato quanto segue:

- sulle Varianti al PRG la Giunta Provinciale formula, ai sensi dell'art. 15, comma 5, della L.R. 47/78 e s.m.i., osservazioni alle quali i Comuni sono tenuti, in sede di approvazione della Variante, ad adeguarsi ovvero ad esprimersi con motivazioni puntuali e circostanziate;
- la Provincia esprime, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 il parere sulla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, nell'ambito della formulazione delle osservazioni;
- in base al combinato disposto dell'art. 35, comma 1, e dell'art. 6, comma 3 bis, del D.Lgs. n. 152/2006, come sostituiti dall'art. 1 del suddetto D.Lgs. 4/2008, lo strumento in oggetto è sottoposto alla "verifica di assoggettabilità" di cui al D.Lgs. 152/06, come sostituito dal D.Lgs. 4/2008;
- la Provincia, in quanto autorità competente, decide in merito alla verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 12, comma 4, del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. ed all'art. 1 della L.R. 9/2008;

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

- Relazione di Illustrativa;
- Modifiche Normative alle Norme Tecniche di Attuazione;
- Tavola sinottica;
- Tavole Zonizzazione del territorio dalla Tav. 1 alla Tav. 9;
- Piano dei Servizi Tav. A-B-Aps-Bps;
- Tavole interessate dai vincoli espropriativi;
- Relazione Geologica-tecnica;
- Studio verifica di assoggettabilità alla V.A.S .

Constatato:

1) Obiettivi e Contenuti della Variante Urbanistica

Come descritto nella Relazione di progetto la variante apporta modifiche normative e cartografiche al PRG vigente con le finalità e l'obiettivo di:

- apportare lievi accorgimenti a previsioni già vigenti, ma non ancora attuate;
- introdurre previsioni marginali per riquilibrare ed incentivare gli interventi urbanistici;

- riperimetrare la superficie territoriale del lotto di via Villagrappa da destinare a futuro polo scolastico;
- nel comparto "ex caserma" D2.1a D2.1b del PRG vigente, individuare dei sub compartimenti interconnessi e la viabilità principale funzionale alla logica del comparto suddividendolo in tre sottozone e introducendo nuove previsioni di alcune medie strutture di vendita nei limiti previsti all'art. 67 del PTCP;
- localizzare le medie-grandi strutture di vendita già validate dalla Conferenza sul Commercio e dal PTCP;
- correggere errori materiali normativi e cartografici rinvenuti nel tempo;

Più nello specifico le modifiche introdotte vengono così articolate:

A) modifiche normative - (Capitolo 3.1 della Relazione), con i seguenti contenuti:

- modifica alle "definizioni edilizie ed urbanistiche";
- modifiche normative e integrazioni corrispondenti/conseguenti alle specifiche modifiche cartografiche, per ridefinire parametri, modalità di intervento, usi e condizioni alla attuazione;
- modifica "Zona Urbanistica A1 del centro storico" che riguarda le destinazioni d'uso senza incidenza sugli standards urbanistici;
- modifiche ad alcune modalità di intervento per edifici esistenti in zona agricola;
- modifica alle "Zone di potenziale allagamento";

B) modifiche cartografiche - Capitolo 3.2 della Relazione:

- 1) -2) riclassificazione di due aree da zona B1-residenziale urbanizzata a zona D6 riqualificazione turistica prevalentemente insediata;
- 3) modifica e correzione di confini su gli elaborati cartografici;
- 4) cambio classificazione da zona urbanistica D4.3 a C3.6;
- 5) ampliamento di una zona urbanistica D4.5 a scapito dell'adiacente area di standard con ampliamento della SU di mq. 500;
- 6) individuazione nel comparto "ex-caserma" D2.1-D2.1b a San Mauro a Mare di 3 sub compartimenti funzionali e indipendenti, ma interconnessi con individuazione della viabilità principale del comparto che ne salvaguardi la logica;
- 7) ampliamento della zona urbanistica D3 sita in via San Giuseppe per ricomprendere l'intera proprietà catastale con classificazione a zona D3.10 dell'area di ampliamento;
- 8) eliminazione della fascia di rispetto stradale in piena zona agricola in territorio di Villagrappa;
- 9) ampliamento della zona urbanistica G4 parcheggi pubblici in P.le Dalla Chiesa;
- 10) riduzione delle aree destinate a zona urbanistica H1-viabilità stradale, a zona H4-aree di rispetto a prevalente funzione ecologica, e ad aree G4-parcheggi pubblici;
- 11) riduzione di zona D3.2 produttiva di espansione ubicata tra Via Ronchina e Via Cavina e sua sostituzione con zona G1 verde pubblico e attrezzato e zona G4 - parcheggi pubblici, per complessivi 29.711 mq.;
- 12) individuazione di una nuova zona urbanistica C2-residenziale di nuovo impianto ubicata lungo la via Sole che viene introdotta in luogo di aree per standard G1-verde pubblico attrezzato e G4 parcheggi pubblici;
- 13) riduzione del perimetro della zona C1 in via Villagrappa e ampliamento della zona G2 servizi scolastici;
- 14) riclassificazione di una zona B3 su via Pastore a zona B3.3;
- 15) riclassificazione di mq. 15 da zona B1-residenziale urbanizzata a zona H1-mobilità stradale;
- 16) ripermetrazione della zona D4.6 sulla Provinciale SP10 Cagnona a San Mauro

capoluogo che viene suddivisa in due sub-comparti,

- 17) ampliamento del lotto in zona B1 via Cavour;
- 18) riclassificazione di un lotto in via XX Settembre da B3 a B1.10;
- 19) rettifica della rappresentazione della zona G1 verde pubblico e attrezzato all'interno della sottozona D4.8 già realizzata;
- 20) riclassificazione di zona D2-produttiva industriale a H1 per la mobilità stradale e H4 prevalente funzione ecologica;
- 21) riclassificazione di zona B3 a B3.1 tra via Roma e via Firenze con aumento di potenzialità residenziale e produttiva;
- 22) localizzazione di una medio-piccola struttura di vendita in zona C3.1 in via della Poesia;
- 23) traslazione di zona E4 fuori dalla fascia di rispetto stradale;
- 24) – 26) riclassificazione di zone E4 in E6, una delle quali sita in via Cagnona;
- 25) ampliamento di zona E6 in via Due Martiri;

C) correzione errori materiali nella cartografia - (Cap. 3.3 della Relazione)

Trattasi di modifiche cartografiche determinate da errori materiali di trasposizione della versione cartacea in formato digitale attuata con precedente variante urbanistica;

D) previsione di nuove strutture di vendita - (Cap. 3.4 della Relazione)

- localizzazione delle medie grandi strutture di vendita validate in Conferenza Provinciale a l 21 marzo 2000;
- localizzazione di medie strutture di vendita di nuova previsione;
- individuazione delle medie strutture di vendita esistenti.

2) Contenuti del Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

Contestualmente all'invio della Variante in oggetto, il Comune ha trasmesso alla scrivente Amministrazione anche il Rapporto ambientale preliminare redatto ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, così come modificato dal D.Lgs. 4/2008, finalizzato a valutare la significatività degli impatti derivanti dalle modifiche della presente variante al Piano Regolatore Generale.

Il rapporto preliminare presentato esclude la necessità che la variante in esame sia da sottoporre a ulteriore procedura di VAS di cui agli articoli da 13 a 18 del decreto suddetto, non rilevando significatività negli impatti. Secondo lo studio, infatti, la variante si pone quali obiettivi:

- il miglioramento della sicurezza stradale e del sistema del traffico;
- lo sviluppo e l'incentivazione delle piste ciclo-pedonali;
- la realizzazione di ampie aree di vendita nel rispetto delle indicazioni del PTCP;
- lo sfruttamento della potenzialità edificatoria disponibile.

Alle modifiche cartografiche e normative sono associate:

- modifica dei parametri in merito alla SU e agli standards pubblici che sono stati per lo più aumentati a favore dei parcheggi e della quota di verde pubblico; modifica dei parametri di edificabilità in complessiva riduzione nel sistema produttivo;
- prescrizioni di riqualificazione ambientale;
- nuovi interventi di allacciamento viario e ciclopedonale;
- concessione di demolizioni di edifici per adeguamento ai vincoli sismici e di efficienza energetica;
- vincoli per la realizzazione di parcheggi con copertura fotovoltaica.

In particolare, per quanto riguarda le modifiche cartografiche il Comune si pone l'obiettivo di localizzare le medie e grandi strutture di vendita e di sfruttare l'edificabilità residua ai sensi

della L.R. 47/78 (nei limiti del 6%) della superficie territoriale. La dotazione di standards pubblici sarà aumentata in considerazione del cambio d'uso di ambiti produttivi.

Il rapporto preliminare inoltre compie un esame in rapporto alla Pianificazione territoriale sovraordinata e di settore, mettendo per quanto possibile in evidenza la coerenza delle scelte della variante con i temi trattati.

Viste inoltre:

- la richiesta di integrazioni formulata dalla Provincia con atto prot. prov.le n. 36420 del 28.02.2013;
- le integrazioni trasmesse dal Comune, pervenute in data 13.11.2013 ed acquisite al prot. prov.le 137970 del 14.11.201, in particolare quelle relative alle analisi degli impatti sul sistema della mobilità delle nuove previsioni commerciali;

Verificato l'iter amministrativo e la completezza degli atti, per cui dello strumento urbanistico in oggetto, adottato secondo le procedure di cui all'art. 15 della L.R. 47/78, risulta corretto e regolare sotto il profilo amministrativo:

- 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, ai sensi dell'art. 19, comma 1, lett. b) L.R. 4 maggio 1982, n. 19 e ss.mm.ii., (prot. U/20/03/2013 – prot. N. 0018505 (2117142) – 3 – 16.13.01), Favorevole nel rispetto delle osservazioni inerenti le modifiche cartografiche n. 12, n. 22, n.7, n.16, ed il tema della sicurezza per l'utenza debole, con particolare riferimento al sistema della mobilità ciclopedonale.
- Il Comune, con nota prot. com.le n. 866 in data 22.01.2013, ha dichiarato l'avvenuta comunicazione della Variante, al momento della pubblicazione, alle seguenti autorità militari
 - Comando Militare Esercito EMILIA-ROMAGNA - Bologna
 - VI Reparto Infrastrutture - Bologna
 - I Regione Aerea – Direzione Demanio
 - Comando Dipartimento Militare Marittimo dell'Adriatico – Ancona;
- è stata prodotta l'attestazione del Sindaco con nota prot. com.le n. 870 in data 22.01.2013 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.

Acquisito inoltre, ai sensi del comma 2, del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., il parere dei soggetti competenti in materia ambientale, AUSL di Cesena e ARPA sezione Forlì Cesena, individuati tra Provincia e Comune rispettivamente in qualità di Autorità procedente ed Autorità competente: il suddetto parere, espresso da ARPA con nota prot. PGFC/2013/0002815 del 21/03/2013 – valido anche per AUSL in virtù del protocollo di intesa tra i due Enti sottoscritto in data 7.7.2008 – si dichiara favorevole alla esclusione della presente variante dalla procedura di VAS, richiamando quanto già espresso dai medesimi enti nel parere integrato ai sensi della L.R. 19/82.

Dato atto che:

- con nota prot. 148292 del 18.12.2013, questa Provincia ha inviato, ai sensi del c. 4 dell'art.12 del D.lgs.152/2006 e ss.mm.ii., la bozza istruttoria relativa al presente procedimento al fine di sentire l'autorità procedente in merito alle conclusioni inerenti la verifica di assoggettabilità;
- il Comune ha risposto in merito alla suddetta bozza con nota com.le acquisita agli atti con prot. n. 150227 del 28.12.2013, proponendo considerazioni unicamente attinenti alle valutazioni istruttorie relative alle nuove previsioni commerciali di medie strutture di vendita;

Dato atto quindi che le sottostanti valutazioni vengono effettuate alla luce della consultazione di cui sopra tra autorità procedente ed autorità competente;

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

- che le previsioni di Piano non presentino vizi di legittimità;
- 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;

Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Nazionale;

Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Regionale:

- Piano Territoriale Regionale, approvato con deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 276 del 03.02.2010;
- Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con deliberazioni del Consiglio Regionale n. 1338 in data 28.01.1993 e n. 1551 in data 14.07.1993;
- Piano Regionale Integrato dei Trasporti, approvato dal Consiglio Regionale con delibera n. 1322 del 22 dicembre 1999;
- Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTA), approvato dall'Assemblea Legislativa con Deliberazione n. 40 del 21 dicembre 2005;
- Piano stralcio per il rischio idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli approvato con deliberazione della Giunta Regionale 17 marzo 2003 n. 350 e successiva Variante cartografica e normativa al Titolo II approvata con deliberazione della Giunta regionale n. 1877 del 19 dicembre 2011;

Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Provinciale:

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) approvato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 68886/146 del 14 settembre 2006;
- Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti (P.P.G.R.), approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 71491/150 del 30 luglio 2007;
- Piano Infraregionale delle Attività Estrattive (P.I.A.E.) approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 12509/22 in data 19 febbraio 2004;

- Piano di Gestione della Qualità dell'Aria (P.G.Q.A.), approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 84071/175 del 24 settembre 2007;
- Variante integrativa al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvata dal Consiglio Provinciale con deliberazione C.P. n. 70346/146 del 19.07.2010;
- Variante al PTCP ai sensi dell'art. 27 bis della L.R. 20/2000 in recepimento dei piani di gestione dei distretti idrografici dell'Appennino Settentrionale, dell'Appennino Centrale e del Piano regionale di Tutela delle Acque, adottata con delibera del Consiglio Provinciale n. 105921 del 29.11.2012;

Vista altresì la Variante specifica al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, adottata ai sensi dell'art. 27Bis della L.R.20/2000 e ss.mm.ii., con delibera del Consiglio Provinciale n. 146884/183 del 19/12/2013;

CONSIDERATO

A) - ESPRESSIONE PARERE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 30.10.2008, N. 19 IN MERITO ALLA COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI PIANO CON LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ LOCALE DEGLI ASPETTI FISICI DEL TERRITORIO.

Il Comune di San Mauro Pascoli si sviluppa interamente in pianura, estendendosi in direzione Nord da una zona di pedecollina, fino ad interessare un breve tratto di costa.

Il contesto geomorfologico e sedimentario degli ambiti interessati dalla Variante è quindi quello dei depositi continentali della pianura, del Pleistocene medio – Olocene, costituiti da alternanze di ghiaie, sabbie e peliti, di origine prevalentemente fluviale in rapporti eteropici, sia verticali che laterali, con una componente fine che diviene predominante spostandosi verso Nord-est. Lungo la costa, a mare della S.S. Adriatica, è presente un cuneo di sabbie marine.

Quasi tutte le proposte di variante riguardano cambi di destinazioni d'uso o modesti ampliamenti in contesti già urbanizzati. Per le aree in cui la variazione è più consistente (modifiche cartografiche n. 5, 7, 12), è stata redatta una relazione geologica che, pur facendo riferimento a prove effettuate in comparti adiacenti e reperite in archivio, è sufficiente a definire le principali caratteristiche dei suoli e ad escludere particolari criticità per le successive fasi di progettazione.

In materia di vulnerabilità idrogeologica, per tutte le previsioni valgono gli indirizzi normativi e le prescrizioni in materia di efficienza idraulica e di tutela idrogeologica, riportate nella relazione allegata al P.R.G. (cap. 3), che fa riferimento alla Tavola P9.3 "Analisi geologica – Vulnerabilità".

Per il rischio sismico, in fase di PUA, si dovrà svolgere un'analisi di risposta sismica di c.d. III livello per tutte quelle aree in cui la normativa preveda la possibilità di realizzazione di edifici ricompresi nell'elenco di cui all'allegato B "Categorie di edifici ed opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso" della deliberazione della Giunta R.E.R. n.1661 del 2 Novembre 2009. In particolare tale analisi si rende necessaria per le varianti n. 6 e 7 (come già prescritto nel parere espresso da questo Servizio per la "Variante parziale n.13 al PRG vigente"). Per le aree ricadenti a valle della S.S. Adriatica andrà, in fase esecutiva, attentamente valutato il rischio di liquefazione dei terreni di fondazione, secondo le metodologie previste dalla DAL 112/07.

Sulla base delle analisi presenti nella relazione geologico – tecnica (con integrazione) a firma del Dott. Mauro Frisoni, il Servizio scrivente esprime parere favorevole in relazione alla compatibilità delle previsioni di Variante con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, con la seguente prescrizione:

– A.1 - Per le aree ricadenti a valle della S.S. Adriatica, in fase esecutiva, dovrà essere attentamente valutato il rischio di liquefazione dei terreni di fondazione, secondo le metodologie previste dalla DAL RER 112/07.

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

Art. 15, comma 2, della L.R. 47/78 – Motivi d'urgenza ed integrazione tecnica

B.1) – Si osserva che poiché la presente variante è stata adottata in pendenza dell'iter approvativo di altra variante (Accordo di programma relativo all'area compresa fra le vie Bastia - Nuova circonvallazione (SP 10) e via Casone, sottoscritto in forma preliminare in data 5.12.2012), ai sensi del comma 2 dell'art. 15 della L.R. 47/78 è necessario che il Comune di San Mauro indichi specificatamente i motivi d'urgenza che ne hanno resa necessaria l'assunzione, nonché assicuri il coordinamento e l'integrazione tecnica tra i due strumenti.

