



ORIGINALE

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

GIUNTA PROVINCIALE

SEDUTA DEL 22 Dicembre 2009

In seduta odierna, alle ore 14:00, 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	A
2)	RUSSO	GUGLIELMO	-	VICE PRESIDENTE	
3)	BAGNARA	GIANLUCA	-	ASSESSORE	
4)	BARAVELLI	BRUNA	-	ASSESSORE	A
5)	BELLAVISTA	IGLIS	-	ASSESSORE	A
6)	BRUNELLI	MAURIZIO	-	ASSESSORE	A
7)	CASTAGNOLI	MAURIZIO	-	ASSESSORE	
8)	FRANCIA	GIANFRANCO	-	ASSESSORE	
9)	GARBUGLIA	LUCIANA	-	ASSESSORE	
10)	MERLONI	DENIS	-	ASSESSORE	A
11)	MONTESI	MARINO	-	ASSESSORE	

Presiede il VICE PRESIDENTE RUSSO GUGLIELMO.

Assiste il VICE SEGRETARIO GENERALE MARTINELLI MASSIMO.

Il numero è legale, la seduta è aperta.

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

PROT. GEN. N. 116806/2009 DELIBERAZIONE N. 624

COMUNE DI LONGIANO VARIANTE ADOTTATA CON DELIBERAZIONE CC 10 DEL 02.03.2009 AVENTE TITOLO ADOZIONE VARIANTE PARZIALE AL PRG 2000 ART 15 COMMA 4 E 7 LR N 47/78 INERENTE AREA STUDIO CAPOLUOGO DI LONGIANO FORMULAZIONE OSSERVAZIONI AI SENSI LR 47/78 ART 15 COMMA 5 ESPRESSIONE PARERE AI SENSI ART 5 LR 19/08 DECISIONE IN MERITO ALLA VERIFICA PRELIMINARE EX ART 12 COMMA 4 DEL DLGS 152/2006 COME MODIFICATO DAL DLGS 4/2008

LA GIUNTA PROVINCIALE

Vista la Variante adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione C.C. 10 del 02/03/2009, avente ad oggetto **"Adozione Variante parziale al PRG 2000 art. 15, comma 4 e 7 L.R. n. 47/78 inerente area studio Capoluogo di Longiano"**, trasmessa a questa Amministrazione Provinciale in data 13/03/2009, in atti con prot. prov.le 24782/09;

Richiamate le integrazioni richieste in data 9.04.2009 (prot. n. 35512/09);

Viste le integrazioni trasmesse in data 9/09/2009, agli atti con prot. prov. 87663/09;

Dato atto che:

- contestualmente alle integrazioni richieste, il Comune ha trasmesso anche il Rapporto Preliminare redatto ai sensi dell'art. 12 "Verifica di assoggettabilità" del D.lgs. 152/2006 e s.m.i.
- il suddetto Rapporto Preliminare è stato trasmesso alle competenti autorità ambientali, ARPA e AUSL, in data 12/03/2009;

Premesso che il Comune di Longiano è dotato di P.R.G. approvato con delibera di G.P. n. 238 del 13 giugno 2006;

Premesso, inoltre, che:

- nel P.R.G. vigente, come approvato dalla Provincia, sono individuate due perimetrazioni destinate a **"Progetti di tutela e valorizzazione (aree studio)"** che sono state localizzate su due aree corrispondenti:
 - al territorio urbanizzato del capoluogo ed agli ambiti pianificati immediatamente circostanti destinati a verde di rispetto dell'abitato e di rispetto ecologico;
 - ad un'area a destinazione agricola adiacente all'abitato della frazione di Felloniche ed a confine con il Comune di Roncofreddo.
- l'obiettivo del Comune di Longiano è di tutelare il Capoluogo unitamente alle zone immediatamente adiacenti per la notevole valenza ambientale paesaggistica;
- nel caso del capoluogo di Longiano il tema dell'area studio e della sua traduzione in proposte progettuali di pianificazione appare particolarmente delicato, a causa della difficoltà di coordinare tra loro aree ad elevato valore ambientale, paesaggistico e storico con aree già dotate di possibilità edificatorie;
- gli obiettivi di sviluppo controllato delle aree edificabili, soprattutto quelle a destinazione non residenziale, e di mantenimento delle valenze paesaggistiche devono assumere veste di principi ispiratori dei progetti di tutela e valorizzazione del capoluogo che, secondo le prescrizioni dell'art. 8 punto A6) delle NTA e delle disposizioni provinciali contenute nella delibera G.P. n. 238/2006, si concretizzano nella predisposizione di una variante specifica al PRG secondo i dettami dell'art. 15 LR 47/78;
- gli obiettivi principali ai quali si intende dare attuazione con la presente Variante al PRG sono:

- attuare un riordino delle discipline delle aree omogenee D del capoluogo cogliendo la consistenza delle situazioni di fatto, proponendo percorsi di riqualificazione per volumi già edificati secondo destinazioni d'uso maggiormente in sintonia con il tessuto abitativo e paesistico limitrofo ed in un'ottica di riusi compatibili, ma anche di valorizzazione economica;
- inserire nella cartografia specificità paesaggistiche già contenute in strumenti di pianificazione superiore (aree boscate del PTCP) ed integrare con apposita simbologia le informazioni geologiche-geomeccaniche dei terreni maggiormente impattanti sul costruito o sul costruibile acquisite recentemente;
- prevedere un contenimento delle aree di nuova edificazione propendendo per l'inserimento di singoli lotti nell'ambito del tessuto insediativo già esistente (aree di completamento) o per aree da destinare ad edilizia residenziale sociale;
- integrare l'offerta delle infrastrutture pubbliche anche mediante meccanismi e procedure negoziate e basate su accordi pubblico/privato; mantenere e rafforzare il sistema delle aree di rispetto del capoluogo (zone agricole a campagna parco, zone a verde di rispetto dell'abitato, zone agricole boscate, ecc.);

Vista la delibera di G.C. n. 74 del 27.06.2008 avente ad oggetto: *"Individuazione indirizzi e linee guida per la predisposizione di variante parziale al P.R.G. di Longiano Area Capoluogo"*; valutate le implicazioni di sostenibilità ambientale e di fattibilità tecnico-amministrativa, con la Variante in oggetto il Comune avanza le seguenti proposte:

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE AVENTI FINALITA' DI PUBBLICO INTERESSE:

La variante ai sensi dell'art. 15 L.R. 47/78 si propone di adeguare la tavola di azionamento del capoluogo ai vincoli dettati dai piani sovraordinati (PTCP), di reperire aree per l'edilizia residenziale sociale ovvero di valorizzare immobili pubblici da alienare, ma anche di correggere errori cartografici.

