



ORIGINALE

PROVINCIA DI FORLÌ'-CESENA

GIUNTA PROVINCIALE

SEDUTA DEL 08 Gennaio 2013

In seduta odierna, alle ore 09:50, nella sala delle adunanze della Residenza Provinciale, Piazza G. B. Morgagni n. 9 – Forlì, previo avviso del Presidente, si è riunita la Giunta Provinciale, nelle persone dei Signori:

1)	BULBI	MASSIMO	-	PRESIDENTE	
2)	RUSSO	GUGLIELMO	-	VICE PRESIDENTE	
3)	BAGNARA	GIANLUCA	-	ASSESSORE	
4)	BARAVELLI	BRUNA	-	ASSESSORE	
5)	BELLAVISTA	IGLIS	-	ASSESSORE	
6)	BRUNELLI	MAURIZIO	-	ASSESSORE	
7)	CASTAGNOLI	MAURIZIO	-	ASSESSORE	
8)	FRANCIA	GIANFRANCO	-	ASSESSORE	A
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. 119820/2012 DELIBERAZIONE N. 1

COMUNE DI PREDAPPIO. PRIMA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE ADOTTATO CON DEL. C.C. N. 38 DEL 27.06.2012. FORMULAZIONE RISERVE AI SENSI DELL'ART. 34 DELLA L.R. 20/2000 E SS.MM.II.. ESPRESSIONE IN MERITO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 20/2000 E SS.MM.II.. ESPRESSIONE DEL PARERE IN MERITO ALLA COMPATIBILITA' DELLE PREVISIONI CON LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITA' LOCALE DEL TERRITORIO AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 19/2008.

LA GIUNTA PROVINCIALE

Vista la prima variante al Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di Predappio, adottato con del. C.C. n. 38 del 27.06.2012, ai sensi dell'art. 34 della legge regionale 24.03.2000, n. 20 *"Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"*;

Dato atto che:

- gli elaborati della prima variante al POC del Comune di Predappio sono stati trasmessi a questa Amministrazione provinciale in data 23.07.2012 (prot. prov. n. 74546 del 24.07.2012) ed in data 08.08.2012 (prot. prov. n. 80353 del 10.08.2012) per l'espressione dei pareri di competenza;
- in seguito all'adozione, sul BUR della Regione Emilia-Romagna n. 127 del 18.07.2012 è stato pubblicato l'avviso di pubblicazione e deposito;
- gli elaborati costituenti il Piano sono stati depositati presso il Comune di Predappio per sessanta giorni a far data dal 18.07.2012;

Premesso che il Comune di Predappio è dotato di Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), di Piano Operativo Comunale (P.O.C.) e di Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.), approvati ai sensi della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.;

Atteso che in relazione alla variante al POC l'Amministrazione provinciale esprime, per quanto di propria competenza:

- le riserve relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.;
- la valutazione ambientale ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.;
- la compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008;

Dato atto che:

- con nota registrata al prot. n. 85353 del 05.09.2012 è stata inoltrata al Comune di Predappio una richiesta di chiarimenti ed integrazioni in relazione ai materiali trasmessi dall'Amministrazione Comunale, con conseguente sospensione dei termini procedurali;
- il Comune di Predappio ha trasmesso alla scrivente Amministrazione, in data 6.11.2012, i chiarimenti richiesti (nota assunta agli atti con prot. n. 113658);
- con la medesima nota il Comune di Predappio ha trasmesso cinque osservazioni pervenute a seguito degli adempimenti di deposito e pubblicazione, con conseguente ripresa dei termini per la conclusione del procedimento;
- con nota pervenuta in data 18.12.2012 il Comune ha trasmesso anche un'osservazione tardiva al procedimento determinando la nuova decorrenza del termine;

Preso atto che, sulla base di quanto indicato nell'atto deliberativo di adozione della Variante al POC (deliberazione consiliare n. 38 del 27.06.2012) e nella Relazione di Piano:

- con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 68886/146 del 14/09/06 è stato approvato il PSC del Comune di Predappio;