Si evidenzia inoltre la particolare circostanza per cui all'interno della variante in esame si fa frequente ricorso a forme di "contribuzione" dei soggetti privati ad opere extra – comparto, modalità che non sono proprie del regime normativo definito dalla L.R. 47/78; essi richiedono infatti presupposti giuridico – tecnici riscontrabili negli strumenti urbanistici delineati dalla L.R.20/2000 e ss.mm.ii., i cui rinnovati contenuti e strumenti meglio e più espressamente si adattano a coniugare le esigenze pubblico – private nella pianificazione urbanistica. Si ritiene in proposito che:

B.2) - l'urgenza della presente variante sia opportunamente individuata in quelle strette modifiche che non implicano o mettano in gioco trasformazioni strategico-strutturali o oneri fuori dall'ordinario regime ex L.R.47/78, diventando invece urgente il passaggio della strumentazione urbanistica comunale alla L.R. 20/2000 e ss.mm.ii..

L.R. 47/78, art. 15, comma 4, lett. c) – Verifica della capacità residua (6%)

Presupposto per la legittimità della presente variante è la dimostrazione del dimensionamento della variante specifica in rapporto alla capacità ancora residua rispetto al 6% a disposizione del PRG. Il Comune integra la relazione della variante fornendo i chiarimenti richiesti e rettificando alcuni calcoli che vengono quindi distinti e verificati in termini di SU e di ST/SF. Dalla documentazione complessivamente acquisita si constata che:

Verifica della capacità produttiva

Dato di partenza: 533.000 (mq. di Superficie Fondiaria/Territoriale produttiva complessiva del PRG alla Variante Generale del 2000), da cui:

- $533.000 \text{ mq.} \times 6\% = 31.980 \text{ mq. di SF/ST}$ (capacità a disposizione per varianti ex art. 15 della L.R. 47/78)
- $31.980 \times 0,75$ (indice di edificabilità medio) = 21.541,50 mq. di SU disponibile per varianti art. 15.

Il riepilogo delle varianti sinora succedutesi porta ad una SU = 7.545,75 mq., per cui il

residuo da cui attingere per la presente sarà 13.995,75 mq. (21.541,50 – 7.545,75).

Con le modifiche introdotte dalla presente variante il Comune perviene addirittura ad un recupero di SU produttiva pari a 13.954 mq. (vi è quindi un decremento della SU produttiva) per cui la quota residua disponibile per varianti ex art. 15 ammonta, secondo il Comune a SU = mq. 27.950 mq (13.995,75 + 13.954) che, in termini di ST, equivale a 24.999 mq.

Si prende atto pertanto che la Variante adottata dal Comune di San Mauro Pascoli incide in decremento delle zone omogenee D, per cui essa è ammissibile ai sensi della suddetta verifica. Ciò premesso e visto calcolo prodotto, si ritiene tuttavia utile precisare che:

B.3) - qualora il Comune dovesse procedere ad ulteriori varianti con la procedura di cui all'art. 15 della L.R. 47/78, la quota di SU produttiva da cui partire si intende essere pari alla quota del (6%) ossia 21.541,50 mq. di SU corrispondenti ad una ST di 31.980 mq.: quella che viene "erosa" al dimensionamento iniziale del PRG 2000 non può ritenersi recuperabile per varianti ex art. 15.

Verifica della capacità residenziale

La verifica effettuata dal Comune parte da 79.880 (mq. di SU) di capacità insediativa teorica definita dalla Variante Generale al PRG del 2000), corrispondente a 799 alloggi teorici.

Calcolando il 6% si avrà una SU a disposizione per varianti ex art. 15 pari a 4.793 mq. SU corrispondente a $799 \times 6\% = 48$ alloggi teorici.

In base alla lista delle varianti succedutesi a seguito del PRG con la procedura art. 15, si ha che la SU sinora utilizzata ammonta a 3.155 mq. SU) < 4.793 mq. SU, ossia a 32 alloggi teorici. Restano a disposizione per la presente variante: SU = 1.638 mq. (16 alloggi teorici)

La presente variante comporta un incremento della capacità insediativa residenziale complessivamente pari a 385 mq. di SU i quali, decurtati dalla quota residua, portano a mq. 1.253 di SU ancora a disposizione per successive varianti (12,53 alloggi).

Dai dati forniti si deduce verificato il limite procedurale della variante per la capacità insediativa residenziale.

L.R.47/78 – art. 46 - Verifica degli standard

A seguito della richiesta integrazioni in cui si richiedeva di esprimere più compiutamente la verifica della dotazione di standards in rapporto anche alle diverse tipologie degli stessi, il Comune chiarisce:

- che tutte le varianti che sono succedute a quella generale hanno portato ad un incremento delle dotazioni di aree di standard per circa 2.687, 50 mq.;
- che risultano verificate le dotazioni minime per abitante presenti per ciascuna tipologia: G1 (verde pubblico attrezzato) mq. 23,95; G2 (Servizi per l'istruzione) mq. 6,06; G3 (Servizi di interesse Comune) mq. 4,54 mq..

La presente variante prevede un incremento di zone G1, G2 e G4) pari a 19.406 mq, per cui il Comune dichiara che risultano pienamente soddisfatte le dotazioni di standard pro – capite in rapporto alla nuova capacità insediativa teorica della variante.

Constatato quindi che la variante ha un incidenza positiva nella complessiva dotazione di standard, si deve tuttavia rilevare che ciò è imputabile principalmente dalla modifica n. 11, che sostituisce una parte di area produttiva D3.1 in zona G1 (verde pubblico e attrezzato) e in zona G4 (parcheggi pubblici). In proposito si osserva che:

B.4) Benchè la variante al PRG agisca con segno assolutamente positivo sul sistema delle dotazioni, riguardo alla modifica n. 11 si ritiene che l'Amministrazione Comunale debba valutare attentamente l'opportunità di sottrarre significativa quota di area destinata alla produzione, per la possibilità di dover nuovamente ricorrere a consumo di suolo in caso del

soppravvenire di ulteriori bisogni. Tale aspetto dovrebbe essere ponderato, ovvero meglio esplicitato in relazione alla pianificazione strutturale intercomunale di contestuale formazione tra i Comuni di San Mauro P., Gatteo e Savignano sul R..

Al contempo deve essere valutata l'opportunità di localizzare un'area a verde pubblico all'interno di un sistema produttivo consolidato ed in espansione, per gli impatti che ne possono derivare; tuttavia, in un'ottica di riqualificazione dell'intero contesto produttivo a nord dell'Autostrada, data la posizione baricentrica, la nuova area di standard potrebbe accogliere servizi pubblici utili e specifici per le necessità del tessuto produttivo già insediato e da insediare. Pertanto, qualora il Comune persegua nella variante proposta, lo si invita a dare maggior significato alla zonizzazione pubblica, integrando la nuova classificazione G1 e G4 con quella G3 (Servizi di interesse comune).

MODIFICHE CARTOGRAFICHE:

Modifiche 1 e 2 – Vengono trasformate piccole porzioni di tessuti residenziali (B1) in zone D6 “zone di riqualificazione turistica prevalentemente insediata”, al fine di poter ampliare l'insediamento turistico già esistente. La modifica n. 1 avviene a parità di capacità edificatoria.

B.5) - Posto che la norma delle zone D.6 già distingue le facoltà di intervento in relazione alle diverse zonizzazioni paesistiche, si ritiene comunque necessario ribadire che:

- la modifica 1, poiché ricadente in “*area incongrua*” di cui all'art. 13 “Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile” del PTCP non ammette interventi di nuova edificazione: ai sensi di quanto disposto al comma 3, lett. c) essa potrà avvenire solo tramite *intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria e adeguamento a requisiti obbligatori di legge*, in quanto l'obiettivo primario di tali aree sarebbe il trasferimento dell'edificato.
- La modifica 2, poiché ricadente in “*Zone urbanizzate in ambito costiero*” di cui all'art. 14 del PTCP, dovrà avvenire nel rispetto di quanto previsto alla lettera h) del comma 3, che prevede che per l'edificazione esistente siano consentiti gli interventi edilizi definiti ammissibili dal Piano Regolatore Generale, in conformità alla normativa vigente; ciò implica che, in caso di eventuali interventi di demolizione e ricostruzione, ovvero di ampliamento oltre il 20% del volume esistente, si debbano perseguire gli obiettivi di accorpamento edilizio e di recupero di standard pubblici, come indicato dalle direttive dell'art. 14 del PTCP.

E' evidente che la modifica di destinazione urbanistica da zone B a zone D comporterà in entrambi i casi l'adeguamento degli standard pubblici.

Modifica n. 5 – Consiste nel trasformare un'area classificata E3.2b (destinata a standard) in zona D4.5 attualmente adibita a pista Mini Moto, compresa tra la ex SS16 e la nuova, estendendo l'adiacente zonizzazione per consentire un ampliamento di edificabilità di 500 mq. e perimetrando l'intero comparto da sottoporre a comparto diretto.

La norma del PRG per la zona D4.5 prevede anche indicazioni per la sistemazione dell'area interna ed esterna al comparto:

- cessione di un'area di standard per parcheggio pubblico sul fronte della Via Cagnona di 1000 mq;
- 4.000 mq. quale spazio minimo da destinare a verde e a parcheggi di uso pubblico;
- prolungamento della pista ciclabile esistente sulla SP 10 Cagnona fino al confine con il Comune di Bellaria.

Si constatata che la nuova destinazione “privata” dell'area appare più opportuna, data l'elevata

quota ricadente in fascia di rispetto stradale ad elevato grado di infrastrutturazione che avrebbe reso incompatibile e non fruibile una destinazione pubblica (G1 verde pubblico e attrezzato). Pur ritenendo compatibile sotto il profilo urbanistico la modifica proposta, si rimanda alla sezione C) del presente atto per le valutazioni di carattere ambientale.

Modifica n. 12 – Trasformazione di G1 a comparto diretto C2.8 residenziale. Si osserva nel merito che:

B.6) - la sottrazione di aree di standard per la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale non è possibile se lo standard è il prodotto di comparti attuativi. La nuova previsione interrompe la stessa continuità dell'area di standard creando una disorganica densificazione del tessuto insediato, motivo per cui si ritiene che il Comune dovrebbe stralciare la nuova proposta insediativa.

Si rimanda inoltre alla sezione C) del presente atto per le valutazioni di carattere ambientale.

Modifica 16 – Comparti D4.6 e D4.10

Il precedente comparto D4.6 Viene ridotto per ricavare un ulteriore sub comparto D4.10. La norma prevede di assegnare al D4.6 un SU max di 1000 mq. per artigianato di servizio all'auto, uso già previsto nel PRG vigente in luogo del precedente indice di UT pari a 0,75 mq/mq.. Al nuovo sub comparto D4.10 viene assegnato un indice pari a UT 0,50 mq/mq. con le seguenti possibilità di uso:

- C1 – vendita al dettaglio;
- C2 – esercizio pubblico;
- C3 – artigianato di servizio e di produzione alla vendita;
- C4 – commercio all'ingrosso;
- D – funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
- S – funzioni di servizio (con esclusione di S9 e S10);
- T – funzioni ricettiva turistica ludica.

E' richiesta la realizzazione e cessione dello standard di verde (60%) e di parcheggio (40%) pubblici.

L'area è collocata in adiacenza alla strada provinciale Cagnona, dalla quale trova diretto accesso. L'area è altresì distaccata dal sistema urbano, in quanto isolata all'interno di un vasto spazio agricolo, oggetto del citato accordo di programma in variante alla pianificazione urbanistica in sola fase preliminare. In proposito alle modifiche apportate si osserva:

B.7) Data la collocazione isolata dei nuovi comparti D4.6 e D4.10, a stretto ridosso della viabilità portante, si ritiene di poter assentire alla modifica qualora essa rappresenti una sostanziale riorganizzazione della situazione e delle funzioni già approvate dal vigente; più precisamente:

- il nuovo indice edificatorio concesso non dovrà comportare un aumento sostanziale alle complessive previsioni edificatorie già assegnate, ossia dovrà essere corrispondente al residuo non ancora utilizzato nel vigente D4.6;
- la gamma dei nuovi usi proposti e sopra elencati risulta eccessiva e non compatibile con la collocazione del comparto, che dovrà limitarsi ad usi strettamente attinenti al servizio alla sosta; si citano, quali meri esempi, alcuni usi ricompresi nelle categorie assegnate che sarebbero di evidente incompatibilità urbanistica e ambientale: commercio all'ingrosso, usi D, quasi tutti gli usi S, etc...Si ritiene pertanto necessario che il Comune operi, in seno alla variante, una selezione e sensibile restrizione della gamma di usi proposta.

Per le valutazioni ambientali si rimanda alla parte C) del presente atto,

Modifica n. 19 – Si prende atto che la modifica consiste nella sola correzione del disegno dell'area classificata come G1 – verde pubblico attrezzato.

B.8) Si segnala in proposito come detta destinazione, rientrando all'interno della fascia di rispetto stradale dell'autostrada non dovrebbe essere computata all'interno dello standard, mentre sarebbe opportuna una sua qualificazione ambientale quale filtro atmosferico – acustico.

Modifica 21 – In ambito urbanizzato è prevista l'estensione della zona B3 di ristrutturazione urbanistica a scapito dell'adiacente D2.B produttiva commerciale insediata. Viene definito il comparto B3.1 con una potenzialità di mq. 3.075 di SU, di cui il 35% con destinazione commerciale – terziaria e il 65% residenziale.

B.9) - Si osserva che la variante non localizza nella zona B3 medie strutture di vendita, per cui la destinazione commerciale ammissibile è da intendersi per soli esercizi di vicinato; rispetto a ciò va tenuto conto che gli stessi *centri commerciali di vicinato* non sono ammessi nei contenitori esistenti attraverso categorie di intervento superiori alla *ristrutturazione edilizia* (punto 1.7 della delibera regionale n. 1253/99 come modificata dalla delibera regionale n. 653/2005).

MODIFICHE ALLE PREVISIONI COMMERCIALI E ALLE RELATIVE ZONE URBANISTICHE

Il Comune di San Mauro con la presente variante opera una ricognizione delle medie strutture di vendita già esistenti ed indica quelle già validate dalla Conferenza di pianificazione sul Commercio (marzo 2000) e dal PTCP. Localizza, inoltre, nuove previsioni di medie strutture di vendita, all'interno di aree già pianificate dallo strumento urbanistico (zone C e D).

L'esame della variante in oggetto presenta alcune criticità che derivano dalla necessità di confrontare taluni degli insediamenti commerciali proposti (modifiche n. 4, n. 6, n. 7) con la situazione presente a confine nel Comune di Savignano sul Rubicone, nonché con l'adiacente area interessata dall'IPER Romagna Center.

In particolare risulta necessario stabilire se la pianificazione comunale di San Mauro Pascoli sia compatibile con l'ultimo alinea del comma 6 dell'art. 67 del PTCP: *“La pianificazione comunale potrà, mediante specifiche varianti urbanistiche [...] proporre la localizzazione di nuove strutture di vendita nei seguenti limiti: [...] la facoltà di cui al presente comma è preclusa qualora la localizzazione su confine abbia un'incidenza diretta su un centro urbano di un Comune contermina e/o qualora vada ad incrementare una localizzazione commerciale preesistente in modo tale da fare assumere a quest'ultima un rango dimensionale o una capacità di attrazione di livello sovracomunale.”*

Si esamina pertanto quanto segue:

Modifica n. 4 – Comparto D4.3 (Ex Geo)

Nella zonizzazione D4.3, ospitante la struttura fatiscente del dismesso locale da ballo Geo (Ex Geo), a seguito del trasferimento nel comparto D2.1b in Via Cagnona della grande struttura di vendita (2.950 mq. di S.V.) qui prevista originariamente, trasferimento assegnato a seguito della approvazione del PTCP (atto del C.P. n. 68886/146 del 14.09.2006), restano assegnati 1.400 mq. di SU residenziale.

La variante propone di modificare la zonizzazione in C3.6, assegnando una SU complessiva pari a 2.600 mq. di SU, di cui:

- 1.400 mq. di SU residenziale (già assegnata dal PRG vigente);

- 1.200 mq. di SU per usi C (commercio) con allocazione di medio-piccola struttura di vendita alimentare (800 mq. di SV).

La nuova regolamentazione normativa (art. 21 delle NTA) prevede di subordinare l'intervento alle seguenti opere di sostenibilità:

- messa in sicurezza dell'incrocio tra Via Matrice destra e la Strada Statale n. 16;
- riqualificazione della intera Via Matrice destra;
- realizzazione di piste ciclabili nuove in connessione e integrazione al sistema ciclopedonale esistente;
- realizzazione e cessione gratuita al Comune di impianto fotovoltaico equivalente ai fabbisogni energetici del singolo comparto.

L'area risulta assoggettata a strumento urbanistico attuativo.