Pertanto vengono proposte le seguenti modifiche cartografiche:

1. Area da destinare a pista ciclo-pedonale in zona Monte Paradiso, a monte degli edifici PEEP.
La proposta prevede l'individuazione di una zona destinata alla viabilità ciclopedonale a monte della zona PEEP in un'area adiacente e destinata dal P.R.G. vigente a zona agricola di interesse urbano E3. Tale area, della profondità di ml. 10 circa, estesa per l'intero fronte PEEP, ha la finalità di servire mediante un percorso ciclo-pedonale le abitazioni antistanti;
2. Area "SETACCIO": ridefinizione del perimetro a seguito dell'aggiornamento cartografico di cui alla Carta Forestale e dell'uso del suolo (elaborato 3 del PTCP zona Longiano). A seguito dell'aggiornamento cartografico di cui alla Carta Forestale e dell'uso del suolo (elaborato 3 del P.T.C.P. Zona Longiano), che interessa l'area D3-Zone per attrezzature turistiche ed alberghiere del P.R.G. vigente (area denominata "Setaccio"), si propone la ridefinizione del perimetro dello zoning, sia per escludere dall'edificabilità la zona soggetta a vincolo

boschivo, così come individuata dalla tavola 3 del PTCP, sia per individuare un'unica zona D3 ove viene prevista l'edificabilità.

Al contempo si propone una modifica normativa relativa alle zone D3 riguardante il recepimento delle definizioni di cui alla L.R. 16 luglio 2004, n.16 "*Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità*". Per quanto riguarda la definizione di strutture ricettive alberghiere si specifica che viene ammessa la sola tipologia di alberghi, hotel e pubblici esercizi. Per gli alberghi e gli hotel sono ammesse ulteriori specificazioni tipologiche aggiuntive, compatibili con le caratteristiche della zona del "Setaccio" quali: centro benessere, beauty - farm, villaggio albergo e centro congressi;

3. Area destinata a parcheggio pubblico lungo la via Colombarina. La proposta di variante prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico con area di sosta attrezzata per camper in via Colombarina, zona adiacente al centro storico sita in via circonvallazione sud. La proposta di un'area a parcheggio pubblico nasce dalla carenza di parcheggi nella zona a sud-ovest del capoluogo, in particolare lungo la circonvallazione su cui si affaccia il teatro "Petrella", il quale, essendo meta di innumerevoli frequentatori durante la stagione teatrale, necessita di un adeguato parcheggio nelle vicinanze. La proposta prevede quindi l'apposizione di un vincolo a parcheggio preordinato all'esproprio su un'area complessiva di circa 4.000 mq. Il parcheggio, che verrà realizzato direttamente dall'Amministrazione Comunale, con tecniche costruttive che minimizzino l'impatto ambientale sulla campagna a parco circostante, avrà anche la funzione di area attrezzata per la sosta dei camper di cui attualmente il capoluogo è sguarnito; posto nelle adiacenze del centro storico, l'accesso carrabile avverrà dalla via Colombarina, mentre quello pedonale direttamente dalla via circonvallazione.
4. Chiusura di un accesso sulla via Giovanni XXIII°.
Si propone la chiusura di un accesso pubblico sulla via Giovanni XXIII°, in quanto ritenuto pericoloso per la circolazione stradale essendo all'interno di una curva. L'area attualmente occupata dall'accesso è già destinata a verde pubblico come l'area circostante.
5. Eliminazione della previsione di nuova strada in prosecuzione della via Cannella.
Si propone di togliere la previsione di nuova viabilità in prosecuzione di via Cannella contenuta nel P.R.G. Vigente, ritenendola da un lato di difficile attuazione visti i forti dislivelli da superare e dall'altro di scarsa utilità per la zona, che è già servita adeguatamente da viabilità di quartiere; si rileva inoltre che la sua realizzazione avrebbe un forte impatto sull'ambiente circostante. L'area attualmente interessata dalla nuova viabilità di progetto sarà quindi destinata a verde pubblico e in parte a verde privato, in coerenza con la medesima destinazione della zona adiacente.
6. Adeguamento di alcune fasce di rispetto stradale.
Si propone l'adeguamento di alcune fasce di rispetto stradale al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, in quanto per mero errore cartografico su alcune vie si interrompono in corrispondenza di alcuni vincoli paesaggistici, in particolare lungo la via di Montilgallo e la via Crocetta.