- il PSC stabilisce il dimensionamento insediativo dei nuovi ambiti di trasformazione e la struttura delle reti, dei servizi, delle infrastrutture necessari ad esso, i successivi POC potranno destinare il 20% della complessiva capacità insediativa a favore della più minuta agglomerazione urbana come ricuciture funzionali dei lembi insediativi del tessuto urbano consolidati e/o delle frazioni;
- ciascuno dei successivi POC che succederanno al PSC stesso non potrà superare la quota di un terzo della potenzialità edificatoria globalmente prevista per gli ambiti di trasformazione;
- con deliberazione comunale n. 71 del 4/11/2010 è stato approvato il 1° Piano Operativo Comunale (POC), mentre con deliberazione n. 28 del 28/04/2011 è stato approvato l'avviso pubblico per l'inserimento, nella prima Variante al 1° POC del Comune di Predappio, di aree ricadenti nel territorio comunale;
- tale avviso è stato depositato per 45 gg. consecutivi, dal 06/05/11 al 20/06/11, all'Albo Pretorio del Comune; in seguito ad esso sono state presentate n. 25 proposte da parte di privati di cui 19 nei termini previsti e n. 6 fuori dai termini suddetti;
- esaminate le venticinque proposte pervenute, di queste ne sono state ammesse ventidue per essere inserite nella prima Variante al 1° POC;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 122 del 22/09/11, sono stati calcolati gli oneri di sostenibilità degli interventi da inserire nella prima Variante, determinati dalla valorizzazione economica delle aree a seguito dell'assegnazione nel POC di diritti edificatori;
- tutte le proposte, escluse le 5 decadute, sono state integrate dai soggetti privati interessati anche attraverso schemi di Accordo pubblico-privati redatti ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000;
- l'onere di sostenibilità stabilito sarà frazionato in una quota del 20% devoluta prima dell'adozione del POC ed una quota del 80% prima della sua approvazione e che gli oneri di sostenibilità in totale ammontano ad un importo totale di Euro 138.060;
- i fondi corrispondenti a tali oneri saranno destinati dall'Amministrazione Comunale ad opere di urbanizzazione del territorio;
- tutte le proposte presentate ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 sono di rilevante interesse per la comunità;
- ai fini di realizzare le opere pubbliche previste, l'adozione della 1° Variante al 1° POC comporta l'apposizione di vincoli espropriativi;

Richiamato quanto segue:

- in ossequio all'art. 34, comma 6, della L.R. 20/2000, come modificata dalla L.R. 6/2009, sul POC comunale la Giunta Provinciale può formulare riserve relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore alle quali i Comuni sono tenuti, in sede di approvazione del piano attuativo, ad adeguarsi ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate;
- nell'ambito della formulazione delle riserve la Provincia esprime, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19 del 30.10.2008, il parere sulla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio;
- la legge regionale 06.07.2009, n. 6 "*Governo e riqualificazione solidale del territorio*", ha integrato nella L.R. 20/2000 gli adempimenti in materia ambientale disposti dal D.lgs. 152/2006 e s.m.i. disciplinando, all'art. 5 della medesima L.R. 20/2000, la "*Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani*";

- a tal fine, il comma 7, lettera b) del novellato art. 5 della L.R. 20/2000 indica che per i POC la Provincia si esprime nell'ambito delle riserve al piano adottato di cui all'art. 34, comma 6, previa acquisizione delle osservazioni presentate;
- dalla suddetta disposizione, come indicato nella Circolare della Regione Emilia-Romagna del 01.02.2010, consegue che i termini perentori (60 giorni) per l'emanazione del provvedimento con il quale la Provincia si esprime decorrono dalla data di invio delle suddette osservazioni;

Vista la legislazione nazionale e regionale vigente;

Visti gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale nazionale;

Visti gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale regionale vigenti:

- Piano Territoriale Regionale (PTR), approvato dall'Assemblea legislativa con del. n. 276 del 03.02.2010;
- Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), approvato con del. C.R. n. 1338 del 28.01.1993 e n. 1551 del 14.07.1993;
- Piano Regionale Integrato dei Trasporti (PRIT), approvato con del. C.R. n. 1322 del 22.12.1999;
- Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTA), approvato dall'Assemblea legislativa con del. n. 40 del 21.12.2005;
- Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (PSRI) dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli approvato con del. G.R. n. 350 del 17.03.2003 e successiva Variante cartografica e normativa al Titolo II approvata con del. G.R. n. 1877 del 19.12.2011;