Valutazioni

L'area su cui insisterebbe la nuova media struttura di vendita è collocata a confine col Comune di Savignano, è compresa tra lo scolo Fossatone e il Fosso Matrice. Essa si affaccia a sud sulla vecchia Statale Adriatica, mentre a nord è strettamente aderente al tessuto urbano di San Mauro Mare e, a nord, con il lembo di una piccola porzione di territorio urbanizzato della zona Savignano Mare; a ovest (oltre lo scolo Fossatone) essa confina con una zona non ancora urbanizzata e classificata dal Comune di Savignano come turistico – ricettiva D6 da sottoporre a piano particolareggiato. La parte a sud-ovest, sotto la vecchia S.S. 16 presenta una medesima classificazione, anche se allo stato attuale essa è ancora completamente agricola.

Il PTCP non dà una definizione esplicita di “centro urbano”, così come non la si ritrova nell'ordinamento giuridico vigente. Si premette pertanto che la limitazione posta dal PTCP debba essere letta rispetto alla ratio della medesima norma fissata dal PTCP (ossia quella di limitare impatti significativi su territori di altri comuni derivanti dalle nuove previsioni commerciali); al contempo tale lettura dovrà avvenire in senso conforme alla normativa sopravvenuta in materia di liberalizzazione delle attività economiche (art. 3 del D.L.138/2011, convertito in legge n. 148/2011 e dell'art. 1 del D.L. 1/2012, convertito in legge n. 27/2012) tenendo in considerazione la ratio che l'ha ispirata.

Ciò chiarito si ritiene che quando il Piano provinciale parla di “centri urbani” si riferisca a quelle unità insediative aventi una significativa presenza di dotazioni di servizi (si veda, ad esempio quanto descritto nella relazione del PTCP al cap. 1.3.5 ove i *centri di base definiti dal P.T.C.P. sono tutti quei centri idonei a fornire almeno i Servizi Urbani Puntuali di Base (SuB)*, cioè un gruppo essenziale di servizi – sia pubblici che privati – la cui presenza garantisce la soglia minima di funzionalità ed indipendenza del centro stesso, quindi il più efficace indicatore del livello di autosufficienza/dipendenza della popolazione insediata rispetto ai propri centri urbani di appartenenza e/o di gravitazione. In particolare *i centri di base classificati inferiori dal PTCP* presentano una dotazione di servizi superiore al 25% della dotazione individuata come obiettivo per i centri di base).

Alla luce di tale premessa si deve osservare che le porzioni di territorio urbanizzate del Comune di Savignano sul R. poste sul confine, ed in particolare quella adiacente verso nord in cui si verrebbe a determinare un'incidenza diretta dell'insediamento commerciale, non presentano le caratteristiche di completezza richieste per essere considerate e ricomprese nel concetto di centro urbano (nel PTCP Savignano Mare non rappresenta neppure *centro di base inferiore*). Esse possono essere piuttosto definite quali meri “tratti urbanizzati” o “aree urbanizzate” o “nuclei abitati”.

Non risulta esistere, pertanto, un impedimento esplicito del PTCP alla realizzazione dell'insediamento richiesto.

Quanto sopra non impedisce peraltro a questo Ente di porre ogni prescrizione necessaria per

la tutela e la salute dell'ambiente e dei cittadini che vivono e/o lavorano nelle adiacenze del proposto insediamento, secondo le sopravvenute valutazioni e procedure in tema di valutazione ambientale di piani e programmi della pianificazione territoriale (D.lgs.152/2006 e le sue successive modifiche ed integrazioni), come specificatamente sarà valutato nella verifica di assoggettabilità a VAS. Si formula tuttavia l'osservazione di seguito.

B.10) - Ritenuta ammissibile, alla luce di quanto sopra, la proposta di variante alla zona C3.6, si constata che il sito appare piuttosto esiguo rispetto alle potenzialità edificatorie espresse dalla stessa, oltre a trovarsi fortemente ristretto e condizionato dagli elementi geografici e infrastrutturali che lo attorniano. Pertanto risulta implicito che le piene capacità insediative e funzionali che la variante intende assegnare al comparto in esame potranno trovare definitiva conferma in sede di pianificazione attuativa, dovendo l'area assicurare la quantità di dotazioni pubbliche e private richieste per legge, adeguati spazi di accesso e mitigazione, come più precisamente indicato nella valutazione ambientale.

Modifica n. 7 – Comparto D3.10 – Via del Progresso

La modifica consiste in un modesto ampliamento di zonizzazione produttiva esistente al fine di ricomprendervi l'intera proprietà, trasformando una porzione di area agricola ai margini del tessuto insediativo esistente. L'area assume la specifica individuazione produttiva D3.10 (Via del Progresso), con Superficie Territoriale di complessivi 31.491 mq. ed una SU (edificabile) pari a 17.500 mq. (UT = 0,55 mq./mq.). E' prevista la possibilità di allocare una media struttura di vendita non alimentare di 500 mq. di SV. A carico del soggetto attuatore sono previste le seguenti opere di infrastrutturazione territoriale e di sostenibilità:

- rotatoria di collegamento con l'adiacente comparto produttivo industriale-artigianale, cosicché la nuova area si collega, oltre alla Via Cagnona da cui ha accesso, anche alla parallela ed interna Via del Progresso;
- fascia mitigativa verde piantumata a confine con la zona residenziale B1;
- opere di riqualificazione ambientale lungo lo scolo consorziale matrice;
- impianto fotovoltaico per almeno l'intero fabbisogno dell'illuminazione pubblica.

Per l'area suddetta si propongono considerazioni in parte analoghe a quelle per la modifica n. 4 (comparto C3.1 Ex Geo) in quanto, pur non essendo precisamente adiacente al confine, essa è comunque accessibile dalla Via Cagnona; il tratto antistante l'accesso all'area (quindi nel Comune di Savignano sul R.) è costituito da disorganici tratti urbanizzati non aventi quelle caratteristiche minime di centro urbano nell'accezione sopra dedotta.

B.11 - Ritenuta ammissibile, alla luce di quanto sopra, la proposta di variante, si osserva tuttavia essa presenta limiti rispetto alla idoneità dell'accesso su Via Cagnona, le cui problematiche vengono illustrate e trattate nelle specifiche valutazioni ambientali di cui alla parte C) del presente atto.

Modifica n. 6 - Comparti D2.1 - Ex Caserma - di Via Cagnona

La variante consiste nel localizzare all'interno del comparto già classificato come D2.1 "Zona turistica integrata" e collocato lungo la Via Cagnona nell'area dell'Ex Caserma, prospiciente l'IPER Romagna Center alcune medie strutture di vendita non alimentari.

Allo scopo l'intera area già prevista dal PRG, suddivisa normativamente in due sottozone D2.1.a e D2.1.b, viene ulteriormente suddivisa sia a livello cartografico che normativo, in tre sottozone (D2.1a - D2.1b - D2.1c). Con la variante inoltre viene complessivamente diminuita la capacità edificatoria di mq. 9.000 nel comparto D2.1b. La SU complessiva (con la variante in esame) risulterebbe dunque essere pari a $7.500 + 4.000 + 14.000 = 25.500$ mq. di cui:

- n. 4 nuove medie strutture = SV 8.000 mq. (Superficie di Vendita)
- n. 1 grande struttura = SV 2.950 mq.

La grande struttura di vendita è stata assegnata dal PTCP, nella zona D2.1b, a seguito della sua approvazione nel 2006, ritenendo più idoneo quanto ad accessibilità il sito in parola.

La sottozona D2.1b vigente viene inclusa in un ampio comparto che comprende anche la zona E3.2c, da cedere quale area verde extrastandard (circa 19.000 mq) collocata tra l'ex zona Caserma e la zona produttiva esistente a sud.

Le quote edificatorie, così come le funzioni vigenti e proposte, vengono ridistribuite secondo la sottostante tabella.

Sottozona D2.1a (vigente)		Sottozona D2.1b (vigente)
Sottozona D2.1a (variante)	Sottozona D2.1c (variante)	Sottozona D2.1b + zona E3.2c (variante)
- ST. pari a 34.946 mq. SU max = 7.500 mq. (UT mq. 0,21) così ripartita: - 2.600 mq. per usi C (commercio) con una medio - grande NA (SV 2000 mq.) e restanti per deposito generico - 2.600 mq. per usi D (terziari) - 2.300 mq. per usi S2 istruzione professionale privata di servizio alla produzione e/o T1 (turistica-ricettiva)	ST. pari a 19.536 mq. SU max = 4.000 (UT mq. 0,21) così ripartita: - 1.400 mq. per usi C con medio - piccola NA (SV 1000 mq.) e spazi di deposito e servizio. - 1.200 mq. per usi S2 e/o T1 - residuo per usi D	ST. pari a 59.383 mq. SU max = 14.000 (UT = 0,24) per usi C, D, S, con grande struttura (SV 2.950 mq.) NA (ex Geo) - n. 2 medio-grandi strutture NA (SV 2.500 mq.)

E' previsto un sistema di infrastrutturazione che realizza, a partire dalla rotatoria sulla Via Cagnona, l'asse distributivo portante (pubblico) della nuova urbanizzazione, connettendo anche il comparto produttivo - artigianale di Via Del Progresso.

Sono infine previste a carico dei comparti le seguenti opere di sostenibilità e mitigazione:

- opere di riqualificazione ambientale lungo il Fosso Matrice con realizzazione di percorso ciclopedonale per tutta la lunghezza della zona D2.1, fino alla vecchia statale Adriatica;
- realizzazione di impianto fotovoltaico da cedere per l'intera copertura del fabbisogno elettrico.

Valutazioni

L'area oggetto della modifica cartografica e normativa è stata pianificata in sede di Variante Generale al PRG (C.C. n. 69/2000) quale "Zona urbanistica D2.1 turistica integrata", destinata ad attività di supporto al turismo (funzioni produttive terziarie, ricettive, direzionali e commerciali). Essa è localizzata nell'immediato retroterra costiero (Zonizzazione San Mauro Mare) a monte della nuova Statale Adriatica.

L'area confina: con la statale adriatica SS.n. 16 a nord, con la Via Cagnona (SP.10) a ovest, con il fosso Matrice Vecchia a est. I limiti ovest ed est coincidono con i confini amministrativi dei Comuni di Savignano sul Rubicone e di Bellaria (RN).

L'area insiste sulla strada provinciale n. 10 Cagnona, al confine col Comune di Savignano sul Rubicone, in particolare con l'area dell'Iper Romagna Center, quest'ultimo classificato dal PTCP della Provincia di Forlì-Cesena come *Polo plurifunzionale esistente, stazionario*. Il PTCP, in sede di adozione (delibera del C.P. n. CP 53971/127 del 14/07/2005), ha accolto la richiesta del Comune di San Mauro Pascoli trasferendo, nell'area individuata come zona D2.1b (Relazione PTCP), la grande struttura di vendita non alimentare di 2.950 mq. di SV, già prevista dalla Conferenza Provinciale del marzo 2000 nella sede dell' Ex Geo. La nuova previsione del PTCP è indicata nella tavola C.1.3 *Ambiti specializzati per attività produttive*

del Quadro Conoscitivo.

La variante all'area D2.1 per la sua particolare collocazione e significatività va analizzata per diversi aspetti e da una pluralità di punti di vista sostanzialmente e sinteticamente riferibili a due distinte ma interrelate questioni:

1. limiti imposti alla pianificazione comunale di aree commerciali;
2. rapporto con la pianificazione sovraordinata (PTCP).

Nonostante il Polo funzionale di Savignano sul R. presenti dimensioni di rilievo e articolazione complessa, si ritiene che esso non possa assurgere al rango di centro urbano, tale da impedire di per sé solo, la localizzazione di nuove strutture di vendita in sua adiacenza. Il centro urbano di cui al PTCP è infatti una unità territoriale avente una minima dotazione di servizi (istruzione, sanità, servizi civili e religiosi, sicurezza, strutture commerciali, cultura e tempo libero, sport, etc. etc...), riconducibili quantomeno alla struttura prevista per i centri di base inferiori (vedi Relazione del PTCP, capitolo 1.3.5 e relazione del Quadro Conoscitivo cap. C.1.1.3).

Non si ritiene quindi di poter escludere a priori una localizzazione di medie strutture di vendita nel sito proposto, interpretando peraltro la regolamentazione in senso conforme al dettato ed alla ratio dell'art. 3 del D.L.138/2011, convertito in legge n. 148/2011 e dell'art. 1 del D.L. 1/2012, convertito in legge n. 27/2012.

Tuttavia, qualora l'insieme delle previsioni facesse assumere all'area le caratteristiche di Area Commerciale Integrata - così come descritta e considerata al punto 1.8 della Delibera Regionale n. 1253/1999 e ss.mm.ii., nei suoi due possibili livelli (superiore e inferiore) - la zona D2.1 del Comune di San Mauro P. troverebbe i seguenti limiti:

- nel PTCP, laddove questo prevede un ulteriore limite alla pianificazione commerciale di livello comunale all'art. 67, primo alinea del comma 8, che testualmente recita "*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*". Tale norma è tuttavia in fase di superamento da parte della stessa Provincia che, ritenendola una limitazione all'organizzazione dei Comuni delle proprie strutture e quindi non più efficace in considerazione delle sopravvenute norme in tema di liberalizzazione economica nella materia commerciale sopra richiamate, ha ritenuto necessario proporre l'eliminazione dal testo normativo del Piano nell'ambito della variante specifica al PTCP ex art. 27bis della LR 20/00 attualmente in itinere;
- nella qualità di "Polo Funzionale" qualora l'insieme delle previsioni, come modificate, ricadesse nelle ipotesi di una area commerciale integrata di livello superiore, come descritta e considerata al punto 1.8 della Delibera Regionale n. 1253/1999 e ss.mm.ii., tali aree, infatti, sono considerate "Poli funzionali", quindi da rimettere alla competenza del PTCP ai sensi di quanto previsto all'art. A-15 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.

L'ampiezza dell'area (Zona D2.1) e dei suoi distinti comparti, la pluralità di strutture commerciali, l'elevata quota di superfici commerciali (complessivamente 10.950 mq. di sola SV), l'accesso pressoché unico dalla grande rotatoria sulla Cagnona, la mancanza di esiti certi circa gli effetti unitari e relazionali che potranno scaturire dalla organizzazione spaziale e distributiva dei diversi sub comparti, paiono elementi sufficienti a porre l'area nelle due prospettive.

Nella seconda ipotesi, in particolare, la realizzazione del comparto Cagnona, in diretta adiacenza con un Polo Funzionale già esistente, costituirebbe di fatto attività diretta all'ampliamento di quest'ultimo, con conseguente necessità di approfondimenti e coordinamento di livello intercomunale e/o sovracomunale. L'attuale Polo, che ha già

massimo rango dimensionale e pertanto non subirebbe i limiti dell'ultima parte del 6 comma dell'art. 67 del PTCP sopra riportato, integrandosi con il nuovo comparto aumenterebbe comunque le proprie dimensioni e dovrebbe pertanto raccordarsi con l'esistente. Infatti il PTCP, all'art. 66 comma 7, prevede la possibilità di ampliamento sino al 10% dei poli funzionali esistenti demandandone la trasformazione (ampliamento delle urbanizzazioni attuate) alla strumentazione urbanistica comunale senza contemplare problematiche di confine. Va da sé quindi, che l'ampliamento del Polo, se consentito, può avvenire anche in un territorio appartenente ad un Comune contermina con quello su cui è avvenuta la prima realizzazione, ma l'espansione in quell'area, impedirebbe o comunque limiterebbe l'espansione nell'altro territorio. Tale necessità di coordinamento viene peraltro evidenziata anche nell'elaborato integrativo fornito dal Comune in cui sono analizzati e verificati gli impatti sul sistema della mobilità: le conclusioni evidenziano la necessità di interventi sulla sezione stradale della Via Cagnona nei due sensi nel tratto ricompreso tra la rotatoria dell'IPER ed il ramo sud dello svincolo con la S.S. 16. Si formula pertanto l'osservazione di seguito.

B.12) - Alla luce di quanto sopra considerato, in ipotesi di superamento delle condizioni fissate al punto 1.8 della delibera regionale sopra richiamata (Area Commerciale Integrata), si ritiene che la più corretta sede di pianificazione di nuove funzioni/tipologie nell'area del comparto Cagnona debba essere quella sovracomunale (Accordi Territoriali, come stabilito all'art. 66, comma 9 del PTCP per i nuovi poli ovvero se si superino i limiti di ampliamento dei poli esistenti indicati dal PTCP) o comunque quella intercomunale in fase di elaborazione tra i tre Comuni del Rubicone.

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 (D2.1a + D2.1b + D2.1c), sia per ogni porzione singola (D2.1a; D2.1b; D2.1c), ovvero per sottoinsiemi, si possa qualificare come Area Commerciale Integrata di livello inferiore (quantomeno fino all'avvenuta approvazione della variante al PTCP) ovvero Area Commerciale integrata di livello superiore, determinando di fatto estensione dell'area commerciale integrata esistente (polo funzionale). Diversamente, il Comune riconduca le scelte di pianificazione operate sulla zona D2.1 agli strumenti urbanistico – territoriali intercomunali o sovracomunali.