7. Recupero dell'ex torre dell'acquedotto di proprietà comunale: premesso che lo stabile denominato "Torre dell'acquedotto", impianto idrico sito nel capoluogo e non più utilizzato dal Comune di Longiano che ne è proprietario, ha destinazione urbanistica a zona di completamento residenziale B1, compatibile con la destinazione di zona prevalente nella zona, al fine di permettere un recupero dell'immobile mediante una ristrutturazione edilizia con conseguente cambio di destinazione d'uso, compatibile con la struttura esistente e con i modesti spazi di pertinenza, si propone una modifica normativa puntuale che ne permetta la valorizzazione ai fini della sua alienazione.
- La modifica normativa, contrassegnata da un simbolo ad asterisco alla sottozona B1, data la particolare tipologia dell'edificio, limita la tipologia d'intervento previsto dalla normativa generale per le zone B1, alla sola ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia con esclusione di demolizione e ricostruzione ed ampliamenti della volumetria esistente. L'uso ammesso è di tipo residenziale per un max. di tre alloggi con la possibilità di realizzare anche uffici privati, ovvero studi professionali nel limite max. del 30% della superficie utile, purché a bassa concorrenza di pubblico e con limitati aumenti di carico urbanistico. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, sono da escludere in queste aree attività di poliambulatori medici, sportelli bancari, attività sindacali e ricreative in genere.
8. Cambio di destinazione d'uso dell'area sita in via D. Raggi denominata "La Colombarina".
- Si propone per l'area edificata in oggetto, di proprietà comunale, già destinata ad alloggi per giovani coppie, identificata nel P.R.G. vigente come zona ad attrezzature turistiche D3, la destinazione d'uso a completamento residenziale di edilizia sociale B4, più consona alla destinazione d'uso del fabbricato che vi insiste.

ALTRE MODIFICHE CARTOGRAFICHE:

1. Modifica dello zoning relativo ad un lotto sito in zona Monte delle Sconfitte, da verde privato a zona B1 (circa 700 mq) di completamento residenziale; non ha accesso diretto dalla via pubblica, quindi risulta intercluso ma, essendo confinante con un lotto edificato della medesima proprietà, può essere reso edificabile gravando quest'ultimo delle servitù necessarie;
2. Ampliamento dell'area di completamento residenziale B1 edificata, per un lotto isolato sito in via circonvallazione 118, adiacente alle scuole elementari;
3. Proposta di modifica con cambio di destinazione di una porzione di area agricola E1 parzialmente edificata a zona di completamento residenziale B1 e B2 in via Giovanni XXIII° angolo via Cerreto;
4. Proposta di modifica di un lotto a destinazione produttiva D1 edificato, sito fra la via Giovanni XXIII° e la via Cerreto, in zona di completamento residenziale B1;
5. Proposta di modifica di un lotto sito in via Cannella da zona B1 a zona residenziale di completamento B2;
6. Proposta di cambio di destinazione di un lotto residenziale sito in via Pasolini, parzialmente edificato, da zona B1 di completamento residenziale a zona residenziale di completamento B2 di nuova previsione;

7. Proposta di classificazione come zona D1 satura l'area produttiva D1 sita lungo la via Giovanni XXIII° destinata ad attività produttiva incongrua con l'ambito urbano del capoluogo;

MODIFICHE NORTMATIVE

- 1) Area TOTO Arredo Casa: proposta di recupero del contenitore commerciale e della grande struttura di vendita esistente con destinazione conforme o compatibile.

L'area di proprietà della TOTO Arredo Casa è sita in via Giovanni XXIII° ed è identificata nel PRG vigente come zona di completamento D1; ospita un complesso di edifici a prevalente destinazione artigianale e commerciale ed inoltre il P.R.G. gli riconosce una *"grande struttura di vendita non alimentare della superficie di mq. 2.500 esistente con destinazione conforme o compatibile"*.

Tale superficie commerciale, pur essendo una grande struttura di vendita, offre un settore merceologico strettamente specializzato (mobilificio), avulso dal contesto commerciale del centro storico, pur essendo collocato a ridosso di esso, inoltre la stessa struttura che lo ospita non è storica ma concepita con architettura moderna.

Al fine di riqualificare l'offerta commerciale del capoluogo ed in particolare del centro storico, carente di strutture di vendita medio piccole o di vicinato, in particolare nel settore dei prodotti alimentari, si propone un accoglimento parziale dell'osservazione ma non nel senso della trasformazione in residenziale, bensì per offrire la possibilità di insediare, in luogo della grande struttura di vendita non alimentare, un complesso commerciale di vicinato o una galleria commerciale di vicinato, caratterizzata da una struttura di vendita alimentare medio-piccola della superficie max. di 800 mq., da esercizi commerciali di vicinato della superficie max. di 150 mq., da pubblici esercizi, attività ricreative, direzionali ed artigianato di servizio, purché laboratoriale, come disciplinato dalla L.R. 14/99. Tale proposta, oltre a creare un'alternativa in ambito commerciale, per l'utilizzo di spazi attualmente sovradimensionati per le reali esigenze dell'Azienda, consente di avere nel capoluogo, attività commerciali delle dimensioni ottimali a garantire un servizio indispensabile alla popolazione residente ed al turismo, contribuendo a frenare altresì il fenomeno della migrazione commerciale verso realtà vicine maggiormente dotate di strutture commerciali di medie dimensioni, recuperando e riutilizzando spazi esistenti e superfici commerciali già validate dal vigente P.R.G. La trasformazione della grande struttura di vendita extralimentare in galleria commerciale di vicinato è consentita a condizione che vengano adeguati gli standards urbanistici e le dotazioni pertinentziali previste dalla normativa di settore e dalle NTA di PRG.

- 2) Si propone la modifica all'art. 19 punto 1) riducendo l'H. Max. delle zone di completamento D1 nell'area studio del capoluogo nel caso di ampliamenti, nuove costruzioni e demolizioni con ricostruzione a ml.7,50;
- 3) Si propone la modifica all'art. 19 punto 4) Zone per attrezzature turistiche ed alberghiere D3 laddove viene previsto che l'attuazione avvenga tramite piano attuativo particolareggiato prevedendo che tale modalità di attuazione avvenga per aree superiori ai 1.500 mq.

