



ORIGINALE

PROVINCIA DI FORLÌ'-CESENA

GIUNTA PROVINCIALE

SEDUTA DEL 02 Ottobre 2012

In seduta odierna, alle ore 15:21, 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	A
4)	BARAVELLI	BRUNA	-	ASSESSORE	
5)	BELLAVISTA	IGLIS	-	ASSESSORE	
6)	BRUNELLI	MAURIZIO	-	ASSESSORE	A
7)	CASTAGNOLI	MAURIZIO	-	ASSESSORE	
8)	FRANCIA	GIANFRANCO	-	ASSESSORE	
9)	GARBUGLIA	LUCIANA	-	ASSESSORE	
10)	MERLONI	DENIS	-	ASSESSORE	
11)	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. 91796/2012 DELIBERAZIONE N. 370

COMUNE DI LONGIANO. "VARIANTE PARZIALE ART.15 L.R. 47/78 AL PIANO REGOLATORE GENERALE", ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N. 81 DEL 28.09.2011, ED INTEGRATA CON DELIBERA C.C. N. 100 DEL 30.12.2011, AI SENSI EX ART. 15 L.R. N. 47/1978 : ESPRESSIONE DI OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 15, COMMA QUINTO, L. R. 47/1978. DECISIONE IN MERITO ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S. AI SENSI DELL'ART. 12 DEL D.LGS. 152/2006 E SS.MM.II.. ESPRESSIONE DEL PARERE IN MERITO ALLA COMPATIBILITA' DELLE PREVISIONI CON LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITA' LOCALE DEL TERRITORIO ART. 5 L.R. 19/2008 S.M.I..

LA GIUNTA PROVINCIALE

Vista la Variante al P.R.G. denominata “VARIANTE PARZIALE ART.15 LR 47/78 AL PIANO REGOLATORE GENERALE”, **adottata con delibera C.C. n. 81 del 28.09.2011** ai sensi ex art. 15 della L.R. n. 47/1978, pervenuta a questa Amministrazione in data 20/10/2011 ed assunta al prot. n. 104025 del 20/10/2011.

Vista inoltre la Deliberazione di C.C. n. 100 del 30/12/2011 denominata “Integrazione alla variante parziale al PRG 2000 art. 15 LR 47/78 di cui alla Delibera C.C. n. 81 del 28/09/2011” pervenuta a questa Amministrazione in data 30/01/2012 ed assunta al prot. n. 9825 del 31/01/2012.

Premesso che il Comune di Longiano :

- è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 238 del 13 giugno 2006 e successive Varianti;

Dato atto che la Variante in oggetto si compone dei seguenti elaborati:

- Delibera di C.C. di adozione della Variante n 81 del 28/09/2011
- Relazione Tecnica Illustrativa (Elaborato 1)
- Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS (Elaborato 2)
- NTA (parti modificate o ex-novo) (Elaborato tecnico)
- Elaborato 1.1 – zonizzazione territorio comunale- scala 1:5000 (base CTR)
- Elaborato 1.2– zonizzazione Capoluogo-Area studio scala 1:2000 (base catastale)
- Nuove schede attuative e Atti unilaterali d'obbligo (ditte Isotelma e Cocif) propedeutici alla stipula dell'accordo ex art.18 LR 20/2000 e (Elaborato 3)
- copia in CD

Precisato che a seguito di richiesta comunale, per l'urgenza e l'importanza di talune opere pubbliche di interesse provinciale e comunale contenute nella presente Variante, questa Amministrazione, con **deliberazione di Giunta provinciale n. 175 del 02/05/2012**, ha espresso il proprio parere di competenza utile alla approvazione definitiva di un primo stralcio della variante urbanistica in parola, relativamente alle parti del territorio comunale considerate specificamente nella delibera C.C. n. 100/11 ATTI INTEGRATIVI e interessante le opere infrastrutturali e le aree correlate al futuro nuovo casello autostradale gravitanti sull'asse viario Via Emilia nell'intorno delle località Crocetta e S.Giovanni in Compito, così come di seguito elencate:

- modifiche al PUA n. 5 ex Mazzotti-Crocetta, conseguenti all'inserimento della nuova viabilità
- nuova rotatoria di S. Giovanni in Compito
- corridoio di fattibilità per infrastruttura stradale

Richiamato :

- che con nota identificata al prot. prov.le n. 111385 del 16.11.2011 questa Provincia ha richiesto al Comune di Longiano, integrazioni alla documentazione trasmessa al fine di poter esprimere compiutamente i pareri di propria competenza;
- che il Comune di Longiano, con deliberazione consiliare n. 100 del 30.12.2011, ha ritenuto necessario adottare alcune integrazioni alla Variante in oggetto, rispondenti alla necessità di riordinare l'assetto urbanistico del comparto PUA n. 5 ex Mazzotti-Crocetta, determinatosi dall'inserimento della nuova viabilità e della nuova rotatoria di S. Giovanni in Compito programmata dall'Amministrazione provinciale, già inserita tra le previsioni della Variante in oggetto;
- che i suddetti elaborati integrativi adottati sono stati trasmessi a questo Ente per l'espressione dei pareri di competenza ed acquisiti al prot. prov.le n. 9825 del 31.01.2012;

- che con medesima comunicazione il Comune di Longiano ha provveduto a rispondere solo in parte alle integrazioni richieste (prot. prov. n.111385/2011) in relazione ai contenuti della Variante in oggetto;
- che pertanto con successiva comunicazione identificata al prot. prov.le n. 28871 del 21.03.2012, questa Provincia ha sollecitato al Comune di Longiano la trasmissione della documentazione integrativa ancora mancante onde pervenire alla conclusione del procedimento in oggetto;
- che in accoglimento alla richiesta comunale, questa Amministrazione con Deliberazione di Giunta provinciale n. 175 del 2 maggio 2012 si è espressa relativamente al Primo Stralcio, inerente previsioni di opere pubbliche stradali ed aree limitrofe in S.Giovanni in Compito, contenute nella Variante al P.R.G. denominata “VARIANTE PARZIALE ART.15 LR 47/78 AL PIANO REGOLATORE GENERALE”, adottata con delibera C.C. n. 81 del 28.09.2011, ed INTEGRATA con delibera C.C. n. 100 del 30.12.2011, ai sensi ex art. 15 della L.R. n. 47/1978.

Dato atto:

- che l'Amministrazione comunale con lettera prot. n. 71139 del 11/07/2012 ha provveduto a trasmettere ulteriori integrazioni necessarie alla conclusione del procedimento di valutazione della Variante, di competenza provinciale, sui restanti contenuti di variante al PRG adottati con atto C.C. n. 81/2011.
- che rispetto a quanto richiesto (con lettera prot. prov.le n. 28871 del 21.03.2012) la documentazione era ancora mancante del necessario *Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S (Art.12 D.lgs. 152/06)* e pertanto l'Amministrazione provinciale con ulteriore comunicazione di cui al prot. prov. n. 73187 del 18/07/2012, al fine di esprimere i pareri di legge di competenza, sollecitava il completamento del materiale integrativo richiesto per consentire la piena valutazione delle modifiche introdotte nella variante al PRG in oggetto;
- che il Comune di Longiano in data 3/08/2012 ha provveduto al completamento delle integrazioni richieste inviando l'Elaborato “*Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S (Art.12 D.lgs. 152/06)*”
- che pertanto, a seguito del ricevimento da parte del Comune di Longiano delle integrazioni complete, **sulle restanti previsioni** contenute nella variante al PRG adottata con Del. C.C. n. 81/20011, **questo Ente può procedere ad esprimere il proprio parere di competenza.**

Viste

- le **integrazioni** trasmesse dal Comune di Longiano ed acquisite al prot. prov. n. 9825 del 31/01/2012 come di seguito elencate:
A – Adozione di atti integrativi alla Variante al PRG adottata:
 - *Copia di Deliberazione di C.C. n. 100 del 30/12/2011 denominata “Integrazione alla variante parziale al PRG 2000 art. 15 LR 47/78 di cui alla Delibera C.C. n. 81 del 28/09/2011”*
 - *elaborato 1 (contenente Relazione tecnica illustrativa e schede PRG modificate)*
 - *Tavola 4.1-Zonizzazione territorio comunale (Scala 1: 5.000 - base CTR)*B – Elaborati integrativi di cui alla richiesta provinciale:
 - *Documento di valutazione di impatto acustico*
 - *Relazione tecnica verifiche di capacità e verifiche prestazionali*
 - *Relazione geologico-tecnica*
 - *Relazione Archeologica*
 - *Verifica assoggettabilità procedura di VAS*
 - *Relazione geologica area D3- La Capannina*
 - *Relazione geologica area presso Ponte Ospedaletto (del 7.12.2011 pgn. 13177)*
- le **ulteriori integrazioni** trasmesse dal Comune di Longiano ed acquisite al prot. n. 71139

del 11/07/2012 come di seguito elencate:

- *Integrazioni - Elaborato 2 - 1.3 Scheda Area Capannina – Conteggio incremento delle superfici*
 - *Integrazioni - Elaborato 1 – Variazioni Cartografiche e variazioni N.T.A. - Relazione*
 - *Revisione N.T.A. - (testo comparato)*
- l'**integrazione** del “Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S (Art.12 D.lgs. 152/06)” trasmesso dal Comune di Longiano ed acquisito al prot. n. 78515 del 3 agosto 2012.