A migliore specificazione ed esemplificazione di quanto sopra, si ritiene che:

- il comparto afferente alla sottozona D2.1b ed alla zona E3.2c, così come proposto con la presente variante, si configuri come area commerciale integrata di livello superiore, in quanto:
 - vi è una prevalenza di usi commerciali;
 - presenta una pluralità di strutture commerciali medie e grandi;
 - supera i 5 ha di Superficie Territoriale.

Esso pertanto esula dalle competenze pianificatorie assegnate al Comune.

- il vigente comparto D2.1a, frazionato nei due subcomparti D2.1a e D2.1c, non presenta esiti complessivi predeterminabili in seno alla variante, non avendo peraltro il Comune localizzato la superficie territoriale (1,5 ha max) cui dovranno fare riferimento le due nuove medie strutture inserite. Sarà pertanto cura del Comune assicurare che, in sede di pianificazione attuativa, esso non determini di per sé ovvero in aggregazione con i limitrofi comparti le caratteristiche sopra richiamate.

Si rimanda inoltre alle restanti valutazioni più specificatamente di tipo ambientale, espresse nella sezione C) del presente atto.

Infine, per quanto riguarda le nuove strutture commerciali, si deve osservare che:

B.13) - La modifica n. 6 e la modifica n. 7 individuano medie strutture di vendita in comparti aventi una superficie territoriale superiore a 1,5 Ha. Tale circostanza è in contrasto con la norma regionale (ripresa dallo stesso PTCP) che individua in 1,5 ha di Superficie Territoriale e max 5.000 mq. di Superficie di Vendita il "modulo" territoriale massimo per la competenza comunale. Fatto salvo quanto sopra espresso in merito alle specifiche previsioni, la variante dovrà pertanto introdurre criteri/modalità che riconducano le individuazioni cartografiche a tale superficie massima, cui devono afferire tutti gli spazi e le infrastrutture pubbliche e private connessi ai nuovi insediamenti commerciali.

Modifica n. 22 - Via della Poesia

Viene individuata una nuova struttura commerciale media alimentare (800 max SV), all'interno delle recenti lottizzazioni (zona C3.1) afferenti a Via della Poesia.

La struttura proposta rappresenta una tipologia compatibile alle necessità di servizio dell'ampio sviluppo residenziale determinatosi in questi anni nella parte est dell'abitato; tuttavia essa pone alcune tematiche di tutela dello stesso ambiente urbano in cui si andrebbe a collocare, pertanto si rimanda alle valutazioni ambientali di cui alla parte C) del presente atto.

L.R. 47/78 - MODIFICHE ALLA "ZONA A1 - ZONA DEL CENTRO STORICO"

Si prende atto che la variante prevede modifiche per errori materiali di rappresentazione dell'effettivo stato di diritto. Si osserva tuttavia che:

B.14) - In relazione all'errore di trasposizione cartografica n. 12, 13, 14 è necessario che il Comune in sede di approvazione della presente variante espliciti che la Variante Generale, oltrech  normativamente, gi  prevedeva in cartografia le specifiche perimetrazioni indicate per le "costruzioni accessorie".

In relazione alla modifica che amplia, per l'unit  minima di intervento n. 7, la gamma degli usi possibili, si fa presente che la modifica alle destinazioni d'uso, ammissibili con la procedura di cui all'art. 15, comma 4, lett. c), *non deve determinare incidenza sugli standard urbanistici di aree per servizi pubblici*. Ci    da specificarsi anche in relazione alla modifica di cui all'art. 15 delle NTA.

MODIFICHE NORMATIVE

Salvo quanto gi  eventualmente specificato in rapporto ad aspetti normativi connessi alle modifiche cartografiche sopra esaminate, si osserva quanto segue:

B.15)

a) art. 7 - (punto 36) modifica delle distanze d1 - d2 - d3 portandole da 3 a 1,5 mt. Per attrezzature di aree cortilive in zone residenziali, la norma non potr  determinare comunque il verificarsi di distanze tra costruzioni inferiori ai 3 mt. minimi stabiliti dal Codice Civile.

b) (punto 59) - l'esclusione dalla SU di superfici accessorie dovr  essere coerente con quanto previsto dall'atto di indirizzo sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna, n. 279/2010.

c) Art. 29 - Zona D3.8. - La possibilit  di attribuire l'incremento edificatorio ulteriore (da UT 0,50 a UT 0,70) deve essere verificata in ragione della possibilit  di ricavare all'interno del comparto almeno:

- la minima dotazione di standard di parcheggio pubblico prevista dal PRG ai sensi dell'art. 46 della L.R. 47/78 (lo standard minimo non   monetizzabile);
- la minima dotazione di parcheggio pertinenziale prevista dalla L.122/89 in 1mq./10mc.

Quanto previsto dalla modifica introdotta (5% di standard aggiuntivo) non appare infatti sufficiente rispetto alla normativa regionale che prevede una dotazione di standard pubblici minima del 15% con sola possibilità di monetizzazione del verde.

d) Art. 94 bis – Area normativa 36 bis

Le possibilità di intervento previste per la realizzazione dei parcheggi privati anche in edifici ospiti dovranno subire le limitazioni previste all'edificazione rispettivamente dagli art. 13 e 14 del PTCP a tutela del sistema paesistico cui ineriscono.

Modifiche normative alle zone agricole

Nella considerazione che, stante l'imminenza della pianificazione intercomunale, il tema del recupero edilizio e funzionale del patrimonio esistente in zona agricola debba, ormai urgentemente, ricondursi alle rinnovate regole pianificatorie (L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.) e perseguire una organica, omogenea e coerente pianificazione del territorio rurale, si osserva quanto segue:

B.16)

a) Art. 36 zone E – Occorre chiarire la portata del nuovo articolato proposto al comma 28: non è chiaro, infatti, se esso debba riferirsi a qualunque edificio (agricolo o extraagricolo, residenziale o non residenziale). Ritenuto condivisibile l'obiettivo di affrancamento dalle fasce di rispetto stradali, come quello della riqualificazione edilizia, si ritiene però che gli interventi proposti al comma 28 debbano riguardare gli edifici esistenti che, alla data di adozione della variante, risultino destinati agli operatori agricoli. Diversamente, per i non aventi titolo ai sensi dell'art. 40 della L.R. 47/78 e ss.mm.ii., occorrerà:

- limitare la possibilità di ricostruzione al di fuori delle fascia di rispetto stradale comunque all'area di pertinenza dell'edificio, eventualmente ampliandola del necessario per conseguire la fuoriuscita dalla fascia.
- al fine di non dover riproporre e consolidare edifici e/o funzioni incongrue nel territorio rurale, limitare gli interventi ai soli edifici ad uso e tipologia residenziale.

E' implicito che quanto proposto non si potrà applicare agli edifici oggetto di tutela storico testimoniale.

b) Art. 43 – Zona E6 – E6.1 (collegati alla modifica n. 25)

L'edificio è collocato in fascia di rispetto stradale. Pertanto un eventuale intervento trasformativo (ampliamento o ricostruzione a seguito di demolizione) non potrà che avvenire al di fuori di detta fascia (si rimanda anche alla modifica normativa di cui all'art. 36).

Inoltre, la possibilità di destinare a nuovi usi edifici adibiti a funzioni non residenziali può avvenire solo se la tipologia è compatibile con la nuova destinazione d'uso (vedi art. 40 della L.R. 47/78).

Va altresì tenuto conto che la nuova L.R. 20/2000, vieta espressamente, attraverso interventi di ampliamento, l'aumento del numero delle unità immobiliari in edifici ex rurali esistenti nel territorio agricolo (Art. A-21 della L.R. 20/2000). Si sconsiglia pertanto di introdurre tale facoltà nell'imminenza dell'adeguamento della pianificazione urbanistica comunale ed intercomunale al nuovo regime urbanistico della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii..

In particolare la possibilità di realizzare fino a 4 unità immobiliari residenziali appare in contrasto con le disposizioni di cui all' art. 40 della L.R. 47/78, stante l'incompatibilità della funzione residenziale con la zona agricola non destinata ad operatori agricoli. Inoltre, il criterio generale di cui al comma 2, che prevede al massimo n. 2 unità residenziali in edifici extragricoli, non può trovare le eccezioni introdotte dal Comune al comma 3, (sottozona E6.1) da riferire a uno o pochi casi specifici, né a tal fine può ritenersi motivo valido quello della cessione di opere (rotatoria e pista ciclabile). E' pertanto necessario eliminare la previsione di

suddivisione in più unità immobiliari prevista al comma 3 per la specifica zona E6.1.

c) Art. 83 – Area normativa 25

Con riferimento alla tipologia urbanistica E6, si richiama che la nuova L.R. 20/2000 vieta espressamente, attraverso interventi di ampliamento, l'aumento del numero delle unità immobiliari in edifici ex rurali esistenti nel territorio agricolo (Art. A-21 della L.R. 20/2000). Fatti salvi i motivi di contrasto con l'attuale regime normativo, si sconsiglia di introdurre tale facoltà anche in ragione dell'imminenza dell'adeguamento della pianificazione urbanistica comunale ed intercomunale al nuovo regime urbanistico della L.R. 20/2000.

C) DECISIONE IN MERITO ALLA “VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ”, AI SENSI DELL'ART. 12 DEL D.LGS.152/2006 E S.M.I.,

Il “rapporto preliminare” allegato alla documentazione di variante ai fini della “verifica di assoggettabilità” alla VAS, è costituito in gran parte dalla ricognizione della pianificazione e della normativa sovraordinata e settoriale che sottende l'intero territorio comunale. Più specifica attenzione alla scala comunale è posta, invece, al tema della compatibilità acustica delle previsioni della variante. L'estensore del rapporto rileva “incongruenze” tra la Classificazione acustica del Comune di San Mauro approvata e talune nuove previsioni di medie strutture di vendita inserite ex novo: si riferisce in particolare alle medie strutture alimentari previste nel comparto C3.6 (modifica n.4) e C3.1 (modifica n. 22). Vengono rilevate “incongruenze” di tipo acustico anche per le modifiche n. 7 (comparto D3.10 Via del Progresso), n. 16 (comparto D4.10 e D4.6) e n. 12 (comparto C2.8). Problematiche di minor rilievo sembrano riguardare le modifiche n. 24 e n. 23 (edifici sparsi). Il rapporto ambientale segnala, quindi, la necessità di provvedere alla modifica della classificazione acustica.

Le conclusioni del rapporto ambientale, in sostanza non stimano impatti ambientali significativi, in quanto trattasi di piccole trasformazioni, modifiche di perimetri o cambi d'uso all'interno di aree già con usi simili: viene proposta una tabella riepilogativa con la indicazione puntuale per ogni modifica del livello di impatto, quest'ultimo classificato in trascurabile (T), basso (B), medio (M). In sostanza il rapporto conclude che, per entità e caratteristiche delle modifiche pianificatorie previste, considerando anche le eventuali opere di compensazione e riqualificazione richieste attraverso la modifica delle norme tecniche ad esse relative, la presente variante al PRG del Comune di San Mauro non sia da sottoporre a procedura di VAS.

Ritenuto che le varie tematiche fossero state affrontate in modo piuttosto sommario e generico, in sede di richiesta di integrazioni si è provveduto a richiederne l'approfondimento, in particolare per i temi afferenti al sistema della mobilità. Il Comune ha provveduto ad integrare le valutazioni ambientali già effettuate con:

- 1) una verifica di impatto sulla viabilità, in cui viene esaminata l'incidenza delle nuove previsioni commerciali afferenti la Via Cagnona (SP10) e la vecchia SS Adriatica;
- 2) una verifica della compatibilità acustica della previsione commerciale inserita nel comparto esistente C3.1 (Via Malatesta).

I suddetti documenti illustrano ed analizzano quanto segue.

In relazione al punto 1) le analisi condotte prendono in considerazione l'intero reticolo stradale compreso tra la Vecchia Statale Adriatica e la rotatoria Cagnona, Via San Giuseppe (nord - sud) e la Cagnona (SP10) e la Via Marco Polo a confine col Comune di Gatteo (est – ovest) per una complessiva estensione di 75km. di rete. Attraverso dati rilevati e modelli simulativi vengono calcolate:

- l'offerta di rete stradale (lunghezza dei tratti in rapporto alla classificazione stradale);
- la capacità cumulata della rete (capacità unitaria per lunghezza dei tratti rapportata

alla classificazione stradale);

- la domanda di trasporto (raffrontando la domanda attuale con quella stimabile sulle previsioni vigenti e su quelle modificate dalla presente variante);
- la verifica della rete stradale in termini di saturazione (rapporto flusso/capacità) con raffronto tra scenario attuale, scenario pianificazione vigente, scenario pianificazione variata.

Le analisi sopra descritte giungono alle seguenti conclusioni:

Scenario attuale: a livello locale i risultati della simulazione confermano il buon funzionamento della rete, caratterizzata dalla assenza di condizioni di congestione lungo gli archi della rete.

Scenari futuri: si differenziano per i flussi sui rami e mettono in evidenza i seguenti fattori sostanziali:

- la stima di domanda nello scenario di previsione definito dalla Variante è superiore di circa il 13% rispetto a quella che si avrebbe con il PRG vigente (rispettivamente 8.494 e 7.543 spostamenti);
- la medesima proporzionalità si ritrova nell'analisi delle tavole della congestione che mettono in risalto come l'aumento del rapporto tra Flusso e Capacità (F/C) interessi la rete di accesso ai nuovi insediamenti;
- la congestione interessa fundamentalmente due brevi archi della via Cagnona: il primo, nella direzione mare, è quello compreso tra la rotatoria con via Marco Polo ed il ramo sud dello svincolo con la S.S. 16; il secondo, nella direzione Sud, è costituito da quello che va dal ramo nord dello svincolo fino al primo accesso al Romagna Center posto appena a monte del sottovia dell'Adriatica;
- il livello di saturazione è elevato (superiore al 100%) sia nello scenario di previsione del PRG vigente, sia in quello relativo alla Variante (quest'ultima con un aumento contenuto pari al 7%). Sulla rimanente porzione di rete invece il rapporto F/C aumenta sempre rispetto a quello misurato nello stato attuale, ma mantenendosi su un intervallo di valori ampiamente inferiori al 90%.

La verifica quindi conclude che:

- la rete infrastrutturale nell'area in esame presenta mediamente caratteristiche geometriche e funzionali di livello elevato, sia in termini di capacità (strade extraurbane e urbane adeguate), sia in termini di intersezioni (incroci a livelli sfalsati e a rotatoria sui nodi lineari più importanti), che consentono di assorbire i maggiori flussi connessi all'attuazione tanto del PRG vigente quanto della sua Variante parziale;
- occorre tuttavia dare risoluzione alle criticità puntuali interessanti i tratti stradali più congestionati: in particolare si rende necessario un potenziamento della sezione di via Cagnona nella direzione mare tra via M. Polo ed il ramo sud dello svincolo con la S.S.16 e nella direzione monte tra il ramo nord dello svincolo ed il primo accesso al Romagna Center. Tali interventi sono indispensabili per ottenere la capacità necessaria a garantire anche il deflusso del traffico previsto in futuro nell'ora di punta (calcolata nel sabato pomeriggio) e possono essere attuati sfruttando la presenza delle aree ancora libere a nord - est nel primo caso e con una riorganizzazione della sezione disponibile nel sottopasso esistente (avente larghezza totale di 15 m) nel secondo caso.

2) La verifica della compatibilità acustica sull'inserimento della media struttura alimentare nel comparto C3.1, prende in considerazione il rumore generato da:

- transito di autoarticolato e operazioni di carico – scarico (arrivo, sosta e ripartenza);
- traffico indotto dai lavoratori e dagli utenti;

- attività di lavorazione interne.

I ricettori più sensibili sono indicati nei due edifici ancora da realizzare nella lottizzazione, posti in stretta prossimità della nuova struttura. Le simulazioni mostrano in conclusione la compatibilità con la classificazione acustica dell'area (classe II).

Valutazioni

In ordine agli aspetti generali di sostenibilità, si prende atto, con dovuto apprezzamento, del fatto che la presente variante del Comune di San Mauro:

- non apporta incrementi all'uso di suolo: le modifiche, infatti, riguardano interventi in aree già pianificate dal PRG vigente, salvo la modesta estensione dell'area produttiva D3.10;
- non incide sulla capacità insediativa: quella produttiva viene ricondotta persino alla completa "restituzione" della quota del 6%;
- interviene a favore del recupero e delle aree di standard e delle dotazioni pubbliche;
- interviene a favore del potenziamento e miglioramento del sistema ciclabile.