ACCORDI EX ART.18, L.R. 20/2000

1) Accordo pubblico-privato PARINI QUARTO

L'Amministrazione Comunale di Longiano, al fine di mettere in sicurezza l'innesto della strada vicinale Delle Selve II° con la prov.le Roncofreddo-S. Paola, ha interesse a realizzare una variante all'attuale tracciato sino a far confluire la vicinale via Selve II° con la vicinale Prato; per ottenere tale variante occorre occupare e cambiare destinazione urbanistica ad una porzione di terreno agricolo di proprietà dell'azienda agricola PARINI QUARTO, il quale dichiara la propria disponibilità alla cessione del terreno pari a circa mq.1.642 a condizione che l'Amministrazione Comunale adotti una variante urbanistica onde consentire, a fronte della demolizione di due fabbricati già destinati a servizi agricoli sulla parte residua dell'azienda, la realizzazione di un nuovo fabbricato della medesima superficie oggetto di demolizione aumentata della quota residua di superficie abitativa prevista dalle vigenti norme di P.R.G. per la medesima azienda agricola, da destinare ad abitazione dell'imprenditore agricolo o dell'eventuale conduttore in economia dell'azienda agricola.

La variante quindi consisterebbe in una modifica cartografica per l'inserimento del nuovo tracciato della via Selve II° e la dismissione del tratto finale di quello esistente.

2) Bando per l'acquisizione, mediante la procedura di cui all'art. 18 della L.R. 20/2000 (Accordi pubblici-privati), di aree da destinare ad edilizia residenziale pubblica.

L'Amministrazione Comunale ha pubblicato un bando per l'acquisizione di proposte per la cessione, mediante la procedura di cui all'art. 18 della L.R. 20/2000 di aree da destinare ad edilizia residenziale pubblica, dando dei criteri a cui attenersi per la scelta delle medesime proposte, quali:

- contiguità delle aree da cedere con aree già dotate di opere di urbanizzazione;
- caratteristiche dimensionali delle aree da cedere maggiori di quelle minime previste dal bando a parità di diritti edificatori in compensazione;
- fruibilità ed accessibilità delle aree pubbliche e private interessate dall'accordo;
- posizionamento delle aree oggetto dell'accordo in zone di ricucitura del tessuto urbano o ricadenti al suo interno;
- caratteristiche intrinseche delle aree in relazione alla loro trasformabilità per le finalità indicate dall'Amministrazione Comunale;

Il Comune ha rilevato che delle proposte pervenute solamente una contiene tutti i criteri previsti dal bando, ossia quella presentata dai Sigg.ri Muccioli Giorgio e Muccioli Maurizio su un terreno di loro proprietà, Fog. 21 mapp. 137 e 192 del catasto terreni del Comune di Longiano, in prossimità di via Monte Paradiso adiacente al parcheggio pubblico zona PEEP.

La proposta unilaterale di accordo sottoscritta dai Sigg.ri Muccioli Giorgio e Muccioli Maurizio prevede, a fronte della cessione gratuita al Comune di un'area della superficie di mq. 3.300 da destinarsi ad edilizia residenziale pubblica, diritti edificatori su un'area attigua di mq. 2.000 da suddividere in due lotti da destinarsi ad edilizia residenziale privata, tipo B2.

Fatte le opportune valutazioni il Comune ritiene, in aderenza a quanto pubblicato nel bando, che la proposta possa essere accolta nella forma inizialmente prevista e cioè, la cessione all'Amministrazione Comunale di un lotto delle dimensioni minime di 1.400 mq. da destinare ad edilizia sociale e opere di urbanizzazione primaria ed il riconoscimento alla proprietà, come compensazione per la cessione gratuita dell'area, di un lotto delle dimensioni max. di 1.000 mq. da destinare ad edilizia residenziale privata come zona di completamento residenziale B2. L'accettazione della proposta da parte dell'Amministrazione Comunale, comporta la modifica urbanistica, subordinata alla sottoscrizione di un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, di una porzione di terreno attualmente destinato dal P.R.G. vigente a zona territoriale omogenea E3 (Ambiti agricoli periurbani) in zona di completamento residenziale. Il numero degli alloggi di edilizia residenziale pubblica verrà stabilito dall'Amministrazione Comunale sulla base delle esigenze rilevabili dalle graduatorie degli aventi diritto, fermo restando gli indici edificatori delle zone B. L'attuazione dell'intervento potrà avvenire direttamente attraverso permesso a costruire convenzionato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ovvero mediante la procedura di cui ai Programmi Integrati d'Intervento ai sensi dell'art. 19 L. 179/92 come recepito dall'art. 20 L.R. 6/95, ovvero mediante accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000. Il Comune, ai soli fini del dimensionamento complessivo del P.R.G., considerata la grandezza media degli alloggi pari a mq. 80, di cui alla relazione sul dimensionamento residenziale della variante generale approvata, rileva che il numero considerato, ai fini del rispetto del 6% previsto per le varianti adottate ai sensi dell'art. 15 comma 4 L.R. 47/78 e s.m.i., risulta essere di n. 6 alloggi.

Pertanto propone una modifica cartografica con l'inserimento di due lotti di cui uno residenziale di completamento B2, mentre per il lotto che viene ceduto per l'edilizia residenziale sociale viene creata una sottozona B4, con la conseguente modifica normativa all'art. 17;

Richiamato quanto segue:

- sulle Varianti al PRG la Giunta Provinciale formula, ai sensi dell'art. 15, comma quinto, della Legge Regionale 47/78, come modificata dalla legge regionale 6/95, osservazioni alle quali i Comuni sono tenuti, in sede di approvazione della Variante, ad adeguarsi ovvero ad esprimersi con motivazioni puntuali e circostanziate;
- sulle Varianti la Provincia, nell'ambito della formulazione delle osservazioni esprime, ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 13 della Legge 64/74 ed all'art. 5 della L.R. 19/08, il parere sulla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio;
- sulle Varianti al PRG la Giunta Provinciale esprime, ai sensi della L.R. 9/08, art.1, parere sulla verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 del D.lgs. 152/2006;

Vista la legislazione nazionale e regionale vigente;

Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Regionale vigenti:

- Piano Territoriale Regionale, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 3065 in data 28.2.1990;
- Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con deliberazioni del Consiglio Regionale n. 1338 in data 28.1.1993 e n. 1551 in data 14.7.1993;

- Piano Regionale Integrato dei Trasporti (PRIT '98), approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 6260 del 22.12.1999;
- Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 350 del 17.3.2003;

Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Provinciale vigenti:

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approfondimenti paesistici in attuazione dell'art. 7 del Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 15682/43 del 28.4.1999 e approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 1595 del 31.7.2001;
- Piano Infraregionale delle Attività Estrattive approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 12509/22 del 19.2.2004;
- Piano Provinciale di Localizzazione dell'Emissione Radiotelevisiva, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 57442/130 del 28.7.2005;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 68886/146, in data 14.9.2006;
- Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 71491/150 del 30.7.2007;
- Piano Provinciale di Gestione della Qualità dell'Aria, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 84071/175 del 24.9.2007;

Vista la Variante integrativa al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, adottata con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 29974/42 del 30.03.2009;

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;
- siano assicurate:
 - a) l'osservanza delle prescrizioni, indirizzi e direttive contenuti negli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale sovraordinati;
 - b) la razionale e coordinata sistemazione delle opere e degli impianti di interesse statale, regionale e provinciale;
 - c) la tutela del paesaggio e dei complessi storici, monumentali ambientali ed archeologici nonché delle zone di cui al successivo art. 33;
 - d) l'osservanza delle prescrizioni di cui al successivo art. 46 come integrato;
 - e) il rispetto delle norme igienico sanitarie che abbiano valenza territoriale;

Considerato, in merito agli aspetti urbanistici, quanto segue:

A) Osservazioni urbanistiche ex art. 15, comma 5, della L.R. 47/78:

1.1 Standard urbanistici

Poiché la modifica in ampliamento del lotto adiacente alla Scuola Elementare ha sottratto parte degli standard di pertinenza della scuola, è necessario verificare ed integrare la dotazioni sottratte;

1.2 Procedura di alienazione degli immobili di proprietà comunale

Al fine della procedura di alienazione dello stabile denominato "Torre dell'acquedotto" è necessario dimostrare che l'immobile da alienare non ha più una funzione come dotazione pubblica;

1.3 Procedure art.18, L.R. 20/2000

In relazione all'Accordo pubblico-privato con il sig. PARINI QUARTO, si ritiene necessario che in sede di approvazione finale della presente variante sia chiarito se l'azienda agricola sia già dotata di un fabbricato colonico abitativo. In tal caso, infatti, la suddetta azienda non può costruire un ulteriore fabbricato abitativo e pertanto il Comune dovrà eventualmente individuare un corrispondente lotto edificabile.

1.4 Proposta di recupero del contenitore commerciale "TOTO Arredo Casa"

L'area di proprietà della TOTO Arredo Casa è sita in via Giovanni XXIII° ed è identificata nel PRG vigente come zona di completamento D1.

Il P.R.G. gli riconosce una *"grande struttura di vendita non alimentare della superficie di mq. 2.500 esistente con destinazione conforme o compatibile"*: la struttura ospita un mobilificio.

Poiché tale struttura è fortemente impattante nel contesto del Capoluogo di Longiano, si propone, al fine di riqualificare l'offerta commerciale del capoluogo ed in particolare del centro storico, carente di strutture di vendita medio piccole o di vicinato, di offrire la possibilità di insediare, in luogo della grande struttura di vendita non alimentare, un complesso commerciale di vicinato o galleria commerciale di vicinato, caratterizzata da una struttura di vendita alimentare medio-piccola della superficie max. di 800 mq., da esercizi commerciali di vicinato della superficie max. di 150 mq., da pubblici esercizi, attività ricreative, direzionali ed artigianato di servizio, purché laboratoriale, come disciplinato dalla L.R. 14/99. Tale proposta consente di avere nel capoluogo, attività commerciali delle dimensioni ottimali a garantire un servizio indispensabile alla popolazione residente ed al turismo.

La trasformazione della grande struttura di vendita extralimentare in galleria commerciale di vicinato deve essere subordinata alla verifica degli standards urbanistici e delle dotazioni pertinenziali previste dalla normativa di settore.

1.5 Dimensionamento della variante

Considerato che il fabbisogno abitativo stimato dalla Variante Generale approvata con delibera di G.P. n. 238/2006 è pari a n. 480 alloggi con una S.U.L. media/alloggio di mq. 80 e che quindi ogni successiva variante ai sensi dell'art. 15, comma 4, L.R. 47/78 è attuabile entro il limite massimo percentuale e complessivo del 6% di tale quantità, **è necessario dimostrare che l'insieme delle previsioni delle Varianti 10/2009 e 30/2009 non superi la soglia del 6% del dimensionamento del Piano. Si chiede inoltre al Comune di attestare, in sede di approvazione della presente variante, la quota percentuale di incremento sinora utilizzata per varianti ex art. 15 e quella residua.**

B) Inquadramento geologico ed espressione del parere per le zone sismiche ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19 del 30.10.2008.

Nella porzione collinare del territorio affiora la formazione di origine marina pliocenica del Gruppo del Santerno, con le Arenarie di Borello, costituite da arenarie da fini a

grossolane con alternanze di argille grigio – azzurre, predominanti nella parte bassa dei versanti.

La zona pianeggiante è limitata alla parte alta della pianura, dove ritroviamo i terreni alluvionali terrazzati di età Pliocenico – quaternaria, aventi uno spessore maggiore allontanandosi dal margine collinare. La litologia è costituita da intercalazioni di limi, sabbie e ghiaie in corpi canalizzati, con una coltre argillosa il cui spessore è solitamente variabile in funzione dell'età dei sedimenti e con la frazione più grossolana in riduzione spostandosi da monte (zona delle conoidi) verso valle.