Esaminati tutti i contenuti della variante in oggetto, adottati con Deliberazione C.C. n. 81 del del 28/09/2011, così come successivamente integrati e come di seguito sintetizzati:

NORMATIVA

- *Artt.13, 15, 16* - Vengono inserite lievi modifiche e specificazioni
- *Art.17 – Zone di completamento a prevalente destinazione residenziale*
 - *Nuova costruzione nella sottozona B1 nei centri abitati* - in tale sottozona ad esclusione del Capoluogo, nelle aree libere di pertinenza dei fabbricati classificate dal piano VP e dotate di idonei requisiti, viene introdotta la possibilità di realizzare di una nuova unità abitativa per familiari fino al secondo grado di parentela, per un massimo di 110 mq di SUL ed un solo alloggio, con un indice fondiario complessivo dell'intero lotto sino ad un massimo di 0,50 mq/mq. La superficie minima dell'area di intervento dell'edificio ex novo dovrà essere pari a 500mq e contenere i necessari standard urbanistici, senza possibilità di monetizzare. Lo strumento di attuazione previsto per tali interventi è il PUA.
 - *Zone B3 (zone residenziali di completamento non edificate)*

Il comune inserisce un assunto atto a garantire per le parti rimaste inattuato all'interno di strumenti attuativi decaduti, la coerenza con gli assetti insediativi e tipologici originari, prevedendo quindi normativamente che siano fatti salvi i medesimi indici e parametri dello strumento attuativo previgente, o che si applichino indici comunque inferiori agli originari nonché il reperimento degli standards della lottizzazione originaria qualora non siano stati realizzati.
- *Art.19 – Zone artigiano-industriali- zone territoriali Omogenee D*
 - *6) Zone esposizione e commercio automezzi D5*

Viene modificato l'indice Uf da 0,02 a 0,10 ma permane il limite massimo pari a 200 mq ed invariati i restanti parametri.
 - *D.bis Centro sportivo*

Viene introdotta la possibilità di realizzare un centro sportivo privato attraverso la riqualificazione di volumi esistenti.
- *Art.21 Zone agricole -Zone territoriali omogenee E*
 - *2 - Interventi nelle zone agricole*

Il Comune introduce la possibilità di aumentare di un alloggio, per gli edifici ad uso abitativo funzionali alla conduzione agricola allo scopo di consentire l'insediamento di familiari anche se non in possesso di IAP, attraverso il riutilizzo di fabbricati destinati a residenza senza aumenti volumetrici e modifiche alla sagoma dell'edificio. Alloggio minimo SUL 70mq.
 - *2 bis Ambiti di recupero delle attività polifunzionali in zona rurale tramite convenzione*

Pur con una formulazione ambigua l'articolo tenta di normare la regolarizzazione di insediamenti in ambito rurale utilizzati per attività produttive o artigianali o comunque non agricolo.
 - *G – Interventi sul patrimonio edilizio, anche se di civile abitazione esistente*
 - *H7 – Demolizione e ricostruzione*

L'Amministrazione introduce la possibilità di ricollocare ed ampliare fino ad 80 mq di SUL, gli edifici residenziali censiti in zona agricola E1, ricadenti entro le fasce di rispetto degli elettrodotto e della Via Emilia, come definite alla tavola 4.1 di PRG. La delocalizzazione potrà prevedere anche l'incremento

massimo di una unità abitativa.

- 7.2 - Interventi sugli edifici residenziali esistenti in tutto il territorio agricolo

Al P.to 3, l'Amministrazione introduce con un generico assunto normativo la possibilità di ricollocare ed ampliare, gli edifici residenziali esistenti in zona agricola, ricadenti entro le fasce di rispetto degli elettrodotti.

- E3 – Zone a verde di rispetto dell'abitato – Vra

In tali zone il PRG vigente vieta la nuova edificazione, ma al fine di consentire la fruizione di tali aree verdi per attività ricettive e del tempo libero, introduce la possibilità di realizzare “chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche e piste ciclopedonali” sottoponendoli a parere della CQAP e definendo un indice UF pari a 0,05 mq/mq.

- Art.27 Compatibilità ambientale delle reti energetiche, tecnologiche e stazioni di trasmissione

A) Linee elettriche

Il comune inserisce il seguente elemento di flessibilità a seguito di recenti modifiche normative in materia di inquinamento elettromagnetico: *“La fascia di rispetto dell'elettrodotto è da intendersi come fascia di “compatibilità ambientale ottimale” da verificare, caso per caso, con la distanza di prima approssimazione, potenzialmente discordante per ogni specifica situazione insediativa. La quale in ogni caso prevale laddove non è possibile utilizzare distanze ottimali senza che questo pregiudichi la possibilità d'intervento”.*

- Art.32 -Zone destinate alla viabilità

D) LE AREE DI RISPETTO

La modifica introduce la possibilità di piccoli ampliamenti a condizione che vengano realizzati nella parte non prospiciente il fronte stradale, con assoluto divieto di modifica del profilo volumetrico per le restanti parti.

La suddetta Variante prevede inoltre :

MODIFICHE AD ACCORDI CON PRIVATI AI SENSI ART.18 L.R. 20/2000

La variante prevede alcune modifiche che interessano due aree soggette a PUA, interessate da accordi con i privati ex art. 18 LR 20/00 approvati in sede di Variante al PRG con delibera G.P. n.273 del 17/02/2007. Le modifiche riguardano, in linea generale, una differente organizzazione degli usi e degli spazi accessori, mentre non implicano modifiche agli ingombri volumetrici esistenti o previsti ma una loro rimodulazione nonché talune modifiche alla perimetrazione degli ambiti di intervento, tali da non incidere in modo significativo sul loro dimensionamento:

- Scheda PUA n. /D2 - Ponte Ospedaletto - COMPARTO ISOLTEMA

L'ambito oggetto dell'accordo è identificato nel PRG vigente come zona D2/D2R “artigiano-industriale di espansione” D1C1C, soggetto a PUA.

La ditta ha richiesto la modifica della ripartizione spaziale e funzionale degli usi attualmente previsti all'interno del PIPP non ancora attuato, denominato “Piano Particolareggiato di iniziativa privata in area produttiva commerciale “D2” con ristrutturazione urbanistica del comparto, in località Ponte Ospedaletto, via Emilia angolo via Roncolo.

L'interesse pubblico che sottende all'accordo pubblico-privato consiste sostanzialmente nel dare attuazione alla riqualificazione della via Emilia. Le modifiche apportate permettono di eliminare l'accesso diretto come previsto dal precedente piano attuativo, sulla via Emilia, a tutela della fascia di rispetto (30mt) e che gli accessi avvengano tutti da via Roncolo migliorata e riqualificata nella sezione. La proprietà ha richiesto la modifica della ripartizione spaziale e funzionale degli usi attualmente previsti dal PPIP prospicienti la Via Emilia: la società attualmente detiene un residuo di capacità edificatoria non attuata nel PPIP pari al 100% degli indici di utilizzo assegnati, corrispondenti a 13.299 mq con destinazione D2. La porzione di area di proprietà su cui si applica

l'indice 2/3 così come definito dal PRG vigente è di 19.949 mq. La parte restante sul lato nord di mq. 4.819 risulta nel PRG interessata dalla fascia di rispetto del depuratore, il quale essendo stato dismesso non ha più ragion d'essere e pertanto la proprietà a richiesto di utilizzare tali aree a fini edificatori conseguentemente all'eliminazione del vincolo, lasciando altresì inalterata la superficie edificabile complessiva. Tale modifica consente quindi una migliore distribuzione dei volumi, delle funzioni nonché degli standard previsti dal Piano attuativo. La scheda prevede inoltre, su istanza dei privati, la deroga alle altezze previste attualmente (pari a 15 mt) fino ad un massimo di 30 mt per l'immobile con destinazione direzionale-terziaria D2 da edificare sul fronte nord della via Emilia, (non soggetta a restrizioni in materia paesaggistica e di tutela della quinta collinare). Inoltre con atto unilaterale d'obbligo il privato si impegna ad assumere i seguenti ulteriori impegni:

- a contribuire, quale ulteriore onere ed obbligo perequativo assunto per un importo complessivo pari a euro 125.000 (centoventicinquemila/00 €);
- di cui euro 25.000 (venticinquemila/00 €) destinati alle opere di arredo della nuova rotonda sulla via Emilia all'incrocio con via Roncolo e via Ponte Ospedaletto.