In particolare si prende atto che la variante ha introdotto in norma numerose misure (interventi ed opere interne ed esterne ai comparti stessi) allo scopo di dare maggiore sostenibilità alle modifiche apportate. Tale aspetto va visto e considerato sotto distinti punti di vista:

- l'uno attinente alla sostenibilità puntuale di ogni singola previsione in modifica: in tal senso, quindi non può che essere valutato positivamente;
- l'altro che soluzioni di tal tipo, come già evidenziato al punto B.1), esulano dai canoni pianificatori del regime normativo della presente variante, per cui situazioni particolari in grado di agire sull'intero sistema territoriale comunale o intercomunale ovvero che richiedono opere di sostenibilità di rilievo dovrebbero essere demandate al regime pianificatorio della L.R.20/2000 e ss.mm.ii., in cui tali logiche sono precisamente contemplate e le relative soluzioni derivano da un percorso decisionale-valutativo di valore strutturale e strategico della pianificazione (PSC e VALSaT) a sua volta conseguente e coerente a quello della pianificazione sovraordinata.

Stante le premesse illustrative e le prime considerazioni svolte si evidenzia, in modo più specifico quanto segue:

Apportare varianti al sistema insediativo gravante sulla Via Cagnona può mettere in gioco considerazioni in termini più ampi dalla mera valutazione dei singoli comparti o del singolo Comune. Si ritiene, infatti, che le modifiche proposte dalla presente variante in tale porzione territoriale debbano essere considerate e valutate anche per i loro effetti cumulativi e relazionali: una valutazione che considerasse in modo frammentato (comparto per comparto) quanto proposto dal Comune non esaurirebbe tutte le implicazioni che potrebbero sorgere alle diverse scale territoriali (sia per merito delle situazioni che per competenza pianificatoria). Va in proposito osservato come il sistema territoriale costiero ed immediatamente retrocostiero della Provincia di Forlì Cesena, trovi una forte limitazione ai processi pianificatori di sola scala comunale data la compresenza e la stretta adiacenza ed interrelazione dei tre Comuni presenti.

La valutazione delle previsioni in questione non è superabile unicamente in seno ad una mera valutazione ambientale (anche dovesse tradursi in una vera e propria VAS), in quanto il valore strategico insito nella valutazione ambientale di piani e programmi attiene a complesse logiche e coerenze di sistema territoriale alle varie scale (si veda, ad esempio la questione del POLO funzionale). Pertanto una positiva valutazione ambientale deve necessariamente partire da un presupposto di verificata ed accertata rispondenza e legittimità delle previsioni urbanistiche rispetto al sistema complessivo della pianificazione territoriale.

La via Cagnona, posta a confine, "serve" i due Comuni di San Mauro Pascoli e Savignano sul

Rubicone i quali sin dal 2006, insieme al Comune di Gatteo, hanno avviato un processo di pianificazione intercomunale secondo la nuova disciplina urbanistica ormai giunto a maturazione. Anche per tale ragione non si reputa oltremodo opportuno – tanto più ai fini della tutela dell'ambiente, della salute, della sicurezza degli utenti e degli abitanti - che i suddetti Comuni, nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici, continuino ad assumere autonomamente varianti incidenti su un sistema territoriale ed infrastrutturale sostanzialmente comune, senza alcun coordinamento pianificatorio.

Alla luce di quanto sopra illustrato ed argomentato si ritiene di dover porre la precondizione per cui:

C.1) In primo luogo le nuove previsioni commerciali afferenti alla Via Cagnona (modifiche apportate alla variante n. 6 – Comparti ex Caserma di Via Cagnona e modifica n. 7) devono essere verificate secondo quanto osservato alla sezione B) del presente atto.

Al contempo occorre considerare che sia le analisi sul traffico che le considerazioni sopra espresse evidenziano come già lo scenario attuale (oggi) possa ritenersi uno stato limite alla sostenibilità complessiva del sistema afferente la Via Cagnona (si richiama in proposito la caratteristica di stazionarietà conferita dal PTCP al Polo IPER), dato che:

- la Via Cagnona costituisce praticamente l'unico collegamento alle zone urbanistiche D2.1 e D3.10; su di essa si verrebbe a concentrare la maggior parte della domanda di mobilità aggiuntiva connessa all'attuazione degli scenari di previsione; per mantenere in equilibrio il sistema occorrerebbero gli interventi di adeguamento illustrati negli approfondimenti integrativi;
- al tempo stesso i nuovi incrementi e le nuove funzioni andrebbero ad incidere ulteriormente sui punti di accesso/uscita alle varie aree (Via del Progresso, Via dell'Economia), interrompendo e compromettendo ulteriormente la fluidità dei flussi e rendendo più pericoloso il sistema della mobilità, in particolare la ciclopedonale oggi presente (si veda il parere AUSL - ARPA);
- tali punti di accesso, che assurgerebbero anche ad un nuovo ruolo in ragione della continuità data al nuovo collegamento interno proposto dalla Variante, esigono una verifica ed un intervento di razionalizzazione anche con i punti di accesso sul lato opposto di via Cagnona, nel Comune di Savignano sul Rubicone (Via Portazza, Via Oslo, etc...) e la eventuale riconsiderazione dell'intero sistema dell'accessibilità nel quadrante compreso tra la vecchia statale Adriatica, la Via San Giuseppe e la Via Marco Polo.

Le questioni sollevate sono tali da far ipotizzare la necessità di un complessivo intervento di riorganizzazione e razionalizzazione viabilistico (a tutti i livelli di mobilità) e territoriale, quantomeno a partire dalla rotatoria su Via San Giuseppe. Ne conseguono le seguenti ulteriori condizioni per cui:

C.2) le stesse previsioni di variante afferenti alla Via Cagnona (comparti D2.1, comparto D3.10, comparto D4.5), devono essere mantenute, in termini di portata e qualità di traffico, a livelli equivalenti a quelli definiti quantomeno dallo stato vigente, demandando alla pianificazione intercomunale, o a quella d'area vasta, possibilità di sviluppo coordinato e sostenibile basato sullo studio di interventi e soluzioni di più ampia portata occorrenti a sostenere al minimo, se non al meglio, l'intero sistema connesso alla Via Cagnona nel territorio in esame.

C.3) Con riferimento a ciò il Comune non precluda, nel comparto D3.10, la possibilità di mantenere adeguati spazi finalizzati ad un eventuale futuro collegamento con la rotatoria di Via San Giuseppe;

Inoltre ai fini di una positiva valutazione ambientale si ritiene necessario indicare quanto segue:

C.4) Comparti Via Cagnona - dovranno essere rispettate le condizioni di accessibilità definite nel parere di AUSL – ARPA ai fini della sicurezza degli innesti (Via del Progresso – Via dell'Economia) che dovranno subire conseguente regolamentazione.

C.5) Modifica n. 5, relativa all'attività di pista minimoto:

- l'incremento edificatorio concesso dovrà essere finalizzato alla sola migliore organizzazione delle attività già presenti;
- in particolare, data la sua collocazione a stretto ridosso dei nodi viari e di svincolo tra le due statali, si suggerisce di integrare la disposizione normativa con richiesta di specifico studio in merito alla idonea posizione e modalità di accesso all'area. Si richiama in proposito quanto espresso dai pareri AUSL – ARPA;
- a partire dalle indicazioni date dalla norma come modificata dalla variante, in fase progettuale attuativa dovrà essere garantito ampio spazio e significatività alla caratterizzazione ecologica – ambientale dell'area (impermeabilizzazione, piantumazione arborea, etc...) suggerendo di sfruttare a tal fine: le fasce di rispetto stradali prevedendo una elevata copertura arborea ed arbustiva; gli spazi di sosta pubblici e privati con il massimo grado di ombreggiamento e permeabilizzazione;
- dovrà essere inoltre caratterizzata in chiave ecologica anche la parte lungo il fosso Matrice e la delimitazione della ciclabile.

C.6) Modifica n. 4 – Comparto D4.3 (Ex Geo)

- In sede di pianificazione attuativa dovranno essere verificate tutte le condizioni di compatibilità acustica soprattutto in rapporto alla funzione residenziale, sia rispetto al tessuto limitrofo che all'interno dello stesso comparto.
- Dovrà a tal fine essere verificata la stessa compatibilità della variante con la zonizzazione acustica Comunale, dato che la Delibera di C.R. n. 1253/99 e ss.mm.ii., detta, quale indirizzo, il divieto di localizzare nuove strutture di vendita in classi I e II di zonizzazione acustica (punto 4.2.3, lett. b).
- Si ritiene inoltre necessario verificare la necessità/opportunità di ampliare gli spazi stradali (S.S.16) antistanti l'accesso alla struttura al fine di garantire accessi/uscite sulla viabilità pubblica di transito in condizioni di sicurezza.

Modifica n. 22 - Via della Poesia

L'inserimento della media struttura alimentare pone alcune problematiche relative alla tutela dello stesso ambiente urbano (prevalentemente residenziale) in cui si andrebbe a collocare, in particolare per il richiamo veicolare (di utenza e di rifornimento) con i conseguenti impatti sull'acustica e sulla sicurezza stradale: si nota in particolare la vicinanza di una scuola e di un giardino pubblico di quartiere. La variante propone anche un "documento previsionale di impatto acustico" in cui viene dimostrata la compatibilità acustica del nuovo insediamento. La valutazione proposta sembra derivare da una ipotesi organizzativa del progetto che non è possibile cogliere con sufficiente certezza.

C.8) E' pertanto necessario che:

- sia in primo luogo verificata la compatibilità della variante con la zonizzazione acustica Comunale dato che la Delibera di C.R. n. 1253/99 e ss.mm.ii., detta, quale indirizzo, il divieto di localizzare nuove strutture di vendita in classi I e II di zonizzazione acustica (punto 4.2.3, lett. b);
- la zona di carico – scarico dovrà essere mantenuta nella parte meno impattante ed opportunamente protetta in modo da proteggere dotazioni pubbliche (giardino e scuola) alle quali dovrà essere garantita una classe I o comunque non aggravata la condizione preesistente;

- occorrerà regolamentare l'accesso dei mezzi pesanti dalle vie più esterne al centro residenziale impedendone l'accesso e l'attraversamento verso la zona scolastica e centrale;
- si consiglia di rivedere la posizione dei fabbricati ancora da realizzare in adiacenza o prossimi alla struttura commerciale in rapporto alle problematiche acustiche ed atmosferiche che richiederebbero più ampi spazi di affrancamento;
- il sito inoltre appare piuttosto ristretto: l'entità della nuova struttura andrà pertanto verificata e correttamente commisurata alla dotazione di standard pubblico e pertinenziale senza discapito della riduzione di standard afferenti ai comparti già approvati e realizzati, nonché alle esigenze ambientali di cui sopra.

C.9) Modifica n. 12 – Nuovo comparto C2.8

Non si ritiene congruo aumentare la funzione abitativa in adiacenza ad aree produttive esistenti e/o di previsione di significativa estensione e direttamente affacciato sulla viabilità di accesso e ai due comparti produttivi. Il Comune rivaluti la decisione alla luce di quanto indicato nello stesso parere igienico sanitario.

C.10) Modifica 16 – Comparti D4.6 e D4.10

Poiché la modifica potrebbe comportare un aumento delle criticità in rapporto alla immissione di nuovo traffico su un'arteria ad elevato scorrimento di traffico, al fine di non compromettere la sicurezza e la continuità dei flussi, si ritiene che:

- l'accesso diretto sulla Via Cagnona debba avvenire per la sola funzione di servizio alla distribuzione carburante e funzioni strettamente correlate alla sosta di servizio – rifornimento.
- Il nuovo comparto D4.10, dovrà subire quindi le limitazioni sopra indicate (indici ed usi). Diversamente le funzioni che non siano a diretto servizio della sosta temporanea dovranno essere coordinate con il nuovo intervento previsto nell'area retrostante (accordo di programma) da cui dovranno essere accessibili.
- Pur nella suddivisione proposta si dovrà pervenire ad uno studio unitario tra i due sub-comparti per quanto riguarda la razionalizzazione e la messa in sicurezza degli accessi/uscite e delle opportune direzioni di svolta sia in entrata che in uscita.
- Data l'ubicazione dell'intervento si concorda con l'ipotesi prevista dalla norma di monetizzare il verde pubblico; tuttavia il piano dovrà garantire che, anche su area privata, sia un appropriato grado di dotazione ecologica. Si richiama in proposito quanto indicato nel parere integrato AUSL – ARPA.

Ritenuto pertanto che le condizioni e le indicazioni sopra poste possano far escludere il presente procedimento da quello di VAS di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii..

Dato atto infine che questa Provincia provvederà a rendere pubblico il risultato della verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i..

Visto il parere favorevole espresso dalla Posizione Organizzativa in merito alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49 del Dlgs n. 267/00;

A voti unanimi;

DELIBERA

- 1) Di esprimere parere favorevole ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, in relazione alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, con la prescrizione di cui al punto A.1) della sezione A) della soprastante parte narrativa.
- 2) 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.16) della sezione B) della soprastante parte narrativa, richiamandone integralmente le considerazioni e le premesse.
- 3) Di escludere la variante parziale n. 16 al P.R.G. vigente del Comune di San Mauro Pascoli, adottata con delibera del C.C. n. 5 del 14.01.2013 ai sensi dell'art. 15 comma 5 Legge Regionale 47/78 e ss.mm.ii., dalla procedura di VAS di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006 come modificato dal D.Lgs. 4/2008, alle condizioni ed indicazioni definite ai punti da C.1) a C.10) definite nella sezione C) della soprastante parte narrativa, richiamandone integralmente le considerazioni e le premesse.
- 4) Di trasmettere il presente atto al Servizio Ambiente - Pianificazione Territoriale ed al Comune di San Mauro Pascoli per il seguito di competenza.

Successivamente, con separata votazione espressa in forma unanime e palese, il presente provvedimento viene dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.lgs. 267/2000.



PROVINCIA DI FORLÌ'-CESENA

(Delibera prot. n. 337 del 03/01/14)

Pareri dei Responsabili dei Servizi, art. 49 comma 1 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

Lì, 03/01/2014

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

.....
Simone Brun

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE:

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

Lì, 3/1/14

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO

.....
[Signature]

- 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

Lì,

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO

.....

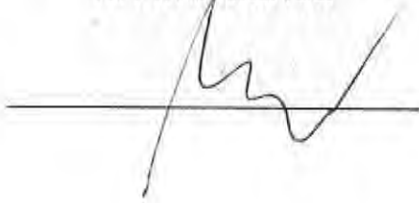
PAGINA BIANCA NON UTILIZZATA

PAGINA BIANCA NON UTILIZZATA

IL SEGRETARIO GENERALE
(Prof. Mario Gualdi)

IL PRESENTE VERBALE VIENE LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO COME SEGUE:

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO GENERALE



PUBBLICAZIONE ed ESECUTIVITA'

Il sottoscritto certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo on line di questa Provincia dal _____ - 7 GEN. 2014 _____ per quindici giorni consecutivi e diviene esecutiva dopo il decimo giorno dalla predetta data.

IL SEGRETARIO GENERALE



Il sottoscritto certifica che la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, 4° comma del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267.