Il Comune di Longiano (come tutta la Provincia di Forlì – Cesena) è classificato sismico di seconda categoria, con accelerazione di riferimento di picco al suolo $a=0,25g$.

In relazione ai contenuti della presente variante, si precisa che nella numerazione delle aree si fa riferimento alla Tavola 4.2 "Zonizzazione capoluogo area studio con individuazione riferimenti alla relazione tecnica".

La relazione geologica di Variante indaga compiutamente le singole aree oggetto di nuove previsioni edificatorie, esprimendo un giudizio di fattibilità dei progetti, con l'espressione di prescrizioni che dovranno essere rispettate in sede esecutiva: realizzazione di fondazioni profonde (area 1, 2, 5, G p.p.), realizzazione di drenaggi (area 5).

Area 7 e area 9 Toto (V. Giovanni XXIII):

Le due aree sono interessate da dissesti recenti, ora apparentemente stabilizzati. Mentre per l'area 7, il cambio di classificazione da Zona D1 a D1 satura, è compatibile con le norme di PTCP, **per l'area 9 (Toto), in caso di trasformazione, il progetto sarà subordinato alla preventiva caratterizzazione e localizzazione del dissesto e soggetto alle disposizioni di cui all'art. 26, comma 10 del PTCP.**

L'area C (parcheggio pubblico su Via Colombarina) è adiacente ad un dissesto con segni di rimobilizzazione recente. La realizzazione dell'opera non dovrà aggravare le condizioni di stabilità del versante, limitando i riporti di terreno e realizzando le fondazioni dei muri di contenimento e delle strutture, su pali attestati nel substrato.

Area I (ex Area 25d, perimetrazione di frana): Con l'approvazione della Variante Generale al P.R.G. 2000 la Provincia prescriveva, per l'area in oggetto, di riportare sulla tavola di azionamento 4.1, *"l'area coincidente con la frana attiva, di cui alla tav. B – carta geomorfologica del dissesto,....ampliata di una congrua fascia di rispetto, con apposita specificazione di edificabilità."* In osservanza alla prescrizione provinciale, il Comune ha provveduto alla realizzazione degli approfondimenti geologici necessari per stabilire l'ampiezza di detta fascia di rispetto. In contraddittorio con la relazione del tecnico incaricato, è stata prodotta anche una relazione da parte del privato proprietario dell'area, che giunge a diverse conclusioni, con elaborazioni differenti di dati confrontabili. Tale confronto è quindi proseguito, con la produzione di un'ulteriore analisi a cura del tecnico comunale. L'analisi di tutto il materiale prodotto, ha permesso, comunque, di approfondire la conoscenza delle caratteristiche dell'ambito, in un contesto geologico sicuramente problematico.

In particolare si è rilevato che:

le rocce che costituiscono il versante appartengono al Gruppo del Santerno, di età pliocenica. Si tratta di arenarie e argille marnose alternate, con la frazione arenacea predominante nella parte alta. La presenza di rocce argillose alla base è la causa di dissesti diffusi, che interessano il piede dei versanti in maniera massiccia e, a tratti, anche le litologie soprastanti e la coltre di copertura. Anche a valle dell'area in esame, ai piedi della scarpata, è presente una frana attiva; all'interno del lotto, i terreni in posto sono stati ricoperti da materiale di riporto, che ha mascherato la morfologia originaria ai tempi dell'urbanizzazione, con spessori intorno ai 3,5 metri. Lo spessore totale dei terreni di copertura (coltre di alterazione + riporto) arriva ai 7 metri. Tale coltre, pur attualmente stabile e addensata, è comunque più vulnerabile e presenta segni di indebolimento. Nella relazione allegata al PRG 2000, parte del lotto era incluso in un corpo di frana.

Le verifiche di stabilità effettuate, utilizzando la VECCHIA normativa sismica, e senza considerare l'aspetto strutturale e giaciturale del substrato, individua la superficie di potenziale scivolamento avente il più basso coefficiente di sicurezza. I dati vengono quindi utilizzati per tracciare la fascia di rispetto di sicurezza dalla frana presente al piede (Febbraio 2008), come da richiesta Provinciale.

Le successive relazione geologiche da parte del tecnico privato (Febbraio e Marzo 2008), confermano i dati e le verifiche di stabilità effettuate, ridefinendo però la fascia di rispetto e modificando altresì la posizione della frana attiva. Tali conclusioni sono a loro volta contestate (Giugno 2008) dal tecnico comunale, che ne rileva alcuni errori. Viene comunque confermata l'edificabilità in parte del lotto, pur "*...in contesto geologico e geomorfologico sfavorevole*" e che "*...anche dal punto di vista sismico, il lotto in esame non offre totali garanzie di stabilità e sicurezza*".

I successivi contributi inviati dal Comune, del Febbraio e Giugno 2009, non riguardano l'area in esame, ma un lotto adiacente.

Ciò detto per completezza, si rileva che, successivamente alla richiesta provinciale di definire la fascia di rispetto e sulla scorta indagini geologiche disponibili, è stato svolto sull'area un sopralluogo congiunto, da parte dei Servizi Centrali della RER, STB, AdB e Provincia, che ha portato alla realizzazione della cartografia del dissesto, così come rappresentata nella Tavola 4 della variante integrativa al PTCP adottata in data 30 Marzo 2009. Nonostante non siano state presentate osservazioni in merito, in seguito ad ulteriori sopralluoghi, si è deciso di modificare leggermente la cartografia, adattandola maggiormente all'odierno stato di fatto.

La previsione urbanistica, dovrà quindi necessariamente confrontarsi con tale vincolo, confermando comunque la possibilità, da parte dell'Amministrazione Comunale, di porre dei vincoli aggiuntivi.