- Scheda PUA n. /D1 CIC A- D3 Ponte Ospedaletto -COMPARTO COCIF (Area mobilificio)

L'interesse pubblico che sottende l'accordo, consiste nel dare attuazione alle previsioni provinciali in materia di riqualificazione della via Emilia. Il soggetto attuatore si impegna con l'accordo ex art.18 LR 20/00 a cedere la fascia di rispetto, di mt 30 dal limite della via Emilia per tutto il fronte della particella 38 e parte della particella 545, per garantire una regia pubblica in materia di riqualificazione urbanistica della via Emilia con utilizzazione parziale per la realizzazione di ulteriore standard pubblico. L'intervento beneficia inoltre del raddoppio della via Emilia escludendo accessi diretti sull'asse stradale.

La parte privata ha richiesto il trasferimento di due distinte destinazioni d'uso (commerciale-alimentare D1CIC A e ricettivo-alberghiero D3), attualmente previste all'interno del PPIP fra via Ponte Ospedaletto e la via Olmadella e non ancora attuate, all'interno delle aree di sua proprietà prospicienti la via Emilia, identificate come "area Mobilificio". In particolare il Comune evidenzia che la previsione di insediare la struttura alimentare nell'area prospiciente la via Emilia è stata la prima indicazione della conferenza provinciale sul commercio del marzo 2000, poi successivamente modificata su richiesta dei proponenti in quanto necessitata da opportunità di migliore sfruttamento degli spazi commerciali, pertanto in sintesi con la presente modifica si torna alla condizione pianificatoria originaria. Con la modifica in parola si raggiungono due ulteriori benefici per il territorio del Comune di Longiano, in termini di diminuzione del consumo del suolo. Infatti la Società COCIF si impegna:

- a non utilizzare la residua capacità edificatoria interna al PIPP di mq. 432,10 (Centro Commerciale via Olmadella);
- rinuncia ad attuare la capacità edificatoria non ancora utilizzata pari a mq 4.126,00 rimandando al futuro PSC, la corretta definizione in ordine a indici utilizzabili, tipologie ed usi ammessi, come area di completamento del PIPP medesimo, anche contemplando la possibilità di una parziale delocalizzazione all'interno di aree che la nuova pianificazione riterrà più coerenti con il quadro generale che si andrà a definire. Tale delocalizzazione non potrà eccedere la percentuale del 50% dell'intera superficie pari a mq. 2.063,00 (mq. 4.126,00 x 50%), inoltre con l'atto unilaterale d'obbligo COCIF si assume il seguente ulteriore impegno:
- a contribuire, quale ulteriore onere ed obbligo perequativo assunto, alla cessione di un negozio posto nel fabbricato prospiciente il parco (lotto 14) per poter essere utilizzato come "centro di quartiere".

MODIFICHE alla Tab. 2- AREE PER L'INSEDIAMENTO DI NUOVE PICCOLE , MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

La variante in merito alle previsioni commerciali, introduce modifiche strettamente correlate alle nuove schede delle aree COCIF ed ISOLTEMA interessate da accordi ex art 18 LR 20/00 sopra descritti. Per l'area COCIF (1) - via Emilia 2051-) si passa da una grande struttura non alimentare prevista di 1.700 mq ad una medio piccola alimentare di 800 mq (che suddivide la proprietà in due aree distinte). L'area PIPP COCIF (2) di Nuova lottizzazione a Ponte Ospitaletto, passa invece da una superficie di 800 mq alimentare ad una di 1.250 mq non alimentare, mantenendo comunque la sua dimensione all'interno della categoria medio grande fino a 1.500 mq.

DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE

Nella *Relazione integrativa* (ELABORATO 1 - prot. 71139 del 11/7/2012), pur non presentando un conteggio chiaro del dimensionamento residuo del 6%, di cui alla legge regionale n. 47/78 all'art.15, comma 4, lett. c), utilizzato e dei relativi incrementi apportati sino ad oggi con precedenti varianti, il Comune attesta che nella superficie disponibile, in virtù di un residuo pari a mq 108.540, le modifiche introdotte dalla variante in oggetto non concorrono al raggiungimento della soglia imposta dalla normativa regionale. Anche per quanto concerne la quantità di alloggi disponibili, sempre in riferimento alla quantità edificatoria residua utilizzabile, attualmente di circa 9 alloggi complessivi, poiché non sono state inserite nuove aree residenziali tale dimensionamento rimane invariato, lo stesso dicasi in merito alla necessità di quantificare un incremento dello standard urbanistico associato alla destinazione residenziale.

MODIFICHE CARTOGRAFICHE:

1. Correzione di errore che inseriva lotto residenziale B1 all'interno di area D;
2. Inserimento di un nuovo ambito D5 – Commercio autoveicoli, prossimo alla via Emilia;
3. Modifica del perimetro di un ambito di PRG soggetto a PUA e dello Schema di Assetto Urbanistico, in relazione all'Accordo con i privati ai sensi art.18 LR 20/00 ditta ISOLTEMA;
4. Modifica del perimetro di un ambito di PRG e soggetto a PUA, e dello Schema di Assetto Urbanistico, in relazione all'Accordo con i privati ai sensi art.18 LR 20/00 ditta COCIF;
5. Eliminazione del vincolo relativo al depuratore, in quanto l'infrastruttura ha cessato di essere utilizzata a tale scopo ed attualmente è in uso come sistema di compensazione delle acque. Tale uso non comporta alcun tipo di problematica ambientale connessa al trattamento delle acque di scarico.
6. Inserimento di una nuova Zona Sportiva di iniziativa privata, attraverso la rifunzionalizzazione e riqualificazione dei volumi esistenti, con possibilità di realizzare un'abitazione per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione. La previsione si attua tramite PUA.
7. Eliminazione del vincolo stradale fronte sud.
8. Modifica del perimetro di un ambito di PRG (COCIF) soggetto a PUA, e dello Schema di Assetto Urbanistico, in relazione all'Accordo con i privati ai sensi art.18 LR 20/00 ditta COCIF;
9. Riperimetrazione del vincolo “ Zone a verde di rispetto dell'abitato” (E3) nel contempo modificato all'interno delle NTA, ed individuazione di proprietà soggette ad accordo pubblico/privato per la realizzazione del parcheggio pubblico già previsto nelle precedenti pianificazioni e qui ridefinito in base alle mutate esigenze.
10. Modifica del perimetro (TU) inerente il centro abitato del Capoluogo , in virtù del fatto che la precedente rappresentazione grafica non considerava lo stato di fatto.
11. Individuazione di un'unità edilizia ritenuta del tutto incongrua ed incoerente con il contesto e con le nuove normative sismiche ed energetiche per la quale viene consentita la demolizione e ricostruzione in Zona omogenea B in Area Capoluogo.
12. Inserimento di una infrastruttura stradale prevista a servizio della residenza che nelle precedenti pianificazioni aveva una previsione a parcheggio, il quale è già stato realizzato con dimensioni superiori agli standard previsti in altra posizione ma sempre a servizio della residenzialità.

13. Ridefinizione del perimetro dell'area denominata "Capannina", in virtù degli usi consentiti e di quelli previsti all'interno della Scheda relativa.
14. Inserimento del tracciato del corridoio di previsione del collegamento tra il territorio di Longiano ed il nuovo casello autostradale sulla A 14, come da progetto della Provincia di Forlì – Cesena.

Dato atto:

- che con la presente deliberazione, questo Ente esprime il proprio parere di competenza relativo alle rimanenti previsioni della variante urbanistica, come sopra sintetizzati, al fine di completare l'iter procedurale di competenza provinciale della variante al PRG adottata con atto C.C. n. 81/2011; richiamando inoltre i contenuti relativi all'integrazione alla variante in oggetto, adottati con Deliberazione C.C. n. 100 del del 30/12/2011, già valutati con deliberazione G.P. n. 175 del 02/05/2012 al cui esito si rimanda ai fini dell'approvazione finale, da parte del Consiglio Comunale della variante in oggetto.