IL SEGRETARIO GENERALE



Per copia conforme
all'originale

F. l. _____ - 9 GEN. 2014 _____

IL SEGRETARIO GENERALE
(Avv. Ennio Guida)



2. OSSERVAZIONI DEI PRIVATI

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

NUMERO DI PROT. SPECIALE	n° 2.1 (Prot. n. 3784 del 26/03/2013)
PROPONENTE L'OSSERVAZIONE	POMPILI Daniele BRIGLIADORI Danilo
LOCALIZZAZIONE DELLA OSSERVAZIONE	Viale Marina, 29 San Mauro Pascoli
ELABORATO DI P.R.G.	× Modifica normativa (art. 95)
ZONA URBANISTICA INTERESSATA	D6
RICHIESTA	All'art.95 - Area normativa 37, Zona Urbanistica D6: 1) la modifica del primo capoverso del titolo 3) " <i>Tipologie insediative e rapporti dimensionali</i> " introducendo la dicitura "...modifiche alle destinazioni d'uso in relazione al parametro SU=0,70 mq/mq di SF; 2) la modifica del terzo capoverso del titolo 4) " <i>Prescrizioni e vincoli di area normativa</i> " introducendo la possibilità di realizzare alloggi monocalci ovvero bilocali fino al 100% degli alloggi di nuovo impianto senza limite di superficie minima degli alloggi; 3) introdurre al titolo 6) " <i>Tipi di intervento consentiti</i> " la possibilità di attuare le previsioni di piano anche attraverso "Interventi conservativi ed adeguativi", oltre a quelli trasformativi già previsti.
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE	1) Non accolta Si ritiene congruo il parametro adottato SU=0,60 mq/mq di SF. 2) Accolta Parzialmente Il titolo "4. prescrizioni e vincoli di area normativa" adottato viene così modificato: Il 30% del numero degli alloggi arrotondato per eccesso, potrà essere di tipo monocale con le dimensioni previste dal D.M. 5 luglio 1975. <i>Il 50% del numero degli alloggi arrotondato per accesso deve avere una superficie calpestabile maggiore o uguale a mq.38,00, la restante parte potrà essere di tipo monocale (DM.5/07/1975).</i>
	3) Accolta Al titolo "6. tipi di intervento consentiti" viene così aggiunto: <i>Interventi conservativi e adeguativi</i>
VOTAZIONE ESPRESSA DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA DEL/...../ 2014	UNANIMITÀ' <input type="checkbox"/> FAVOREVOLI: <input type="checkbox"/> ; ASTENUTI: <input type="checkbox"/> ; CONTRARI: <input type="checkbox"/>

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

NUMERO DI PROT. SPECIALE	n° 2.2 (Prot. n. 3804 del 26/03/2013)
PROPONENTE L'OSSERVAZIONE	CERNI Livia BISSONI Roberto ZOCCHI Giuseppe ZOCCHI Dario ZOCCHI Luciano ZOCCHI Gisella ZOCCHI Elena
LOCALIZZAZIONE DELLA OSSERVAZIONE	Traversa di Via Cagnona San Mauro Pascoli
ELABORATO DI P.R.G.	× Modifica cartografica (n°8 - Tav. 04)
ZONA URBANISTICA INTERESSATA	H1
RICHIESTA	1) Che venga eliminata la strada pubblica su "Traversa di Via Cagnona n.1100", essendo solo strada di accesso alla proprietà Zocchi. 2) Che venga eliminata la fascia di rispetto della strada di cui al punto 1).
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE	1) 2) Non accolte Dato atto che tale tratto era già classificato dalla Variante Generale 2000 Tav. P4 "Classificazione della viabilità" come " <i>Viabilità locale (tipo F)</i> " si ritiene opportuno mantenere tale previsione e rimandare la revisione dell'intera rete stradale comunale, e la verifica delle relative distanze minime a protezione del nastro stradale, alla pianificazione intercomunale in fase di elaborazione. Si conferma pertanto la versione adottata e l'eliminazione della fascia di rispetto nel tratto adiacente al canale di bonifica Matrice vista la mancanza di interesse pubblico alla realizzazione di strade pubbliche su tale tratto.
VOTAZIONE ESPRESSA DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA DEL/...../ 2014	UNANIMITÀ' <input type="checkbox"/> FAVOREVOLI: <input type="checkbox"/> ; ASTENUTI: <input type="checkbox"/> ; CONTRARI: <input type="checkbox"/>

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

NUMERO DI PROT. SPECIALE	n° 2.3 (Prot. n. 3854 del 27/03/2013)
PROPONENTE L'OSSERVAZIONE	ZOCCHI Dario ZOCCHI Marisella
LOCALIZZAZIONE DELLA OSSERVAZIONE	Traversa di Via Cagnona San Mauro Pascoli
ELABORATO DI P.R.G.	× Modifica normativa (art. 81)
ZONA URBANISTICA INTERESSATA	E4
RICHIESTA	1) Che all'art. 81 "Area normativa 23 - (Zone Urbanistiche E4) venga eliminato il vincolo di massima capacità edificatoria di mq. 240.
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE	1) Non accolta Dato atto che l'area normativa 23 si applica nei casi di interventi edilizi non connessi all'attività agricola, si ritiene congrua la precisazione della superficie max ammissibile. "E' consentito un incremento max del 50% della S.U., <i>fino ad un massimo di 240 mq.</i> , destinata a funzione abitativa esistente alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G." <i>Si precisa che l'area normativa 16 prevede, per aziende agricole esistenti che attuino interventi conservativi, manutentori, adeguativi o di ampliamento, di demolizione e ricostruzione, una SU = 200 mq + 10 mq ogni Ha di S.A.U. fino ad un max di 300 mq, fatto salvo il mantenimento di quella esistente, se superiore.</i>
VOTAZIONE ESPRESSA DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA DEL/...../ 2014	UNANIMITÀ' <input type="checkbox"/> FAVOREVOLI: <input type="checkbox"/> ; ASTENUTI: <input type="checkbox"/> ; CONTRARI: <input type="checkbox"/>

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

NUMERO DI PROT. SPECIALE	n° 2.4 (Prot. n. 3855 del 27/03/2013)
PROPONENTE L'OSSERVAZIONE	CERNI Livia ZOCCHI Gisella ZOCCHI Elena
LOCALIZZAZIONE DELLA OSSERVAZIONE	Traversa di Via Cagnona San Mauro Pascoli
ELABORATO DI P.R.G.	× Modifica normativa (art. 81)
ZONA URBANISTICA INTERESSATA	E4
RICHIESTA	1) Che all'art. 81 "Area normativa 23 - (Zone Urbanistiche E4) venga eliminato il vincolo di massima capacità edificatoria di mq. 240.
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE	1) Non accolta Vedi quanto riportato alla scheda di controdeduzione n° 2.3

**VOTAZIONE ESPRESSA DAL
CONSIGLIO COMUNALE NELLA
SEDUTA DEL/...../ 2014**

UNANIMITÀ'

FAVOREVOLI: ; ASTENUTI: ; CONTRARI:

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

NUMERO DI PROT. SPECIALE	n° 2.5 (Prot. n. 3856 del 27/03/2013)
PROPONENTE L'OSSERVAZIONE	ZOCCHI Luciano POLINI Osanna
LOCALIZZAZIONE DELLA OSSERVAZIONE	Traversa di Via Cagnona San Mauro Pascoli
ELABORATO DI P.R.G.	× Modifica normativa (art. 81)
ZONA URBANISTICA INTERESSATA	E4
RICHIESTA	1) Che all'art. 81 "Area normativa 23 - (Zone Urbanistiche E4) venga eliminato il vincolo di massima capacità edificatoria di mq. 240.
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE	1) Non accolta Vedi quanto riportato alla scheda di controdeduzione n° 2.3

**VOTAZIONE ESPRESSA DAL
CONSIGLIO COMUNALE NELLA
SEDUTA DEL/...../ 2014**

UNANIMITÀ'

FAVOREVOLI: ; ASTENUTI: ; CONTRARI:

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

NUMERO DI PROT. SPECIALE	n° 2.6 (Prot. n. 3918 del 28/03/2013)
PROPONENTE L'OSSERVAZIONE	"Soc. I.ROSSI S.r.l." Leg. Rapp. ROSSI Franco
LOCALIZZAZIONE DELLA OSSERVAZIONE	Strada Provinciale 10 - Via Cagnona San Mauro Pascoli
ELABORATO DI P.R.G.	× Modifica normativa (art. 27) × Modifica cartografica (n°6 - Tav. 02)
ZONA URBANISTICA INTERESSATA	D2.1b
RICHIESTA	1) Che venga eliminato il parametro Q=0,45 SF. 2) Che sia prescritto in normativa che tutti gli stalli di parcheggio pubblico e pertinenziale siano eseguiti con materiali <u>non impermeabilizzanti</u> .- 3) Che la normativa di attuazione del comparto D2.1, suddiviso in tre sub-comparti, prescriva al primo soggetto attuatore di elaborare un progetto su tutto il comparto, in cui venga proposto l'assetto territoriale complessivo, con particolare riguardo al sistema della mobilità ed alla localizzazione degli standards urbanistici, che serviranno di riferimento ai tre sub-comparti.
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE	<u>Si rimanda alle Controdeduzioni alle osservazioni della Provincia – punti B.12, B.13, C.1, C.2 – scheda n°1.</u>
	1) Accolta
	2) Non Accolta Non si ritiene opportuno prescrivere nel dispositivo normativo tale precisazione.
	3) Accolta parzialmente Come riportato nelle norme adottate l'attuazione dei singoli sub-comparti potrà avvenire, tramite Piano Urbanistico Attuativo, a condizione che siano realizzati, oltre le relative OO.UU., la viabilità di accesso necessaria per rendere il comparto collegato alla viabilità esistente (rotonda sulla S.P. n. 10) sulla base dei tracciati indicati nelle tavole di PRG. Trattasi di sub-comparti autonomamente attuabili, in cui è prevista la localizzazione di strutture di vendita isolate, individuate su distinte aree non superiori a 1,5 ha di superficie territoriale, e con dotazioni pertinenziali assicurate all'interno delle rispettive aree oggetto d'intervento, pertanto, non è opportuno prescrivere al primo soggetto attuatore di elaborare un progetto su tutto il comparto, che localizzi standards urbanistici comuni, di riferimento a tutti i sub-comparti.
VOTAZIONE ESPRESSA DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA DEL/..../ 2014	UNANIMITÀ' <input type="checkbox"/> FAVOREVOLI: <input type="checkbox"/> ; ASTENUTI: <input type="checkbox"/> ; CONTRARI: <input type="checkbox"/>

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

NUMERO DI PROT. SPECIALE	n° 2.7 (Prot. n. 3919 del 28/03/2013)
PROPONENTE L'OSSERVAZIONE	"Soc. I.ROSSI S.r.l." Leg. Rappr. ROSSI Franco
LOCALIZZAZIONE DELLA OSSERVAZIONE	Via ex SS. 16 San Mauro Pascoli
ELABORATO DI P.R.G.	× Modifica normativa (art. 21) × Modifica cartografica (n°4 - Tav. 01)
ZONA URBANISTICA INTERESSATA	C3.6 (ex D4.3)
RICHIESTA	1) Che venga inserito il mappale n.2190 nell'ambito della zonizzazione C3.6. 2) Che venga eliminato il parametro Q=0,45 SF. 3) Che sia prescritto in normativa che tutti gli stalli di parcheggio pubblico e pertinenziale siano eseguiti con materiali <u>non</u> impermeabilizzanti. 4) Che venga escluso il mappale n.396 nell'ambito della zonizzazione C3.6.
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE	<u>Si rimanda alle Controdeduzioni alle osservazioni della Provincia – punti B.10 e C.6 – scheda n°1.</u> 1) Non accolta Il mapp. n.2190 costituisce area di sedime stradale esistente da cedere gratuitamente al comune come opera extra-standard. 2) Accolta 3) Non Accolta Non si ritiene opportuno prescrivere nel dispositivo normativo tale precisazione. 4) Accolta La particella di cui al mappale n.396 sarà classificata in "Zona G5 Servizi Tecnologici" in quanto in tale area è presente una cabina Enel.
VOTAZIONE ESPRESSA DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA DEL/..../ 2014	UNANIMITÀ' <input type="checkbox"/> FAVOREVOLI: <input type="checkbox"/> ; ASTENUTI: <input type="checkbox"/> ; CONTRARI: <input type="checkbox"/>

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

NUMERO DI PROT. SPECIALE	n° 2.8 (Prot. n. 3975 del 29/03/2013)
PROPONENTE L'OSSERVAZIONE	ZOZZI Germano GRIDELLI Marta
LOCALIZZAZIONE DELLA OSSERVAZIONE	Via L. Tosi San Mauro Pascoli
ELABORATO DI P.R.G.	× Modifica cartografica (Tav. CS)
ZONA URBANISTICA INTERESSATA	CS
RICHIESTA	1) Che venga corretta l'individuazione dimensionale della costruzione accessoria come individuato nell'Estratto di mappa – Fog. 13 Part. 134 2) Che venga verificata la corretta collocazione della costruzione accessoria individuata nell'Estratto di mappa – Fog. 13 Part. 134 e che essa venga perimetrata come previsto dall'art. 15 comma D17 delle NTA.
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE	1) 2) Non Accolta Si precisa che con la presente variante si è provveduto a rappresentare le perimetrazioni delle costruzioni accessorie così come riportate e previste, in cartografia, nella Tav. 4 "Zone A" della Variante Generale 2000 e <u>non</u> ad una loro revisione. <i>Nella relazione illustrativa - stesura controdedotta e approvata della presente Var16 al PRG, viene allegata la Tav.4 "Zone A" della Variante Generale 2000 approvata con delibera Giunta Provinciale n°41143/245 del 03.06.2003 in cui sono rappresentate le perimetrazioni indicate per le costruzioni accessorie (soggette a particolari prescrizioni di intervento punto d17 – art 15 NTA); si rimanda pertanto alla fase istruttoria legata alla presentazione di istanze per interventi di demolizione, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica la puntuale verifica della loro riorganizzazione generale (in quanto utilizzabili solo per autorimesse e altri servizi alla residenza), nonché ulteriori considerazioni tecniche.</i>
VOTAZIONE ESPRESSA DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA DEL/...../ 2014	UNANIMITÀ' <input type="checkbox"/> FAVOREVOLI: <input type="checkbox"/> ; ASTENUTI: <input type="checkbox"/> ; CONTRARI: <input type="checkbox"/>

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

NUMERO DI PROT. SPECIALE	n° 2.9 (Prot. n. 3976 del 29/03/2013)
PROPONENTE L'OSSERVAZIONE	MENGOZZI Antonio NEGROTTI Giampiero
LOCALIZZAZIONE DELLA OSSERVAZIONE	Via Cagnona San Mauro Pascoli
ELABORATO DI P.R.G.	× Modifica normativa
ZONA URBANISTICA INTERESSATA	D4.10
RICHIESTA	1) Che venga modificato l'art. 154 – Titolo 3 “indirizzi attuativi” Zona D4.10 permettendo l'attuazione mediante Piano di inquadramento urbanistico edilizio (Comparto diretto C.D.).
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE	<u>Si rimanda alle Controdeduzioni alle osservazioni della Provincia – punti B.7 e C.10 – scheda n°1.</u>
	1) Accolta Tale modalità di attuazione è già prevista per questa zona.
VOTAZIONE ESPRESSA DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA DEL/...../ 2014	UNANIMITÀ' <input type="checkbox"/> FAVOREVOLI: <input type="checkbox"/> ; ASTENUTI: <input type="checkbox"/> ; CONTRARI: <input type="checkbox"/>

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

NUMERO DI PROT. SPECIALE	n° 2.10 (Prot. n. 3977 del 29/03/2013)
PROPONENTE L'OSSERVAZIONE	MARTIGNONI Fabio BUDA Daniela
LOCALIZZAZIONE DELLA OSSERVAZIONE	Via del Progresso San Mauro Pascoli
ELABORATO DI P.R.G.	× Modifica normativa × Modifica cartografica (Tav. 02)
ZONA URBANISTICA INTERESSATA	D3.10
RICHIESTA	1) Che venga tolta dal Comparto D3.10 la Particella 596, di altra proprietà. 2) Che, all'Art. 29 comma 2 delle NTA, vengano modificate le parole "non alimentare" con "alimentare" e le parole "max=500 mq" con "max=1500 mq".
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE	1) Non Accolta 2) Accolta parzialmente Si provvede a variare la categoria merceologica della nuova medio-piccola struttura di vendita prevista da "non alimentare" in "alimentare", con superficie vendita max pari a 800mq.
VOTAZIONE ESPRESSA DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA DEL/..../ 2014	UNANIMITÀ' <input type="checkbox"/> FAVOREVOLI: <input type="checkbox"/> ; ASTENUTI: <input type="checkbox"/> ; CONTRARI: <input type="checkbox"/>

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

NUMERO DI PROT. SPECIALE	n° 2.11 (Prot. n. 4013 del 02/04/2013)
PROPONENTE L'OSSERVAZIONE	GOBBI Oscar GOBBI Marco BERTOZZI Annunziata
LOCALIZZAZIONE DELLA OSSERVAZIONE	Via Martiri di Reggio Emilia San Mauro Pascoli
ELABORATO DI P.R.G.	× Modifica cartografica (Tav. 02)
ZONA URBANISTICA INTERESSATA	H1
RICHIESTA	1) Che venga corretta la rappresentazione cartografica di Via Martiri di Reggio Emilia, che ricade erroneamente totalmente all'interno della particella 41.
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE	1) Accolta A seguito di verifica, si provvede a rappresentare correttamente l'area per la viabilità di via Martiri di Reggio Emilia (zona H1) in adiacenza alle zone B1 e D1, così come segnalato. <u>Vd. nuova scheda Errore di trasposizione cartografica n°17</u>
VOTAZIONE ESPRESSA DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA DEL/...../ 2014	UNANIMITÀ' <input type="checkbox"/> FAVOREVOLI: <input type="checkbox"/> ; ASTENUTI: <input type="checkbox"/> ; CONTRARI: <input type="checkbox"/>

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

NUMERO DI PROT. SPECIALE	n° 2.12 (Prot. n. 4014 del 02/03/2013)
PROPONENTE L'OSSERVAZIONE	RAMILLI Renata RAMILLI Roberta RAMILLI Daniela RAMILLI Dino AMADORI Terza
LOCALIZZAZIONE DELLA OSSERVAZIONE	Via Stradone San Mauro Pascoli
ELABORATO DI P.R.G.	× Modifica normativa
ZONA URBANISTICA INTERESSATA	E6.1
RICHIESTA	1) Che al punto 3 dell'art.43 - Zona Urbanistica E6.1, vengano ammesse complessivamente n.5 unità immobiliari, anziché 4.
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE	1) Non accolta In accoglimento alla riserva formulata dalla Giunta Provinciale (B.16 punto b), viene <u>stralciata</u> la proposta di modifica normativa dell'Art. 43 titolo 3 (Zona E6.1) e la modifica cartografica n. 25 adottata, ritornando allo stato vigente.
VOTAZIONE ESPRESSA DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA DEL/..../ 2014	UNANIMITÀ' <input type="checkbox"/> FAVOREVOLI: <input type="checkbox"/> ; ASTENUTI: <input type="checkbox"/> ; CONTRARI: <input type="checkbox"/>