Sulla base delle analisi contenute nella Relazione geologica, a firma del Dott. Marco Fabbri, si esprime **parere favorevole** nei confronti dei contenuti della Variante in oggetto, in relazione alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, con le seguenti prescrizioni:

- Area 9 (Area Toto): in caso di trasformazione, il progetto sarà subordinato alla preventiva caratterizzazione e localizzazione del dissesto e soggetto alle disposizioni di cui all'art. 26, comma 10 del PTCP. ;
- Area C (parcheggio Via Colombarina): La realizzazione dell'opera non dovrà aggravare le condizioni di stabilità del versante, limitando i riporti di terreno e realizzando le fondazioni dei muri di contenimento e delle strutture su pali attestati nel substrato;

- Area I (ex Area 25d, perimetrazione di frana): l'edificazione dovrà svolgersi al di fuori dell'area cartografata come "Corpo di Frana Attiva" nella Tavola 4 del PTCP; eventuali vincoli aggiuntivi posti dall'Amministrazione Comunale, dovranno essere riportati nelle Tavole di Zonizzazione.
- Saranno rispettate le prescrizioni espresse nella relazione geologica, in particolare: realizzazione di fondazioni profonde (area 1, 2, 5, G p.p.), realizzazione di drenaggi (area 5).

C) Decisione in merito alla verifica preliminare ex art. 12, comma 4, del D.lgs. 152/2006, come modificato dal D.lgs. 4/2008.

1. Area del Setaccio

Il Comune chiede di individuare con certezza l'area boscata in corrispondenza della previsione in località Setaccio. Considerato che la carta dei boschi è stata redatta in scala 1:10.000 si può agevolmente riportare tale perimetrazione sulla Tavola di piano redatta al 1:5.000. Pertanto il Comune può verificare che la zona boscata sia riportata conformemente al PTCP. Una volta identificata correttamente l'area boscata, si può definire l'area edificabile. L'area boscata è inedificabile e deve essere, quindi, esclusa dal comparto.

2. Inserimento paesaggistico

Premesso che la presente variante riguarda aree che ricadono nelle "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", tutelate ai sensi dell'art. 19 del PTCP, che comprendono ambiti territoriali caratterizzati oltre che da rilevanti componenti vegetazionali e geologiche, dalla compresenza di diverse valenze (storico-antropiche, percettiva, ecc.), che generano un'azione congiunta di interesse paesistico, è necessario che nell'attuazione degli interventi oggetto di previsione si ponga particolare attenzione alla tutela degli elementi caratterizzanti le suddette zone.

3. Disposizioni in materia di energia

Si rammenta il rispetto delle disposizioni definite dal D.Lgs. 19.8.2005, n. 192 *"Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia"* e s.m.i., così come dettagliate nell'*"Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici"* di cui alla del. G.R. 156/2008.

Verificata la correttezza dell'iter amministrativo:

- lo strumento urbanistico in oggetto, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10/2009 secondo le procedure di cui all'art. 15 della L.R. 47/78, risulta corretto e regolare sotto il profilo amministrativo;
- è stata prodotta l'attestazione dell'avvenuta comunicazione della Variante in oggetto alle Autorità Militari;

Verificata la completezza degli atti:

la Variante risulta completa di tutti gli elementi costitutivi e di tutti i pareri, la cui trasmissione all'ente competente è per il Comune obbligatoria:

- è stato acquisito il parere dell'Azienda Unità Sanitaria Locale di Cesena, che si è espressa sullo strumento in oggetto ai sensi dell'art. 19, primo comma, lettera h) della L.R. 19/82, con parere favorevole (prot. NIP-(E) 36/2009 del 31.08.2009);

Viste le osservazioni trasmesse dal Comune di Longiano in data 26/10/2009, acquisite agli atti con prot. prov. 101951/09;

Constatato che solo un'osservazione propone tematiche ambientali, riproponendo il tema già esaminato al precedente punto 1) del paragrafo C) relativo alla *"Decisione in merito alla verifica preliminare ex art. 12, comma 4, del D.lgs. 152/2006, come modificato dal D.lgs. 4/2008"*;

Precisato che:

- le competenti autorità ambientali (ARPA e AUSL) con un parere congiunto (prot. n. 10378/2009, acquisito al prot. prov. n. 99005 del 14/10/09), espresso ai sensi del "Protocollo di intesa tra Azienda USL di Cesena e ARPA Forlì-Cesena per l'espressione dei pareri congiunti sui nuovi insediamenti produttivi e sugli strumenti urbanistici", hanno escluso la necessità di sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica la presente variante;
- con atto prot. n. 10377/2009, trasmesso al Comune di Longiano, ARPA, in merito all'area a "Destinazione a parcheggio pubblico di via Colombarina" da adibire ad area di sosta camper, ha rilevato la necessità di attrezzarla con idoneo sistema di vuotatoio dei reflui, collegato alla pubblica fognatura nera; suggerisce, inoltre, al fine di una migliore tutela ambientale, che l'area sia dotata di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;

Tutto ciò premesso, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale sopra richiamati, si ritiene che la variante urbanistica in oggetto, possa essere esclusa dalla procedura di VAS di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006, come modificato dal D.Lgs. 4/2008, in quanto le modifiche proposte non prefigurano impatti significativi sull'ambiente;

Dato atto infine che questa Provincia provvederà a rendere pubblico il risultato della verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art. 12, comma 5;

Richiamate le premesse narrative

Visto il parere favorevole espresso dal Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale in merito alla regolarità tecnica della proposta, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/00,

A voti unanimi;

DELIBERA

- 1) di esprimere sulla variante in oggetto le seguenti osservazioni ai sensi della L.R. 47/78, art.15, comma 5:

1.1 Standard urbanistici

Poiché la modifica in ampliamento del lotto adiacente alla Scuola Elementare ha sottratto parte degli standard di pertinenza della scuola, è necessario verificare ed integrare la dotazioni sottratte.