Richiamato quanto segue:

- in relazione alle Varianti specifiche al P.R.G. la Giunta Provinciale formula, ai sensi dell'art. 15, comma 5, della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii., osservazioni alle quali i Comuni sono tenuti, in sede di approvazione dello strumento urbanistico, ad adeguarsi ovvero ad esprimersi con motivazioni puntuali e circostanziate;
- posto che la Variante in oggetto ricade nella fattispecie di cui all'art. 6, comma 3, del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., la Provincia, in quanto autorità competente alla valutazione ambientale degli strumenti urbanistici comunali, esprime la suddetta valutazione ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., per cui, sentita l'autorità procedente (Comune) e tenuto conto dei contributi pervenuti, emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano proposto dalla procedura di V.A.S. e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni;
- la Provincia esprime, nell'ambito della formulazione delle osservazioni, il parere sulla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 e s.m.i.;

Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Nazionale;

Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Regionale:

- Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), approvato con deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 276 del 3 febbraio 2010;
- Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), approvato con deliberazioni del Consiglio Regionale n. 1338 in data 28 gennaio 1993 e n. 1551 in data 14 luglio 1993;
- Piano Regionale Integrato dei Trasporti (P.R.I.T.), approvato dal Consiglio Regionale con delibera n. 1322 del 22 dicembre 1999;
- Piano di Tutela delle Acque Regionale (P.T.A.), approvato dall'Assemblea Legislativa con Deliberazione n. 40 del 21 dicembre 2005;
- Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (P.S.R.I.) dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli approvato con deliberazione della Giunta Regionale 17 marzo 2003 n. 350;

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 e sua Variante integrativa approvata dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 70346/146 del 19 luglio 2010;
- 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;

Verificato, ai sensi del combinato disposto dell'art. 15, comma 5 e dell'art.14, comma 2, della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii.:

- che le previsioni di Piano non presentano vizi di legittimità;
- che sono assicurate:
 - l'osservanza delle prescrizioni, indirizzi e direttive contenuti negli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale sovraordinati;
 - la razionale e coordinata sistemazione delle opere e degli impianti di interesse statale, regionale e provinciale;
 - la tutela del paesaggio e dei complessi storici, monumentali ambientali ed archeologici nonché delle zone di cui all'art. 33 della L.R. 47/1978 e s.m.i.;
 - l'osservanza delle prescrizioni di cui all'art. 46 della L.R. 47/78 e s.m.i.;
 - il rispetto delle norme igienico sanitarie che abbiano valenza territoriale;

Verificato l'iter amministrativo e la completezza degli atti:

La Variante in oggetto, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 28 settembre 2011 ed integrata con Del. C.C. n. 100 del 30 dicembre 2011, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii., risulta completa di tutti gli elementi costitutivi e di tutti i pareri, la cui trasmissione all'Ente competente è per il Comune obbligatoria.

In particolare:

- è stata prodotta l'attestazione del Dirigente competente (agli atti con prot. Prov. 39563 del 16.04.2012) certificante:
 - che il territorio comunale non è sottoposto a vincolo di trasferimento degli abitati ai sensi della L. 09.08.1908, n. 445;
 - che il territorio comunale interessato dallo strumento urbanistico adottato non è sottoposto al vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. n. 3267 del 30 dicembre 1923;
 - che la suddetta variante di piano e la relativa integrazione sono state depositate presso la Segreteria del Comune ed è stato pubblicato l'Avviso di deposito all'Albo Pretorio comunale e sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna (n.158 del 26.10.2011 e n. 21 del 01.02.2012);
 - che in data 19.10.2011 con prot n.11353 e n.11354 è stata inviata comunicazione dell'adozione della Variante urbanistica in oggetto, nonché comunicazione con lettera prot. 3139 e 3149 del 24/3/2012, anche della successiva deliberazione C.C. n. 100 del 30/12/2011 di adozione di atti integrativi alla variante di cui sopra, alle seguenti Autorità Militari:
 - I REGIONE AEREA Direzione Demanio – Milano;
 - VI REPARTO INFRASTRUTTURE - Bologna;
- è stato acquisito il **parere di legge di competenza dell'Azienda U.S.L. di Cesena** - Dipartimento di Sanità pubblica e ARPA (prot. STR.URB.-E n.39/2011 del 24/11/2011), ai sensi dell'art. 19, comma 1, lett. b), della L.R. 4 maggio 1982, n. 19, come sostituito dall'art. 41 della L.R. 25 novembre 2002, n. 31, in ordine all'accertamento della compatibilità dello strumento urbanistico con la tutela dell'ambiente e la difesa della salute dei lavoratori (in allegato alla comunicazione agli atti con prot. prov. n.39563/2012), avente esito favorevole con le seguenti osservazioni:

Variazioni alle NTA:

- *Si evidenziano dei riferimenti all'obsoleto/decaduto strumento Programma di Fabbricazione del*

1982 e si ritiene che tale aspetto vada chiarito e rivisto.

Si evidenziano riferimenti ad articoli "...all'art.15, comma 4 punto 3) ...di cui all'art.35, comma 5 della presente legge ..." senza nessun richiamo a quale legge ci si riferisce pertanto andrà corretto.

- Art.17 – Zone di completamento a prevalente destinazione residenziale (Zone territoriali omogenee B1, B1*,B2, B3, B4) o – Nuova costruzione nella sottozona B1 nei Centri Abitati: Si ritiene che tali interventi non debbano passare a PUA ma sia sufficiente assoggettarli e normarli ad intervento diretto.

- Art. 21 (Zone Agricole – Zone territoriali omogenee E) 2.bis Ambiti di recupero delle attività polifunzionali in zona rurale tramite convenzione: non si ritengono compatibili con il contesto territoriale/ambientale gli interventi. E' opportuno definire in maniera esplicita gli usi ammissibili che dovranno essere compatibili con le attività agricole e con il contesto territoriale.

MODIFICHE CARTOGRAFICHE

- Modifica n.1 : Si ritiene la proposta non compatibile con il contesto produttivo/commerciale in cui si va ad inserire per le possibili criticità, soprattutto acustiche, che si verranno a creare.

- Modifica n.3 : Non si ritiene compatibile con il contesto la destinazione produttiva.

- Modifiche n.3 – 4 - 8 e art. 20 (Disciplina delle attività commerciali): Nelle aree di attuazione sono riportati gli schemi distributivi. Si ritengono gli stessi troppo limitati ed estremamente di massima, pertanto non se ne dà una valutazione. Si ritiene che non sia questo il procedimento per dettagliare la suddivisione interna delle aree.

- Modifica n.14: Al fine di mitigare gli impatti dovuti alla rumorosità del traffico indotto, la progettazione definitiva dovrà conformarsi alle risultanze della valutazione dell'impatto acustico e prevedere le eventuali necessarie opere di mitigazione. Si ritiene che la viabilità attuale (innesti diretti sulla via Emilia delle vie Crocetta e Montilgallo) debba essere adeguata alle variazioni previste nella presente variante.

CONSIDERATO:

A. OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 15, COMMA 5, DELLA L.R. 47/1978 E SS.MM.II.

NORMATIVA

Art.17 – Zone di completamento a prevalente destinazione residenziale

- Nuova costruzione nella sottozona B1 nei centri abitati -

Il piano introduce, nelle aree libere di pertinenza dei fabbricati classificate dal piano VP e dotate di idonei requisiti, la possibilità di realizzare una nuova unità abitativa per un massimo di 110 mq di SUL ed un solo alloggio per rispondere alle esigenze del nucleo familiare.

A.1. Si ritiene che la possibilità edificatoria introdotta debba essere compatibile con i parametri urbanistici di zona e pertanto debbano essere garantiti negli interventi la densità, le altezze, le distanze ecc... del contesto in cui si opera. Poiché da quanto è possibile desumere si tratta per lo più di interventi di piccole dimensioni, si ritiene che l'attuazione possa e debba avvenire più propriamente con intervento diretto o tuttalpiù con Permesso di Costruire convenzionato. Il ricorso al Piano urbanistico attuativo, è opportuno solo nei casi in cui la superficie fondiaria superi complessivamente i 1.500 mq ovvero l'area interessata comprenda eventuali spazi pubblici o si renda necessaria una riorganizzazione generale e particolarmente complessa. Infine allo scopo di tutelare il più possibile gli spazi verdi inedificati è auspicabile altresì incentivare l'ampliamento in aderenza all'edificio esistente e non una edificazione in seconda linea che non abbia accesso indipendente dalla pubblica via. Si invita pertanto l'Amministrazione a riformulare l'articolo secondo le indicazioni sopra riportate.