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

NUMERO DI PROT. SPECIALE	n° 2.13 (Prot. n. 4015 del 02.04.2013 integrata con Prot. n. 3877 del 18.03.2014)
PROPONENTE L'OSSERVAZIONE	POGGIOLI Veronica
LOCALIZZAZIONE DELLA OSSERVAZIONE	Via Ronchina/Via Cavina San Mauro Pascoli
ELABORATO DI P.R.G.	× Modifica cartografica (Tav. 04)
ZONA URBANISTICA INTERESSATA	D3.2 – D3 (parte)
RICHIESTA	<ol style="list-style-type: none">1) <i>in via principale</i>: che tutta l'area distinta al fog. 7 part. 1030 venga inclusa in zona agricola di protezione idrogeologica E3.2;2) <i>in subordine</i>: che la sottozona D3.2 venga destinata a zona agricola di protezione idrogeologica E3.2 ed alla restante parte di area classificata D3 venga ridotto l'indice di edificabilità da mq. 7.800 a mq. 2600;3) <i>in ulteriore subordine</i>: che tutta l'area distinta al fog. 7 part. 1030 venga classificata in zona D3 con riduzione dell'attuale indice di edificabilità per tutta l'area in una superficie complessiva edificabile pari a mq. 2600.
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE	<ol style="list-style-type: none">1) Non accolta2) Non accolta3) Accolta parzialmente Si provvede a modificare la soluzione adottata prevedendo: - il mantenimento della destinazione produttiva industriale ed artigianale di nuovo impianto per la prevalenza dell'area (assegnandogli la nuova denominazione D3.2), - la riduzione della SU produttiva ammessa (portata a mq. 2600 di superficie edificabile complessiva); ma localizzando, altresì, all'interno del comparto stesso, delle aree extra-standard a parcheggio pubblico in adiacenza alle strade via Ronchina-via Cavina.
VOTAZIONE ESPRESSA DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA DEL/...../ 2014	UNANIMITÀ' <input type="checkbox"/> FAVOREVOLI: <input type="checkbox"/> ; ASTENUTI: <input type="checkbox"/> ; CONTRARI: <input type="checkbox"/>

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

NUMERO DI PROT. SPECIALE	n° 2.14 (Prot. n. 4016 del 02/04/2013)
PROPONENTE L'OSSERVAZIONE	SAVANI Maria Cristina
LOCALIZZAZIONE DELLA OSSERVAZIONE	Via Cagnona/Via Bellaria San Mauro Pascoli
ELABORATO DI P.R.G.	× Modifica cartografica (Tav. 04)
ZONA URBANISTICA INTERESSATA	
RICHIESTA	1) Che venga annullata la Modifica cartografica n.8 per poter mantenere l'ultimo collegamento "storico" rimasto tra Via Cagnona e Via Bellaria
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE	1) Non Accolta Si rimanda a quanto riportato nella scheda di controdeduzione n° 2.2. <i>Si precisa che è stata effettuata una ricognizione della viabilità storica comunale attraverso cartografie, documenti e foto aeree, e sono stati analizzati gli studi fatti sul carattere orientato del paesaggio, ma si ritiene opportuno rimandare la revisione dell'intera rete stradale comunale, e la tutela della viabilità storica, alla pianificazione intercomunale in fase di elaborazione, si approva pertanto la versione adottata.</i>

**VOTAZIONE ESPRESSA DAL
CONSIGLIO COMUNALE NELLA
SEDUTA DEL/...../ 2014**

UNANIMITÀ'

FAVOREVOLI: ; ASTENUTI: ; CONTRARI:

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

NUMERO DI PROT. SPECIALE	n° 2.15 (Prot. n. 4017 del 02/04/2013)
PROPONENTE L'OSSERVAZIONE	IPERMONTABELLO SPA Leg. Rappr. ALBERTAZZI Stefano
LOCALIZZAZIONE DELLA OSSERVAZIONE	Via Cagnona San Mauro Pascoli
ELABORATO DI P.R.G.	× Modifica normativa
ZONA URBANISTICA INTERESSATA	D2.1a
RICHIESTA	1) Che, all'art.27 - Zona Urbanistica D2.1a, vengano sostituiti gli usi D-S2-T1 con gli usi C; 2) Che, all'art.27 - Zona Urbanistica D2.1, vengano eliminato il parametro Q=0,45 Sf. 3) Che, all'art.27 - Zona Urbanistica D2.1, vengano eliminato il parametro SP=70% Sf.
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE	<u>Si rimanda alle Controdeduzioni alle osservazioni della Provincia – punti B.12, B.13, C.1, C.2 – scheda n°1.</u> 1) Non Accolta Nella sottozona D2.1a sono stati ripartiti e mantenuti invariati, in proporzione, gli usi e la potenzialità edificatoria ammessi nel PRG vigente. 2) Accolta 3) Accolta (nel rispetto della verifica del calcolo dell'invarianza idraulica)
VOTAZIONE ESPRESSA DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA DEL/..../ 2014	UNANIMITÀ' <input type="checkbox"/> FAVOREVOLI: <input type="checkbox"/> ; ASTENUTI: <input type="checkbox"/> ; CONTRARI: <input type="checkbox"/>

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

NUMERO DI PROT. SPECIALE	n° 2.16 (Prot. n. 4027 del 02/04/2013)
PROPONENTE L'OSSERVAZIONE	Forno Pasticceria F.Ili Camilletti S.n.c. CAMILLETTI Giacomo – Leg. Rappr.
LOCALIZZAZIONE DELLA OSSERVAZIONE	Via Cavour San Mauro Pascoli
ELABORATO DI P.R.G.	× Modifica normativa × Modifica cartografica (Tav. 06)
ZONA URBANISTICA INTERESSATA	B1.9
RICHIESTA	1) Che venga modificata la Modifica cartografica n.17 con l'eliminazione del percorso pedonale di collegamento tra la Zona D2.a e la Via Cavour. 2) Che, all'art.16 - Zona Urbanistica B1, venga eliminata la previsione di Zona B1.9 (Via Cavour), che prevede la realizzazione di un percorso pedonale di collegamento fra la Zona D2.a e la via Cavour, con cessione gratuita all'Amministrazione comunale.
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE	1) 2) Non Accolte Si ritiene di confermare la previsione del percorso pedonale di collegamento fra la Zona D2.a e la via Cavour. <i>Si precisa che la SF del lotto, su cui calcolare la relativa SU insediabile, equivale all'intera area perimetrata come sottozona B1.9, mantenendo per intero la potenzialità edificabile dell'area in proprietà.</i>
VOTAZIONE ESPRESSA DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA DEL/...../ 2014	UNANIMITÀ' <input type="checkbox"/> FAVOREVOLI: <input type="checkbox"/> ; ASTENUTI: <input type="checkbox"/> ; CONTRARI: <input type="checkbox"/>

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

NUMERO DI PROT. SPECIALE n° **2.17** (Prot. n. 4028 del 02/04/2013)

PROPONENTE L'OSSERVAZIONE **RICCI Ramona**

LOCALIZZAZIONE DELLA
OSSERVAZIONE

ELABORATO DI P.R.G. × Modifica normativa

ZONA URBANISTICA INTERESSATA

RICHIESTA 1) Che, in Zona B1, vengano ammessi gli uso S e/o T per consentire la creazione di attività definite dall'art. 5 della L.R. 1/2000 "Servizi ricreativi", tipo baby parking e ludoteche.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE 1) Tale possibilità è già consentita con le modalità e prescrizioni stabilite dalla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n.85 del 25.07.2012.

**VOTAZIONE ESPRESSA DAL
CONSIGLIO COMUNALE NELLA
SEDUTA DEL/...../ 2014**

UNANIMITÀ'

FAVOREVOLI: ; ASTENUTI: ; CONTRARI:

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

NUMERO DI PROT. SPECIALE	n° 2.18 (Prot. n. 4057 del 02/04/2013)
PROPONENTE L'OSSERVAZIONE	FABBRI Fabio
LOCALIZZAZIONE DELLA OSSERVAZIONE	Via San Crispino San Mauro Pascoli
ELABORATO DI P.R.G.	× Modifica cartografica
ZONA URBANISTICA INTERESSATA	D2
RICHIESTA	Che venga variata la destinazione urbanistica del terreno distinto al Catasto Terreni al Fog.8 Mapp. 666, da Zona D2 a Zona D1.
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE	Non pertinente <i>Si rimanda a quanto previsto dal PRG vigente, all'art. 24 - zona urbanistica D2.</i>
VOTAZIONE ESPRESSA DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA DEL/...../ 2014	UNANIMITÀ' <input type="checkbox"/> FAVOREVOLI: <input type="checkbox"/> ; ASTENUTI: <input type="checkbox"/> ; CONTRARI: <input type="checkbox"/>

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

NUMERO DI PROT. SPECIALE	n° 2.19 (Prot. n. 4058 del 02/04/2013)
PROPONENTE L'OSSERVAZIONE	FABBRI Luigi
LOCALIZZAZIONE DELLA OSSERVAZIONE	Via San Crispino San Mauro Pascoli
ELABORATO DI P.R.G.	× Modifica cartografica
ZONA URBANISTICA INTERESSATA	D2
RICHIESTA	Che venga variata la destinazione urbanistica del terreno distinto al Catasto Terreni al Fog.8 Mapp. 47, da Zona D2 a Zona D1.
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE	Non pertinente <i>Si rimanda a quanto previsto dal PRG vigente, all'art. 24 - zona urbanistica D2.</i>
VOTAZIONE ESPRESSA DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA DEL/...../ 2014	UNANIMITÀ' <input type="checkbox"/> FAVOREVOLI: <input type="checkbox"/> ; ASTENUTI: <input type="checkbox"/> ; CONTRARI: <input type="checkbox"/>

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

NUMERO DI PROT. SPECIALE	n° 2.20 (Prot. n. 4551 del 05/04/2013)
PROPONENTE L'OSSERVAZIONE	TOSI Vittorio
LOCALIZZAZIONE DELLA OSSERVAZIONE	Via Malatesta-Via della Poesia San Mauro Pascoli
ELABORATO DI P.R.G.	× Modifica normativa
ZONA URBANISTICA INTERESSATA	C3.1
RICHIESTA	1) Che, all'art.21 - Zona Urbanistica C3 – Sottozona C3.1 Via Tosi, venga sostituito il parametro per medio-piccola struttura di vendita di prodotti alimentari con superficie di vendita max SV=1000 mq.
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE	1) Non accolta Non si ritiene ammissibile l'aumento della Superficie di Vendita (da SV=800mq, a SV=1.000mq.), viste le osservazioni e le condizioni espresse dalla Giunta Provinciale, in particolare vista la vicinanza di una scuola, di un giardino pubblico di quartiere, e l'articolato, ristretto sistema urbano nelle adiacenze. <u>Si rimanda inoltre alle Controdeduzioni alle osservazioni della Provincia – punti C.7, C.8 – scheda n°1.</u>

VOTAZIONE ESPRESSA DAL
CONSIGLIO COMUNALE NELLA
SEDUTA DEL/...../ 2014

UNANIMITÀ'

FAVOREVOLI: ; ASTENUTI: ; CONTRARI:

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

NUMERO DI PROT. SPECIALE	n° 2.21 (Prot. n. 7192 del 10/06/2013)
PROPONENTE L'OSSERVAZIONE	Parini Almerigo
LOCALIZZAZIONE DELLA OSSERVAZIONE	Via Rimini San Mauro Pascoli
ELABORATO DI P.R.G.	× Modifica normativa
ZONA URBANISTICA INTERESSATA	E4
RICHIESTA	1) Che, all'art.81 – Area normativa 23 (Zona Urbanistica E4), venga innalzato il parametro di S.U. max ammissibile da 240 mq. a 300 mq.
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE	2) Non accolta Vedi quanto riportato alla scheda di controdeduzione n° 2.3

**VOTAZIONE ESPRESSA DAL
CONSIGLIO COMUNALE NELLA
SEDUTA DEL/..../ 2014**

UNANIMITÀ'

FAVOREVOLI: ; ASTENUTI: ; CONTRARI:

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

NUMERO DI PROT. SPECIALE	n° 2.22 (Prot. n. 12093 del 15/10/2013)
PROPONENTE L'OSSERVAZIONE	Olivieri Agata
LOCALIZZAZIONE DELLA OSSERVAZIONE	Via Bellaria San Mauro Pascoli
ELABORATO DI P.R.G.	× Modifica cartografica (Tav. 06)
ZONA URBANISTICA INTERESSATA	D2 - D3.4
RICHIESTA	<p>1) <i>opzione ottimale</i>: che porzione di mq. 3.800 del proprio lotto distinto al mappale 230 (fog.15) venga stralciato dalla zona D3.4 ed incluso nella zona D2 adiacente; o in <i>opzione minimale</i>: che porzione di mq. 1.200 del proprio lotto distinto al mappale 230 (fog.15) venga stralciato dalla zona D3.4 ed incluso nella zona D2 adiacente;</p> <p>2) che sia previsto che la nuova porzione di terreno con destinazione D2 sia trasformabile con intervento diretto e possa fruire di un accesso pedonale/carrabile sulla via Bellaria;</p> <p>in caso di accoglimento ci si impegna a cedere gratuitamente, ed entro 30 gg. dalla richiesta, l'area sul fronte di Bellaria Nuova della stessa particella 230, pari a mq. 65, di cui alla comunicazione Prot. 11060 del 25.09.2013 relativa alla procedura espropriativa già avviata per la realizzazione della pista ciclabile lungo via Bellaria Nuova.</p>

OSSERVAZIONE RITIRATA CON NOTA Prot. 4572 del 02.04.2014.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

VOTAZIONE ESPRESSA DAL
CONSIGLIO COMUNALE NELLA
SEDUTA DEL/..../ 2014

UNANIMITÀ'

FAVOREVOLI: ; ASTENUTI: ; CONTRARI:

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

NUMERO DI PROT. SPECIALE	n° 2.23 (Prot. n. 14934 del 30/12/2013)
PROPONENTE L'OSSERVAZIONE	Soc. M.S. di Bianchi Francesco e C. S.a.s.
LOCALIZZAZIONE DELLA OSSERVAZIONE	Via Roma/Via Firenze San Mauro Pascoli
ELABORATO DI P.R.G.	× Modifica normativa
ZONA URBANISTICA INTERESSATA	B3.1
RICHIESTA	1) Che venga modificato l'art.18 - Zona Urbanistica B3, Zona edificata di ristrutturazione, in modo da non imporre la totale ed iniziale demolizione dell'esistente, per consentire un'evoluzione per stralci del comparto ex scatolificio Bianchi e l'utilizzo di una parte della struttura esistente.
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE	1) Non Accolta

**VOTAZIONE ESPRESSA DAL
CONSIGLIO COMUNALE NELLA
SEDUTA DEL/..../ 2014**

UNANIMITÀ'

FAVOREVOLI: ; ASTENUTI: ; CONTRARI:

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

NUMERO DI PROT. SPECIALE	n° 2.24 (Prot. n. 2213 del 13/02/2014)
PROPONENTE L'OSSERVAZIONE	Soc. SIMIR S.r.l. Baldacci Stefano (Leg. Rappr.) Foschi Eugenia, Baldacci Gloria, Baldacci Lara, Baldacci Rodolfo
LOCALIZZAZIONE DELLA OSSERVAZIONE	San Mauro Pascoli
ELABORATO DI P.R.G.	× Modifica normativa
ZONA URBANISTICA INTERESSATA	D2.2
RICHIESTA	<p>1) che all'art.28 - Zona Urbanistica D2.2 "Zona produttiva di riqualificazione terziaria", venga portato il termine per la presentazione del PUA da sei mesi a <i>cinque anni</i> dalla data di approvazione della variante n. 16 al P.R.G.;</p> <p>2) che all'art.28 - Zona Urbanistica D2.2, venga eliminato il punto in cui si prescrive che <i>"Decorso infruttuosamente il termine per la presentazione del PUA, al fine del mantenimento delle previsioni di cui alle presenti norme, si dovrà procedere alla completa dismissione dell'attività avicola esistente, alla demolizione dei capannoni ed alla bonifica delle aree di sedime, entro ulteriori sei mesi da tale termine"</i>;</p> <p>3) che all'art.28 - Zona Urbanistica D2.2, venga eliminato l'onere aggiuntivo della manutenzione degli impianti fotovoltaici da realizzare per conto del comune a copertura dell'intero fabbisogno elettrico della pubblica illuminazione del comparto;</p> <p>4) che all'art.103 "Area normativa 45"- Zone Urbanistiche D2.2 venga previsto che il comparto possa essere suddiviso in diversi PUA previa presentazione di un Piano di Inquadramento Urbanistico;</p>
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE	<p>1) Accolta parzialmente All'art. 28 titolo 3, primo comma, tale termine, viene modificato da sei mesi <u>ad un anno</u> dalla data di approvazione della variante n. 16 al P.R.G..</p> <p>2) Non accolta</p> <p>3) Accolta Viene stralciato il testo: compreso gli oneri per la manutenzione degli impianti. introducendo altresì la possibilità di realizzare altra soluzione tecnica che garantisca la medesima fornitura di energia elettrica <u>anche in altri ambiti.</u> <u>Coerentemente la presente modifica ed integrazione sarà riportata in tutti i comparti che prevedono tale onere.</u></p> <p>2) Non accolta Si precisa che il comparto potrà essere suddiviso in diversi stralci attuativi <u>autonomi e funzionali</u> nell'ambito dello stesso PUA...</p>
VOTAZIONE ESPRESSA DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA DEL/...../ 2014	UNANIMITÀ' <input type="checkbox"/> FAVOREVOLI: <input type="checkbox"/> ; ASTENUTI: <input type="checkbox"/> ; CONTRARI: <input type="checkbox"/>