1.2 Procedura di alienazione degli immobili di proprietà comunale

Al fine della procedura di alienazione dello stabile denominato "torre dell'acquedotto" è necessario dimostrare che l'immobile da alienare non ha più una funzione come dotazione pubblica.

1.3 Procedure art.18, L.R. 20/2000

In relazione all'Accordo pubblico-privato con il sig. PARINI QUARTO, si ritiene necessario che in sede di approvazione finale della presente variante sia chiarito se l'azienda agricola sia già dotata di un fabbricato colonico abitativo. In tal caso, infatti, la suddetta azienda non può costruire un ulteriore fabbricato abitativo e pertanto il Comune dovrà eventualmente individuare un corrispondente lotto edificabile.

1.4 Proposta di recupero del contenitore commerciale "TOTO Arredo Casa"

La trasformazione della grande struttura di vendita extralimentare in galleria commerciale di vicinato deve essere subordinata alla verifica degli standards urbanistici e delle dotazioni pertinenziali previste dalla normativa di settore.

1.5 Dimensionamento della variante

Considerato che il fabbisogno abitativo stimato dalla Variante Generale approvata con delibera di G.P. n. 238/2006 è pari a n. 480 alloggi con una S.U.L. media/alloggio di mq.80 e che quindi ogni successiva variante ai sensi dell'art. 15, comma 4, L.R. 47/78 è attuabile entro il limite massimo percentuale e complessivo del 6% di tale quantità, **è necessario dimostrare che l'insieme delle previsioni delle Varianti 10/2009 e 30/2009 non superi la soglia del 6% del dimensionamento del Piano. Si chiede inoltre al Comune di attestare, in sede di approvazione della presente variante, la quota percentuale di incremento sinora utilizzata per varianti ex art. 15 e quella residua.**

- 2) Di esprimere parere favorevole ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 13 della Legge 64/74 ed all'art. 5 della L.R. 19/08, con le seguenti prescrizioni:

2.1 Area 9 (Area Toto): in caso di trasformazione, il progetto sarà subordinato alla preventiva caratterizzazione e localizzazione del dissesto e soggetto alle disposizioni di cui all'art. 26, comma 10 del PTCP. ;

2.2 Area C (parcheggio Via Colombarina): La realizzazione dell'opera non dovrà aggravare le condizioni di stabilità del versante, limitando i riporti di terreno e realizzando le fondazioni dei muri di contenimento e delle strutture su pali attestati nel substrato;

2.3 Area I (ex Area 25d, perimetrazione di frana): l'edificazione dovrà svolgersi al di fuori dell'area cartografata come "Corpo di Frana Attiva" nella Tavola 4 del

PTCP; eventuali vincoli aggiuntivi posti dall'Amministrazione Comunale, dovranno essere riportati nelle Tavole di Zonizzazione;

2.4 Saranno rispettate le prescrizioni espresse nella relazione geologica, in particolare: realizzazione di fondazioni profonde (area 1, 2, 5, G p.p.), realizzazione di drenaggi (area 5);

- 3) di escludere la variante urbanistica in oggetto dalla procedura di VAS di cui agli articoli da 13 a 18 del D.lgs. 152/2006, come modificato dal D.lgs. 4/2008, in quanto le modifiche proposte non prefigurano impatti significativi sull'ambiente;
- 4) di dare atto che, al fine dell'esclusione di cui al punto precedente, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

4.1 Area del Setaccio

Il Comune chiede di individuare con certezza l'area boscata in corrispondenza della previsione in località Setaccio. Considerato che la carta dei boschi è stata redatta in scala 1:10.000 si può agevolmente riportare tale perimetrazione sulla Tavola di piano redatta al 1.5.000. Pertanto il Comune può verificare che la zona boscata sia riportata conformemente al PTCP. Una volta identificata correttamente l'area boscata, si può definire l'area edificabile. L'area boscata è inedificabile e deve essere, quindi, esclusa dal comparto;

4.2 Inserimento paesaggistico

Premesso che la presente variante riguarda aree che ricadono nelle "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", tutelate ai sensi dell'art. 19 del PTCP, che comprendono ambiti territoriali caratterizzati oltre che da rilevanti componenti vegetazionali e geologiche, dalla compresenza di diverse valenze (storico-antropiche, percettiva, ecc.), che generano un'azione congiunta di interesse paesistico, è necessario che nell'attuazione degli interventi oggetto di previsione si ponga particolare attenzione alla tutela degli elementi caratterizzanti le suddette zone;

4.3 Disposizioni in materia di energia

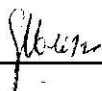
Si rammenta il rispetto delle disposizioni definite dal D.Lgs. 19.8.2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e s.m.i., così come dettagliate nell'"Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" di cui alla del. G.R. 156/2008;

4.4 Conformemente a quanto richiesto da ARPA con atto prot. n. 10377/2009, l'area a "Destinazione a parcheggio pubblico di via Colombarina" da adibire ad area di sosta camper, dovrà essere attrezzata con idoneo sistema di vuotatoio dei reflui, collegato alla pubblica fognatura nera; si suggerisce, inoltre, al fine di una migliore tutela ambientale, che l'area sia dotata di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;

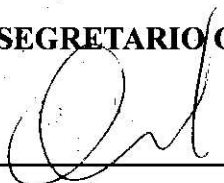
- 5) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile;
- 6) di trasmettere il presente atto al Comune di Longiano.

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

IL VICE PRESIDENTE



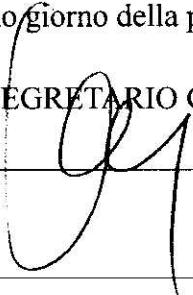
IL SEGRETARIO GENERALE



PUBBLICAZIONE ed ESECUTIVITA'

Il sottoscritto certifica che copia della deliberazione viene affissa all'Albo Pretorio di questa Provincia dal 12 GEN. 2010 per quindici giorni consecutivi e diviene esecutiva dopo il decimo giorno della 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