- Zone B3 (zone residenziali di completamento non edificate)

Il Comune inserisce un assunto atto a garantire per le parti rimaste inattuato all'interno di strumenti attuativi decaduti, la coerenza con gli assetti insediativi e tipologici originari, prevedendo quindi normativamente che siano fatti salvi i medesimi indici e parametri dello strumento attuativo previgente, o che si applichino indici comunque inferiori agli originari nonché il reperimento degli standards della lottizzazione originaria qualora non siano stati realizzati.

- A.2. Posto che si concorda con i contenuti introdotti finalizzati ad impedire interventi non conformi agli assetti insediativi e tipologici originari, poiché nell'assunto normativo non risulta chiaro il riferimento all'individuazione cartografica, si chiede all'Amministrazione di rendere maggiormente comprensibile tale elemento.**

Art.19 – Zone artigiano-industriali- zone territoriali Omogenee D

- D.bis Centro sportivo

Viene introdotta la possibilità di realizzare un centro sportivo privato attraverso la riqualificazione di volumi esistenti.

- A.3. Posto che si ritiene la nuova destinazione compatibile, è necessario specificare che i volumi da recuperare devono essere regolarmente autorizzati ed è altresì auspicabile definire la superficie massima dell'alloggio previsto per il titolare, nonché la necessità di reperire/adeguare gli standard urbanistici relativi alla nuova destinazione d'uso. Si invita pertanto l'Amministrazione ad integrare l'assunto normativo secondo le indicazioni sopra riportate.**

Art.21 Zone agricole -Zone territoriali omogenee E

- 2 - Interventi nelle zone agricole

Il Comune introduce per gli edifici ad uso abitativo funzionali alla conduzione agricola, la possibilità di aumento di un alloggio, allo scopo di consentire l'insediamento di familiari anche se non in possesso di IAP, attraverso il riutilizzo di fabbricati destinati a residenza senza aumenti volumetrici e modifiche alla sagoma dell'edificio.

- A.4. Posto che la possibilità di creare un nucleo familiare allargato può costituire un importante presidio sociale nel contesto agricolo in abbandono, si ritiene necessario specificare che i volumi utilizzabili a tal fine debbano essere già regolarmente autorizzati ad uso abitativo e che l'incremento avvenga con il riutilizzo dei locali accessori solo se collocati all'interno del fabbricato abitativo principale o in stretta adiacenza (sostituire il termine “utilizzati” con “regolarmente autorizzati”). Il principio di concedere un incremento anche del numero degli alloggi (fino ad un massimo di tre unità) negli edifici già destinati a residenza agricola senza incremento di volumi è assentibile ma si riscontra che l'articolo è formulato in maniera troppo poco chiara: in particolare va specificato che non possono essere utilizzate le superfici concessionarie quali servizi agricoli anche se adiacenti all'abitazione rurale. Si invita pertanto l'Amministrazione a riformulare e integrare l'articolo secondo le indicazioni evidenziate.**

- 2 bis Ambiti di recupero delle attività polifunzionali in zona rurale tramite convenzione

Con una formulazione ambigua sembra che l'articolo voglia normare il recupero e la regolarizzazione di aree in ambito rurale già utilizzate per attività produttive o artigianali o comunque destinate ad un uso non agricolo.

Posto che si ritiene che il riconoscimento e la conseguente possibilità di ampliamento di attività produttive in area agricola, avvalli un uso spontaneo e deregolato del suolo che si pone in palese disarmonia con una pianificazione del territorio sostenibile e coerente. Poiché sia la L.R. 47/78 e poi L.R. 20/00 hanno chiaramente definito la necessità di contrastare la dispersione insediativa dei tessuti produttivi, nonché disposto la tutela del territorio rurale, si ritiene che la localizzazione diffusa e “minuta” di tali funzioni sia incompatibile con le zone agricole, sia per gli impatti dei processi

produttivi, sia in relazione alle dotazioni infrastrutturali, con particolare riferimento alla mobilità ed ai sistemi di approvvigionamento e depurazione, nonché sotto il profilo acustico ed ambientale in relazione al contesto abitativo diffuso in zona agricola. La problematica delle attività esistenti in zona agricola andrà pertanto opportunamente approfondito e valutato in sede di elaborazione del P.S.C. Si ritiene pertanto di osservare quanto segue:

- A.5. L'articolo risulta formulato in maniera del tutto ambigua sia nelle finalità, sia nelle modalità attuative. Si ritiene che una operazione di recupero/regolarizzazione di attività produttive e/o artigianali in zona agricola debba necessariamente avere presupposti di analisi e valutazioni di compatibilità approfondite che il Comune di Longiano non ha effettuato e che potrà compiere esaustivamente in fase di elaborazione del nuovo PSC. Pertanto a causa della formulazione che non consente un chiaro esito interpretativo e valutativo e ravvisata altresì la non compatibilità degli interventi previsti con la zona rurale, si chiede di stralciare l'intero assunto normativo in quanto le attività ipotizzate sono incompatibili in particolare con le finalità di tutela del territorio rurale definite dalla pianificazione sovraordinata.**

- G – Interventi sul patrimonio edilizio, anche se di civile abitazione esistente

H7 – Demolizione e ricostruzione

L'Amministrazione introduce la possibilità di ricollocare ed ampliare fino ad 80 mq di SUL, gli edifici residenziali censiti in zona agricola E1, ricadenti entro le fasce di rispetto degli elettrodoti e della Via Emilia, come definite alla tavola 4.1 di PRG. La delocalizzazione potrà prevedere anche l'incremento massimo di una unità abitativa.

Richiamato a tal proposito che il Comune di Longiano ha sottoscritto con la Provincia di Forlì-Cesena un *Accordo di programma per la riqualificazione della via Emilia* (approvato con Decreto del Presidente di questa Amministrazione prot. n° 5010 del 20/01/2011) nel quale il Comune si impegna al reperimento di aree da destinare alla delocalizzazione delle funzioni abitative ad essa prospicienti e ritenuto che l'assunto normativo debba richiamare maggiormente tale opportunità si osserva quanto segue:

- A.6. Considerata auspicabile la delocalizzazione di edifici sottoposti ad inquinamento elettromagnetico nonché posti entro le fasce di rispetto stradale, si riscontra che all'interno dell'articolo proposto si cita solamente la *“ricollocazione ed ampliamento degli edifici interessati da fasce di rispetto”*, mentre va specificato che trattasi di *“demolizione e ricostruzione degli edifici con possibilità di ampliamento”*.**

Si ritiene in particolare necessario declinare meglio l'assunto normativo, definendo dove potrà avvenire la delocalizzazione di tali edifici, se sullo stesso fondo ovvero su altro fondo di proprietà, verificando altresì che il nuovo sito sia privo di altri fabbricati ad uso abitativo e in particolare sia dotato delle necessarie reti infrastrutturali e tecnologiche nonché di idonee caratteristiche geologico-morfologiche. Infine va posta la condizione che la ricollocazione degli edifici non avvenga entro ambiti sottoposti a tutela ambientale e paesaggistica e va garantita anche la conformità con le limitazioni imposte all'edificazione dal PRG stesso entro tali ambiti.

- A.7. Nel caso in particolare delle aree poste lungo la via Emilia, si ritiene che le finalità definite dall'*Accordo di programma per la riqualificazione della via Emilia* sottoscritto dall'Amministrazione Comunale nel 2011, debbano essere integrate ovvero richiamate nell'assunto normativo e pertanto in tal caso, sarebbe opportuna la contestuale verifica della disponibilità del privato a concorrere alla riqualificazione ed al potenziamento dell'infrastruttura viaria, anche attraverso la cessione delle aree stesse. Si evidenzia infine, che nel caso gli spostamenti riguardino il tratto di Via Emilia fronteggiante la quinta collinare, l'edificazione dovrà essere conforme a quanto specificato dal comma 5 punto b) dell'art. 24B delle norme del P.T.C.P.. Alla luce di quanto sopra riportato si chiede al Comune di conformare la norma alle osservazioni evidenziate.**

- 7.2 - Interventi sugli edifici residenziali esistenti in tutto il territorio agricolo

Al P.to 3 l'Amministrazione introduce, con un generico assunto normativo la possibilità di ricollocare ed ampliare, gli edifici residenziali esistenti in zona agricola, ricadenti entro le fasce di rispetto degli elettrodotto.