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

NUMERO DI PROT. SPECIALE	n° 2.25 (Prot. n. 2467 del 19/02/2014)
PROPONENTE L'OSSERVAZIONE	FONDAZIONE GIGI TADEI
LOCALIZZAZIONE DELLA OSSERVAZIONE	Via Fontanelle San Mauro Pascoli
ELABORATO DI P.R.G.	× Modifica normativa
ZONA URBANISTICA INTERESSATA	D.10
RICHIESTA	1) Che venga rivista la dotazione di standard prevista per la zona D.10 in quanto nell'approvazione della variante n°13 al PRG, a seguito della riduzione di 1/4 della potenzialità edificatoria adottata, non ha avuto seguito una relativa riduzione degli standard urbanistici.
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE	1) Accolta Preso atto che con la Variante parziale n°13 al PRG, approvata con delibera di C.C. n° 65 del 08.11.2010, in sede di controdeduzione alle osservazioni è stata ridotta la capacità edificatoria, da SU= mq. 7800 a SU= 1950mq, proprio in accoglimento ad una specifica richiesta della Provincia, e che, a tale riduzione di 1/4 della potenzialità edificatoria, non ha avuto seguito, per dimenticanza, una relativa riduzione degli standard urbanistici, si ritiene congruo ridurre a mq. 2.000 la superficie di verde attrezzato e parcheggi pubblici da realizzare e cedere, che corrisponde al parametro di 1mq di standard x 1mq di SU.
VOTAZIONE ESPRESSA DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA DEL/...../ 2014	UNANIMITÀ' <input type="checkbox"/> FAVOREVOLI: <input type="checkbox"/> ; ASTENUTI: <input type="checkbox"/> ; CONTRARI: <input type="checkbox"/>

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

NUMERO DI PROT. SPECIALE n° **2.26** (Prot. n. 2710 del 24/02/2014)

PROPONENTE L'OSSERVAZIONE **VALENTINI ing. Armando**

LOCALIZZAZIONE DELLA
OSSERVAZIONE San Mauro Pascoli

ELABORATO DI P.R.G. × Modifica normativa

ZONA URBANISTICA INTERESSATA

- RICHIESTA**
- 1) che all'art. 7 comma 36 relativo alle pertinenze cortilive, venga ridotta da 3 ml a 1,5 ml anche la distanza d4 o in subordine si possano mantenere gli allineamenti con gli edifici esistenti;
 - 2) che all'art. 7 comma 36 relativo alle pertinenze cortilive, venga precisato che l'installazione dei pergolati è ammissibile anche su coperture piane o terrazze;

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

1) **Accolta**

2) **Non Accolta**

Tale precisazione non può essere inserita all'art. 7 comma 36 relativo alle sole pertinenze cortilive.

VOTAZIONE ESPRESSA DAL
CONSIGLIO COMUNALE NELLA
SEDUTA DEL/..../ 2014

UNANIMITÀ'

FAVOREVOLI: ; ASTENUTI: ; CONTRARI:

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

NUMERO DI PROT. SPECIALE n° **2.27** (Prot. n. 4432 del 31/03/2014)

PROPONENTE L'OSSERVAZIONE **FABBRI Fabio**

LOCALIZZAZIONE DELLA
OSSERVAZIONE San Mauro Pascoli

ELABORATO DI P.R.G. × Modifica normativa

ZONA URBANISTICA INTERESSATA

RICHIESTA Variare la destinazione urbanistica di porzione del terreno in via Bellaria distinto al C.T. foglio 8 part. 899 della sup. di 2421 e part. 900 della sup. di 1937 da zona edificabile D3.5 a zona E1 agricola, scorporandola quindi dal residuo del comparto D3.5 (part. 899 della sup. di 4357).

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE **Non pertinente**

VOTAZIONE ESPRESSA DAL
CONSIGLIO COMUNALE NELLA
SEDUTA DEL/..../ 2014

UNANIMITÀ'

FAVOREVOLI: ; ASTENUTI: ; CONTRARI:

***3. OSSERVAZIONE
ALL'APPOSIZIONE DEL
VINCOLO ESPROPRIATIVO***

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

NUMERO DI PROT. SPECIALE n° **3.1** (Prot. n. 4054 del 02/04/2013)

PROPONENTE L'OSSERVAZIONE **I. ROSSI S.r.l.**
Legale Rappr.: Rossi Giammarco

LOCALIZZAZIONE DELLA
OSSERVAZIONE Via Pastore
San Mauro Pascoli

ELABORATO DI P.R.G. × Modifica cartografica (Tav. 06)

OSSERVAZIONE: ■ **RELATIVA ALLA PROCEDURA ESPROPRIATIVA**

RICHIESTA 1) Che, a seguito dell'apposizione del vincolo espropriativo sulla porzione di terreno distinto al Fog. 7 Mapp. 303, venga effettuato l'esproprio anche di un'ulteriore parte del mappale in oggetto al fine di correggere un difetto catastale attualmente presente.

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE** 1) Tale area risulta di fatto sedime stradale.
Si potrà pertanto procedere con cessione gratuita al Comune di San Mauro Pascoli ai sensi dell'art.31 commi 21 e 22 della Legge 23.12.1998 n.448.

**VOTAZIONE ESPRESSA DAL
CONSIGLIO COMUNALE NELLA
SEDUTA DEL/...../ 2014**

UNANIMITÀ'

FAVOREVOLI: ; ASTENUTI: ; CONTRARI:

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

NUMERO DI PROT. SPECIALE n° **3.2** (Prot. n. 6627 del 29/05/2013 integrata
con Prot. n. 3877 del 18.03.2014))

PROPONENTE L'OSSERVAZIONE **POGGIOLI Veronica**

**LOCALIZZAZIONE DELLA
OSSERVAZIONE** Via Ronchina/Via Cavina
San Mauro Pascoli

ELABORATO DI P.R.G. × Modifica cartografica (Tav. 06)

OSSERVAZIONE: ■ **RELATIVA ALLA PROCEDURA ESPROPRIATIVA**

RICHIESTA 1) **Vedi Osservazione di cui alla scheda n°2.13.**

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE** 1) Si rimanda a quanto già riportato nella scheda di
controdeduzione n° 2.13.

**VOTAZIONE ESPRESSA DAL
CONSIGLIO COMUNALE NELLA
SEDUTA DEL/...../ 2014**

UNANIMITÀ'

FAVOREVOLI: ; ASTENUTI: ; CONTRARI:

***4. OSSERVAZIONI
GIUNTA COMUNALE***

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

NUMERO DI PROT. SPECIALE n° **4**

PROPONENTE L'OSSERVAZIONE **Osservazioni GIUNTA COMUNALE**

**PROPOSTA DI OSSERVAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE
di cui alla delibera G.C.
n. 27 del 24.03.2014**

1) All'art. 57 Zona H4 "Zona di rispetto a prevalente funzione ecologica", all'ultimo comma del punto 3. prescrizioni e vincoli di zona, viene inserito il seguente testo:
In tali zone sono ammesse opere di infrastrutturazione del territorio e, *previo ottenimento di nulla osta da parte degli Enti/Società preposte, aree destinate alla sosta di pullman ed autobus. La copertura arborea dovrà essere non inferiore al 40% della ST in ragione di n°1 alberatura di alto fusto ogni 50 mq di ST libera.*

2) Si provvede a correggere un errore materiale nella rappresentazione di un fabbricato in centro storico Piazza Agostino Giorgi ripristinando la versione corrispondente alla situazione reale che è quella riportata nella Variante Generale 2000 al PRG – Tav.4 Zone "A", di cui si allega estratto cartografico.

Vd. nuova scheda Errore di trasposizione cartografica n°15

3) Si provvede a correggere un errore materiale nella rappresentazione del confine nord zona D3.1 (Ronchina) ripristinando la versione corrispondente alla situazione reale che è quella come da Variante parziale al PRG n. 4, approvata con deliberazione C.C. n°29 del 03.05.2006 e non correttamente rappresentata nelle tavole di PRG.

Vd. nuova scheda Errore di trasposizione cartografica n°16

**VOTAZIONE ESPRESSA DAL
CONSIGLIO COMUNALE NELLA
SEDUTA DEL/..../ 2014**

UNANIMITÀ'

FAVOREVOLI: ; ASTENUTI: ; CONTRARI:

5. PARERI ENTI

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

NUMERO DI PROT. SPECIALE n° **5.1** (Prot. n. 2777 del 05/03/2013)
PROPONENTE L'OSSERVAZIONE **ARPA**

vd. nota Prot. n. 2777 del 05/03/2013

Osservazioni:

1) art. 7 comma 36 – pertinenze cortilive (= aree cortilive)

Al fine di non generare disagi, fraintendimenti e contenziosi, andrà meglio specificata la tipologia delle possibilità di installazione, escludendo o prevedendo forme di mitigazione per quelle con sicuri impatti e/o pericolose (ad esempio impianti di condizionamento, centrali termiche, depositi materiali pericolosi, ecc.).

2) art. 18 sottozona B3.1 – modifica cartografica n. 21

Al contorno sono presenti e previste destinazioni d'uso residenziali. Si ritiene che il clima acustico dell'area possa essere influenzato dal rumore derivante, sia dal traffico sulla Via Roma, sia dalle attività e dall'impiantistica delle destinazioni commerciali/terziarie. Da queste considerazioni si ritengono non opportune le prescrizioni inerenti i posti auto, perché potrebbero creare vincoli o pregiudiziali ad una corretta progettazione planivolumetrica dell'area. Si valuta, altresì, che la presente sottozona sia connessa col vicino comparto C2.1, pertanto la progettazione delle due aree dovrà essere integrata e prendere in considerazione tale connessione.

3) art. 20 - Zona Urbanistica C2 – comma 2. parametri – comparto C2.1

Si valuta che il presente comparto sia connesso con la vicina sottozona B3.1, pertanto la progettazione delle due aree dovrà essere integrata e prendere in considerazione tale connessione.

4) art. 20 - Zona Urbanistica C2 – comma 2. parametri – comparto C2.8 – modifica cartografica n. 12

Considerata la vicinanza con comparti produttivi, sia esistenti sia in previsione, non risulta opportuno la suddivisione dello stesso in area residenziale e aree pubbliche (parcheggio e verde) in questa fase, sia perché la progettazione del comparto sarà influenzata dall'impatto acustico delle attività/sorgenti limitrofe, sia perché potrebbero costituirsi dei vincoli/problemi a carico delle attività esistenti. La progettazione planivolumetrica dovrà essere necessariamente preceduta dalla documentazione di clima acustico che valuti gli impatti delle attività produttive (limiti di immissione differenziale).

5) art. 21 - Zona Urbanistica C3 – comma 2. parametri – sottozona C3.1 – modifica cartografica n. 22

Considerata la vicinanza con aree scolastiche, al momento dell'attuazione dovrà essere redatta un'approfondita valutazione dell'impatto acustico riferito sia alle attività ed agli impianti installati, sia al traffico indotto.

6) art. 21 - Zona Urbanistica C3 – comma 2. parametri – sottozona C3.6 – modifica cartografica n. 4

Vista la vicinanza sia con strade con alto traffico (ex SS n°16 e

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

nuova SS °16), sia con un sistema idrovoro, la progettazione dell'area dovrà essere preceduta da un approfondito studio del clima acustico. Inoltre per la coesistenza di due destinazioni d'uso (residenziale e commerciale) dovrà essere valutato l'impatto delle aree di carico/scarico e di manovra delle attività che dovranno essere opportunamente collocate al fine di minimizzare l'impatto acustico verso le residenze. Si coglie l'occasione per segnalare che nella Classificazione acustica vigente risulta presente un'area di classe acustica V (stato di fatto) limitrofa all'area in questione, che non trova riscontro negli elaborati presentati.

7) art. 27 - Zona Urbanistica D2.1 e art. 103 bis – Area normativa 46 – (Zone urbanistiche D2.1a, D2.1b, D2.1c) - modifica cartografica n. 6

Per tutte le sottozone (D2.1a, D2.1b, D2.1c), considerata la loro vicinanza con la SS 16 Adriatica, con la SP 10 Cagnona e con zone produttive commerciali ad alta frequentazione (polo provinciale) non si ritiene compatibile con il contesto prevedere gli usi S2: istruzione professionale privata di servizio alla produzione. Considerata la previsione di suddividere l'area in più stralci, è necessario che all'attuazione del primo vengano definite, per tutti gli altri, le opere di urbanizzazione per l'intera zona urbanistica.

8) art. 103 - Area normativa 45 – comma 3. tipologie insediative e rapporti dimensionali (Zona urbanistica D2.2)

Considerata la previsione di suddividere l'area in più stralci, è necessario che all'attuazione del primo vengano definite, per tutti gli altri, le opere di urbanizzazione per l'intera zona urbanistica.

9) art. 154 – Scheda guida all'attuazione n.10 – Zona D4 per attività produttive soggette a particolari prescrizioni attuative – comma 3. indirizzi attuativi (Zona D4.10)

- modifica cartografica n. 16

Considerata la vicinanza con la strada SP 10 Cagnona e con zone produttive non si ritiene compatibile con il contesto prevedere gli usi S2: istruzione professionale privata di servizio alla produzione.

- modifica cartografica n. 11

Si coglie l'occasione per segnalare che nella Classificazione acustica vigente non risulta indicata l'area di previsione produttiva D3.1 a Nord di Via Ronchina adiacente alla presente modifica.

10) art. 21 – Zona Urbanistica C3 – comma 2. parametri – sottozona C3.5 e comma 3. Prescrizioni e vincoli di zona

La variazione riguarda l'aspetto normativo di cui alla variante parziale n.15, mai pervenuta. Pertanto non si è in grado di valutare in maniera esaustiva la proposta normativa inserita, in quanto non si conoscono i termini, le motivazioni e la consistenza della sottozona C3.5.

<trattasi di documentazione trasmessa nell'ambito della conferenza preliminare dell'AdP via Bastia-SP10-via Casone>

Si rimanda alle relative considerazioni fatte nelle Controdeduzioni alle osservazioni e condizioni della Provincia –scheda n°1.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

NUMERO DI PROT. SPECIALE n° **5.2** (Prot. n. 4207 del 06/04/2013)
PROPONENTE L'OSSERVAZIONE **AUSL - CESENA**

vd. parere Prot. n. 4207 del 06/04/2013

PARERE FAVOREVOLE con le seguenti osservazioni:

1) art. 20 Zona C2.8 - modifica cartografica 12

Si ritiene incompatibile con il contesto, in assenza di aree di mitigazione, la nuova zona residenziale per la stratta vicinanza ad aree produttive esistenti e di previsione (D1.1).

2) art. 21 Zona C3.1 - modifica cartografica 22

Andrà posta particolare attenzione alla collocazione della struttura di vendita proposta in variante poiché essendo inserita in un tessuto residenziale potrebbero essere fonte di disturbo (traffico di mezzi pesanti utilizzati per l'approvvigionamento delle merci e operazioni di carico-scarico).

3) art. 29 Zona D3.10 – modifica cartografica 7

La zona produttiva D3.10 incrementerà l'afflusso veicolare del comparto determinando per gli attuali accessi sulla SP Cagnona un potenziale pericolo alla viabilità. Si ritiene che al completamento delle opere di urbanizzazione della zona D2.1.b l'accesso da tutte le aree produttive debba preferibilmente avvenire dalla rotonda esistente, adiacente l'attuale caserma, in modo da ridurre gli innesti e attraversamenti a raso sulla SP Cagnona.

4) art. 154 Zona D4.6 – modifica cartografica 6

L'insediamento di un'attività di artigianato di servizio all'auto di 1000 mq in un tessuto residenziale potrebbe generare disturbo alle abitazioni esistenti e future (vedi Accordo di Programma), pertanto dovrà essere prevista una adeguata zona di mitigazione verso gli edifici residenziali più prossimi.

5) in merito alla mobilità in sicurezza per l'utenza debole:

- questo Dipartimento ha valutato recentemente un piano di ristrutturazione dell'Ipser Rubicone i cui è prevista una profonda riorganizzazione della mobilità veicolare e ciclopedonale del centro commerciale. Si ritiene che codesta Amm.ne debba relazionare la progettazione delle percorrenze ciclopedonali a carico delle Zone D2.1° e C3.6 con quanto previsto nell'intervento citato al fine di favorire la mobilità sostenibile;

- il tratto ciclopedonale a carico della Zona D4.5 dovrà necessariamente essere raccordato con l'esistente percorso ciclabile sito nel comune di Bellaria mediante un attraversamento in sicurezza sulla Via ex SS n.16.

Si rimanda alle relative considerazioni fatte nelle Controdeduzioni alle osservazioni e condizioni della Provincia –scheda n°1.