- A.8. Si richiamano le osservazioni poste al p.to precedente in merito alla categoria d'intervento (demolizione e ricostruzione degli edifici con ampliamento), alla quantità di SUL massima consentita e alle caratteristiche dei luoghi idonei alla delocalizzazione. Inoltre al fine di preservare la funzione produttiva del territorio agricolo, l'economicità e la razionalità dei servizi pubblici, è opportuno specificare che gli spostamenti devono avvenire in modo prioritario in prossimità dei nuclei abitati con caratteristiche adeguate d'infrastrutturazione ed accessibilità. Si chiede pertanto di riformulare gli assunti normativi, al fine di garantire quanto sopra evidenziato.

- E3 – Zone a verde di rispetto dell'abitato – Vra

La presente Variante al PRG vigente, al fine di consentire la fruizione delle aree verdi di rispetto dell'abitato per attività ricettive e del tempo libero, introduce la possibilità di realizzare "chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche e piste ciclopedonali" sottoponendoli a parere della CQAP e definendo un indice UF pari a 0,05 mq/mq.

- A.9. Posto che si ritengono gli usi previsti compatibili con le caratteristiche di fruizione proprie delle aree verdi, si ritiene che alle strutture/manufatti da realizzare sia opportuno attribuire un carattere temporaneo prescrivendo nella norma l'uso di materiali leggeri, naturali e facilmente amovibili nonché sottoponendo le aree ad apposite convenzioni d'uso e ripristino. Si ritiene che all'indice fondiario attribuito vada anche introdotto un limite massimo di volumetria realizzabile, che in rapporto alle necessità di tali elementi non deve superare i 100 mq di SUL complessiva e da realizzarsi garantendo la minor copertura possibile dell'area verde ovvero senza l'abbattimento di essenze vegetali. Viste le finalità ricettive e ricreative ricercate in tali aree si ritiene necessario precisare inoltre nell'articolato che le strutture, seppur non di proprietà pubblica, potranno essere autorizzate solo per attività con pubblica fruizione e non ad esclusivo uso privato.

Art.27 Compatibilità ambientale delle reti energetiche, tecnologiche e stazioni di trasmissione

A) Linee elettriche

Il comune inserisce a seguito di recenti modifiche normative in materia di inquinamento elettromagnetico un elemento di flessibilità stabilendo che la fascia di rispetto dell'elettrodotto definita in cartografia è da intendersi come fascia di "compatibilità ambientale ottimale" da verificare, caso per caso, con la *distanza di prima approssimazione*, ai fini edificatori.

- A.10. Si ritiene necessario ed utile introdurre nell'articolo il rimando normativo al DM 29.05.08 (Allegato § 5.1.3) a cui si è fatto riferimento per la modifica apportata, inoltre si chiede di riformulare più chiaramente l'ultima frase dell'assunto normativo nella quale si ritiene vi sia il rischio di travisare l'elemento di prevalenza nonché l'intero significato della locuzione.

- A.11. In linea generale, nelle Norme di PRG si riscontra una estrema difficoltà nella consultazione della normativa, dovuta in particolare ad un sistema di numerazione ed identificazione degli articoli disomogeneo e poco coerente ed in qualche caso errato, si consiglia in fase di approvazione di compiere un'accurata ricognizione finalizzata a riconfigurare e verificare tutti i riferimenti numerici e/o letterali degli assunti normativi in maniera più organica e circostanziata, al fine di rendere lo strumento di più chiaro ed agevole sia per la gestione interna sia per il lavoro dei tecnici privati che con essa si devono confrontare.

MODIFICHE AD ACCORDI CON PRIVATI AI SENSI ART.18 L.R. 20/2000

- Scheda PUA n. /D2 - Ponte Ospedaletto - COMPARTO ISOTELMA

Con particolare riferimento alla deroga apportata all'altezza del fabbricato con destinazione *direzionale-terziaria D2* che dai 15 metri previsti, raddoppia a 30 (conformando una torre di circa 10 piani), pur constatando che tale edificio si attesta sul versante nord opposto a quello interessato dalla tutela della visuale paesaggistica della Via Emilia sulla quinta collinare, ed altresì che nelle immediate vicinanze sono presenti lungo la via Emilia gli edifici dedicati alla conservazione di sementi e mangimifici con silos dalle altezze considerevoli, si ritiene che nel contesto periurbano in cui ci si trova, proprio in considerazione degli impatti già presenti, tale elemento di "landmark" sia da valutare comunque con estrema cautela e pertanto si osserva quanto segue:

- A.12. Per il particolare impatto sull'adiacente territorio periurbano e rurale con particolare riferimento alla prevista altezza fino a 30m dell'edificio destinato a direzionale-terziario, si ritiene di evidenziare in fase di pianificazione attuativa (PUA) la necessità di prescrivere una approfondita analisi di inserimento paesaggistico al fine di valutare puntualmente tutti gli aspetti paesaggistici ed ambientali finalizzati a garantire che l'intervento prospettato sia compatibile con il contesto in cui si inserisce, ovvero di considerare una riduzione dell'altezza prevista fino ad un massimo di 20 mt.**

- COMPARTO COCIF (Area mobilificio) Scheda PUA n. /D1 CIC A- D3 Ponte Ospedaletto - Ponte Ospedaletto

Constatato che la modifica apportata all'accordo, in riferimento alla localizzazione della struttura commerciale, ricostituisce una situazione previgente così come assentita in fase di *Conferenza provinciale dei servizi sul Commercio nel marzo 2000*, nella quale fu approvata nel Comune di Longiano una *Nuova Grande struttura di attrazione inferiore, Mista, pari a 2.500 mq, di cui max 800 mq Alimentare*, con associata una specifica deroga in riferimento alla collocazione sulla via Emilia (a5). Evidenziato altresì che ad oggi, ben dodici anni dopo quella decisione, in particolare in vista della imminente apertura del *Casello del Rubicone* e stante uno stato di attuazione della rete stradale dei territori ad esso circostanti non ancora completa, si ritiene ancor più non auspicabile un appesantimento del traffico sulla via Emilia;

- A.13. alla luce di quanto sopra detto, si richiama l'Amministrazione comunale a valutare e riconsiderare attentamente l'opportunità, per lo più dopo dodici anni dalla decisione originaria, di insediare una nuova struttura commerciale alimentare che gravita sulla via Emilia, asse che risulta già fortemente congestionato. Diversamente, si chiede all'Amministrazione comunale di prevedere in fase attuativa dell'intervento, i necessari studi e approfondimenti sul tema del traffico indotto e sugli impatti previsti, al fine di individuare gli opportuni accorgimenti per ovviare alle criticità prospettate. Si prescrive inoltre, allo scopo di garantire la sicurezza stradale, di porre estrema attenzione alle modalità di accesso sulla via Emilia, adottando sistemi di immissione sicuri ed adeguati. Le prescrizioni sopra riportate andranno trasferite nella scheda attuativa del comparto (*Scheda PUA n. /D1 CIC A- D3 Ponte Ospedaletto*).**

- A.14. In riferimento ad entrambi gli accordi con i privati è necessario che le condizioni attuative e gli impegni assunti dal privato, così come ridefiniti nell'accordo, vengano tutti e precisamente riportati anche nelle schede di PRG relative agli interventi ed inoltre prima dell'approvazione della Variante in oggetto vengano opportunamente redatti i testi corretti ed aggiornati degli accordi da sottoscrivere dopo l'approvazione, nei quali è fondamentale in particolare definire con chiarezza tutti gli impegni assunti dal soggetto privato come descritti e modificati negli elaborati di Variante integrati. Si ritiene inoltre necessario evidenziare che nel caso in cui l'accordo prevede che il Comune introiti dal privato delle somme di denaro, esse**

devono essere chiaramente destinate ad opere pubbliche individuate tra quelle inserite nel Piano Triennale OO.PP. approvato.

DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE

- A.15. Poiché il dato relativo al residuo del 6% nella trattazione non risulta chiaro e dimostrato è necessario che il Comune in fase di approvazione ne dia atto esplicitando con maggior chiarezza il conteggio svolto.**

MODIFICHE CARTOGRAFICHE

Modifica n.2 - In riferimento all'inserimento di un nuovo ambito D5 – *Commercio autoveicoli*, prossimo alla via Emilia:

- A.16. Si osserva che ai sensi dell'art.67 comma 6, del PTCP, non sono insediabili ulteriori attività commerciali prospicienti la via Emilia o direttamente gravanti su di essa, si chiede pertanto di stralciare tale previsione in zona agricola in quanto contrasta con la necessità di limitare i nuovi accessi diretti sulla via Emilia, nonché con gli obiettivi di riqualificazione della Via Emilia storica, stabiliti dal Piano provinciale.**

Modifica n.7 - La variante al PRG compie l'eliminazione del vincolo stradale fronte sud.

- A.17. In base agli elementi forniti si ritiene che la fascia di rispetto stradale non possa essere eliminata in quanto deve rispondere alla normativa del codice della strada.**

Modifica n.10 - Modifica del perimetro inerente il centro abitato del Capoluogo, in virtù del fatto che la precedente rappresentazione grafica non considerava lo stato di fatto.

- A.18. La modifica del perimetro del Territorio Urbanizzato non è tra le facoltà di modifica stabilite all'art.15 della LR 47/78, tale modifica non è pertanto conformabile ai sensi di legge con la presente variante al PRG.**

Modifica n.11 - Individuazione di un'unità edilizia ritenuta del tutto incongrua ed incoerente con il contesto e con le nuove normative sismiche ed energetiche per la quale viene consentita la demolizione e ricostruzione in Zona omogenea B in Area Capoluogo.

- A.19. Ritenuto auspicabile l'intervento di riqualificazione del edificio incongruo si evidenzia altresì all'Amministrazione la necessità di stabilire in modo circostanziato le modalità di trasferimento del volume demolito ma soprattutto di definire la nuova destinazione e le caratteristiche dell'area oggetto di demolizione, si suggerisce vista la prossimità al centro, di prevedere delle dotazioni pubbliche quali ad esempio un parcheggio pubblico.**

B. DECISIONE IN MERITO ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S. AI SENSI DELL'ART. 12 DEL D.LGS 4/2008 E S.M.I..

Atteso:

- che in adempimento a quanto previsto al comma 2 dell'art. 12 del suddetto D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., per il caso in esame sono stati individuati quali soggetti competenti in materia ambientale da consultare:
 - Azienda Unità Sanitaria Locale (A.U.S.L.) di Cesena
 - Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale (A.R.P.A.) Sezione Provinciale di Forlì – Cesena ;
- che il Comune unitamente alla richiesta di parere di competenza ha attestato la trasmissione a tali Enti, degli elaborati di Piano nonché il “Rapporto ambientale preliminare”;
- che i sopra indicati soggetti competenti in materia ambientale, esaminati i documenti trasmessi,

escludono l'assoggettamento a V.A.S. della Variante in oggetto (parere congiunto acquisito agli atti con prot. prov. n. 115410 del 30/11/2011).

Esaminato quanto individuato e descritto nel *Rapporto ambientale preliminare* così come integrato e redatto ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., il quale riferisce una preliminare valutazione dei potenziali impatti legati alle trasformazioni proposte, affermando in conclusione che *“Alla luce delle valutazioni effettuate si può concludere evidenziando che gli interventi previsti nella variante al PRG di Longiano non hanno nessun particolare impatto sulle componenti ambientali. Si considerano perciò pienamente compatibili ai fini VAS, escludendo l'avvio delle relative procedure (verifica positiva ed esclusione da procedura di VAS, fatta salva la futura VIA per il progetto stradale che collegherà la via Emilia al casello autostradale non oggetto della presente analisi).”*

Considerate complessivamente condivisibili le valutazioni contenute nel Rapporto ambientale preliminare di seguito sintetizzate, si ritiene che i contenuti della Variante in oggetto non siano tali da prefigurare impatti significativi sull'ambiente, ritenendo tuttavia necessario precisare:

CONTENUTI DEL RAPPORTO AMBIENTALE

L'elaborato riferisce una preliminare valutazione delle modifiche introdotte dalla variante urbanistica in relazione ai principali e presumibili impatti conseguenti, come di seguito riportato:

GENERALITA' - I contenuti della variante risultano poco significativi in termini quantitativi e qualitativi da non ingenerare né aggravare alcun disequilibrio eventualmente in atto. Le previsioni residenziali in incremento sono estremamente contenute, senza la previsione di alcun nuovo lotto, inoltre non vi è alcuna modifica di previsioni insediative produttive (il D5 è previsto unicamente la per commercializzazioni di automezzi) e le previsioni di nuove opere pubbliche assumono un interesse del tutto locale e si caratterizzano per essere completamente di opere di fatto già esistenti o comunque ben inserite nel contesto urbano e periurbano. Anche alcune delle precisazioni proposte per le NTA concorrono a promuovere uno sviluppo sostenibile favorendo il recepimento di quote di residenza senza consumo di nuovo suolo ma bensì mediante la riqualificazione /riuso di volumi già esistenti ed in zona agricola un più flessibile utilizzo dei volumi esistenti ai fini abitativi.

RAPPORTO CON LA POPOLAZIONE - L'incidenza della variante sulla popolazione è del tutto trascurabile in quanto l'aumento di carico urbanistico è limitato a piccole modifiche residenziali in zone già urbanizzate e dotate delle infrastrutture civili e di servizio come l'igiene ambientale. Nelle aree oggetto di variante non c'è presenza di sorgenti elettromagnetiche rilevanti, esigenze di protezione civile, rumore e problemi di accessibilità. Il sistema di raccolta dei rifiuti è assicurato.

RAPPORTO CON IL SUOLO - La variante prende in considerazione solo ed unicamente ciò che è già costruito, ed anche i PUA modificati dalla Variante non hanno incrementi volumetrici. Trattasi poi di interventi in suoli di pianura che non presentano problematiche di stabilità dei pendii né problemi di amplificazione degli effetti sismici. In particolare le opere pubbliche previste sono realizzate tutte a raso senza significativi volumi di riporto o sterro e pertanto l'impatto sulla componente ambientale in studio è minimo. Per quanto concerne le limitate previsioni di residenza, non vi sono elementi di inquinamento indotto dei suoli e delle falde acquifere in quanto le previsioni riguardano aree inserite nel perimetro del territorio urbanizzato o nelle immediate vicinanze.

RAPPORTO CON L'ACQUA - Nelle aree interessate dalle variazioni di pianificazione non risultano particolari problematiche o rischi di allagamento qualora siano rispettate le disposizioni del Piano stralcio di rischio idrogeologico. Per ciò che concerne l'invarianza idraulica e la raccolta delle acque meteoriche si segnala come il Comune di Longiano ha già affrontato queste problematiche alla scala territoriale mediante la predisposizione di un insieme complesso di opere di regimazione delle acque meteoriche (potenziamento dei canali consorziali e delle fogne bianche, creazione di bacini di

laminazione) confluite in un Accordo di Programma ed a oggi pressoché completamente concretizzate.

RAPPORTO CON L'ARIA - La variante non prevede nuovi insediamenti che producono emissioni in atmosfera o aumenti significativi del traffico.

RAPPORTO CON LA NATURA, IL PAESAGGIO, LA FAUNA E LA FLORA - La variante non prevede nuovi insediamenti che abbiano un impatto significativo sulla natura, il paesaggio, la fauna e la flora, le nuove puntuali previsioni si trovano o all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ovvero nelle immediate adiacenze ove non sono presenti elementi paesaggistici di rilievo o aree boscate. In particolare non vi sono impatti su aree o paesaggi riconosciuti come tali e protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

CONCLUSIONI - In conclusione si ritiene che la Variante al PRG descritta sopra non sia assoggettabile alle procedure di valutazione ambientale strategica per la modestia dei contenuti e dell'impatto di questi sull'ambiente inteso in senso generale.

Ritenuto per talune previsioni, specificare quanto segue:

- Scheda PUA n. /D2 - Ponte Ospedaletto - COMPARTO ISOTELMA

In riferimento alla deroga introdotta all'altezza del fabbricato con destinazione *direzionale-terziaria* D2, che passa da 15 a 30 metri, andando a configurare un edificio a torre di circa 10 piani:

B.1. Richiamato quanto già argomentato al p.to 12 della sezione A del presente atto, alla luce in particolare delle altezze previste per l'edificio *direzionale* (30mt), visto il contesto periurbano in cui si inserisce, sotto il profilo ambientale, si ritiene necessario richiedere su tale tema una valutazione di dettaglio degli impatti, in particolare rispetto all'inserimento paesaggistico ed ambientale dell'intervento proposto anche in funzione della vista che si va a determinare dalla collina verso la pianura, ovvero si chiede di ridurre a 20 mt l'altezza prospettata.

- COMPARTO COCIF (Area mobilificio) Scheda PUA n. /D1 CIC A- D3 Ponte Ospedaletto - Ponte Ospedaletto

In merito alla ri-localizzazione della struttura commerciale sulla Via Emilia, conformandola alla collocazione definita in sede di *Conferenza provinciale dei servizi del Commercio - marzo 2000*, riscontrando che già dodici anni fa, si evidenziava una situazione di saturazione del traffico sulla via Emilia (deroga). Ravvisato che ad oggi, in particolare in previsione del traffico conseguente alla imminente apertura del Casello del Rubicone, stante uno stato di attuazione della rete stradale accessoria e funzionale dei territori ad esso circostanti non ancora completa, si riscontra un oggettivo punto di criticità nell'insediamento di nuove strutture di attrazione commerciale con conseguente aumento del carico di traffico sulla via Emilia;

B.2. Richiamato quanto già argomentato al p.to 13 della sezione A, oltre ad auspicare una **riconsiderazione generale nella collocazione previsione commerciale più sostenibile dal punto di vista territoriale**, si ritiene necessario prescrivere in fase attuativa dell'intervento, la necessità di specifici approfondimenti sul traffico indotto e sugli impatti previsti al fine di individuare gli opportuni accorgimenti per ovviare alle criticità e alle interferenze sul traffico della via Emilia, si chiede pertanto di riportare tale condizione nella scheda attuativa del comparto (*Scheda PUA n. /D1 CIC A- D3 Ponte Ospedaletto*).

Valutato, sentita l'autorità procedente e tenuto conto dei pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale interpellati, che **la Variante in oggetto possa essere esclusa, alle condizioni di cui al paragrafo B precedente, dalla procedura di V.A.S.** di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006, e ss.mm.ii., in quanto le previsioni ivi contenute non prefigurano impatti significativi sull'ambiente;

Dato atto:

- che, ai fini di un confronto sul proposto esito della verifica di assoggettabilità a V.A.S. della Variante in oggetto, sulla base di quanto previsto dall'art. 12, comma 4, del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., in data 30 agosto 2012 con comunicazione prot. 83822 è stata inoltrata all'Amministrazione Comunale la bozza conclusiva del riferimento da proporre alla Giunta Provinciale;
- che in data 26/09/2012 il Comune di Longiano ha fatto pervenire le proprie considerazioni sull'esito della verifica, condividendo quanto proposto dalla Provincia in merito alla valutazione ambientale del presente procedimento;

Dato infine atto 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 ss.mm.ii..

C. INQUADRAMENTO GEOLOGICO DELLA VARIANTE ED ESPRESSIONE PARERE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 19/2008 E S.M.I.

Di tutte le modifiche cartografiche introdotte dalla Variante, solo 2 presentano una certa rilevanza dal punto di vista geologico: la nuova area D5, lungo la Via Emilia a Ponte Ospedaletto, e l'area D3, nominata "La Capannina", nel capoluogo.

L'area D5 è localizzata in pianura, immediatamente a valle della Via Emilia. Le indagini geotecniche hanno mostrato la presenza di terreni con caratteristiche geotecniche normali, idonee per la realizzazione di fondazioni superficiali con normali carichi di esercizio. Le uniche problematiche, a questo livello di pianificazione, sono date dalla presenza di rischio idrogeologico. L'area è infatti zonizzata come "Art. 6 – Area di potenziale allagamento" nelle Tavole del Rischio idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, con tirante idrico di riferimento di 50 cm, e pertanto soggetta alla relativa normativa, **che dovrà essere rispettata in fase esecutiva.**

Discorso più complesso per l'area D3. Questa è ubicata in collina, ad Est del capoluogo, nella porzione alta di un versante esposto a Nord. Il substrato è rappresentato dalla Formazione delle arenarie di Borello, in facies arenaceo pelitica. Proprio l'alternanza di litologie argillose e sabbiose, specie se associata ad un assetto strutturale orientato al franapoggio, crea i presupposti per un diffuso dissesto dei versanti. **Uno di questi dissesti, tuttora attivo è presente a valle del fabbricato esistente;** immediatamente ad Est del comparto è presente un altro movimento franoso verificatosi nel 1999 e poi bonificato in quanto interessava direttamente la strada provinciale. Il fabbricato, per il quale la Variante introduce un ampliamento di SUL, è in parte fondato su pali trivellati. Tali fondazioni sono attualmente visibili, in quanto l'evolversi del movimento franoso localizzato a valle nella cartografia ufficiale, è retrogradato, arrivando ad interessare direttamente l'edificio, mettendo a giorno le fondazioni. **Il terrapieno a valle del fabbricato si è abbassato di circa 1 metro. Non è nota la profondità dei pali, ma tale fenomeno ha portato ad un sicuro impoverimento della funzionalità delle fondazioni.** Le prove effettuate mostrano la presenza di una superficie di scivolamento gravitativo a circa 4 metri di profondità. La porzione ovest del fabbricato è invece presumibilmente poggiata direttamente sulla formazione, con un assetto strutturale però non definito e probabilmente a franapoggio.

Considerate le problematiche di dissesto presenti, in accordo con la relazione geologica di variante, non sembra possibile alcun ampliamento areale o in elevazione. Le uniche opere eventualmente eseguibili sono limitate a strutture leggere che non aggravino il carico presente sul terreno.

Il Servizio scrivente, sulla base dei dati e delle analisi contenute nelle relazioni geologiche allegate alla Variante, esprime **parere favorevole** nei confronti della Variante, in relazione alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, con la seguente prescrizione:

- **Area D3 "Capannina": si esprime parere negativo a qualsiasi ampliamento, areale o in elevazione. Le uniche opere, eventualmente assentibili, sono limitate a strutture leggere, che non**

aggravino il carico di fondazione presente sul terreno e preferibilmente circoscritte alla parte di fabbricato poggiata su pali. Prioritariamente a qualsiasi intervento, andrà verificata la funzionalità dei pali di fondazione, alla luce del ridotto apporto di attrito laterale.

Tutto ciò premesso e richiamato quanto evidenziato nella premessa narrativa;

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. 267/2000;

A voti unanimi;

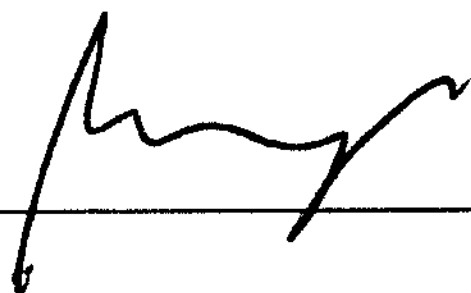
DELIBERA

1. **Di formulare, sulla Variante al PRG adottata con delibera C.C. n. 81 del 28.09.2011 del Comune di Longiano, richiamando quanto già deliberato con atto G.P. n. 175 del 02/05/2012, le osservazioni riportate ai punti da A.1 a A.19 della Sezione A in narrativa;**
2. **Di escludere la Variante in oggetto dalla procedura di V.A.S. di cui agli artt. 13 e 18 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. alle condizioni definite ai punti B.I e B.II della parte narrativa di cui alla Sezione B;**
3. **Di richiamare il Comune a tener conto, in sede di approvazione, dei rilievi formulati da A.U.S.L. e da A.R.P.A. sulla variante in oggetto, con parere congiunto ai sensi dell'art.12 D.lgs. 152/06 e sm.i. e della LR 19/1982 ;**
4. **Di esprimere, in relazione alla compatibilità delle previsioni di Variante con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 e s.m.i., parere favorevole, con la seguente prescrizione:**
 - **Area D3 “Capannina”: si esprime parere negativo a qualsiasi ampliamento, areale o in elevazione. Le uniche opere, eventualmente assentibili, sono limitate a strutture leggere, che non aggravino il carico di fondazione presente sul terreno e preferibilmente circoscritte alla parte di fabbricato poggiata su pali. Prioritariamente a qualsiasi intervento, andrà verificata la funzionalità dei pali di fondazione, alla luce del ridotto apporto di attrito laterale.**
5. **Di trasmettere il presente atto al Comune di Longiano per il seguito di competenza.**

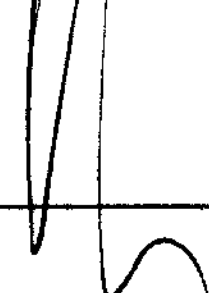
Inoltre, con separata votazione espressa in forma unanime e palese, dichiara il presente provvedimento immediatamente eseguibile, in considerazione dell'esigenza di assicurare celerità e speditezza al procedimento complesso di approvazione di competenza del Comune di Longiano.

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

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO GENERALE

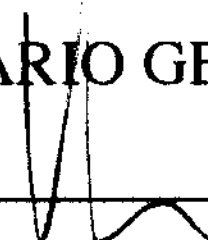




PUBBLICAZIONE ed ESECUTIVITA'

Il sottoscritto certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo on line di questa Provincia dal - 5 OTT. 2012 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