Visti gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale provinciale vigenti:

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) approvato con del. C.P. n. 68886/146 del 14.09.2006 e sua Variante integrativa approvata con del. C.P. n. 70346/146 del 19.07.2010;
- Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti (PPGR), approvato con con del. C.P. n. 71491/150 del 30.07.2007;
- Piano Infraregionale delle Attività Estrattive (PIAE) approvato con con del. C.P. n. 12509/22 del 19.02.2004;
- Piano di Gestione della Qualità dell'Aria (PGQA), approvato con del. C.P. n. 84071/175 del 24.09.2007;

Richiamati, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., i contenuti del POC;

Esaminati i contenuti e le previsioni della 1° Variante al POC del Comune di Predappio, riferiti in sintesi nei paragrafi seguenti:

I. Premesse generali

Nella predisposizione della 1a Variante il Comune di Predappio ha preferito attuare piccoli interventi di ricucitura piuttosto che dar corso a nuovi ambiti. Rispetto a questi ultimi la presente Variante riguarda, in modo parziale, un solo nuovo ambito di PSC, quello della "Scheda n. 4 Predappio – S. Demetrio", ove viene riversata la capacità edificatoria prevista dal PRG per la una zona C2 che viene quindi trasferita, dal momento che l'attuazione dell'area in questione, non

essendo contigua ad aree già urbanizzate, avrebbe comportato un elevato consumo di suolo non ancora urbanizzato.

Al fine di rendere fattibili gli interventi da inserire nel POC, il Comune ha definito, con le parti interpellate, una compensazione economica, quantificata in base alla valorizzazione economica delle aree (stabilita dalla Giunta Comunale) in seguito all'inserimento nel POC e l'assegnazione di diritti edificatori, che confluirà in un fondo dedicato alle opere e/o attrezzature utili alla collettività. Per l'esiguità delle aree inserite nel POC l'onere economico verrà convogliato in poche opere consistenti, che abbiano ricadute positive per la collettività.

I suddetti oneri saranno destinati ad opere di urbanizzazione nel territorio con particolare riferimento a interventi sulle scuole e alla manutenzione della viabilità comunale.

Le proposte di variante al POC, oggetto dell'avviso pubblico riguardano essenzialmente:

- l'attivazione di nuovi ambiti di trasformazione residenziale, disponibili ad ospitare quote di edificazione finalizzate ad interventi di riqualificazione ambientale che prevedano la delocalizzazione di attività incongrue o non sufficientemente strutturate;
- l'attivazione di nuovi ambiti di trasformazione produttiva disponibili ad ospitare quote di edificazione per le medesime condizioni del punto precedente;
- proposte per strutture commerciali medio - piccole alimentari e non limitrofe alla viabilità;
- cessione gratuita di superfici fondiarie per interventi di Edilizia Sociale o realizzazione di quote di ERS;
- utilizzazione di una parte della capacità insediativa complessiva del PSC per la redistribuzione per una più minuta agglomerazione urbana e per ricuciture funzionali;
- realizzazione degli interventi previsti nel Piano triennale delle opere pubbliche.

Su 25 proposte pervenute, 22 sono state quelle ritenute accoglibili dal Nucleo di Valutazione comunale.

Di queste, 8 costituiscono oggetto di accordo pubblico – privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii..

II - Dimensionamento

Il POC del Comune di Predappio, in coerenza con quanto previsto dal PSC e dal PTCP in relazione alla crescita insediativa prevedibile nei Comuni in relazione alla loro diversa localizzazione territoriale, ha articolato il proprio dimensionamento, il quale è ascritto ad un meccanismo di flessibilità, ai sensi dell'art. 3.3 delle Norme del PSC, per cui è prevista la possibilità che *“[...] i successivi Piani Operativi Comunali potranno redistribuire e prevedere a favore della più minuta agglomerazione urbana il 20% della complessiva capacità insediativa [...]. Ciò qualora si rendessero necessarie, in rapporto ai successivi programmi delle opere pubbliche, ricuciture funzionali dei lembi insediativi del tessuto urbano consolidato e/o delle frazioni”*.

Il PSC di Predappio stabilisce che i POC che seguiranno non possano superare ciascuno la quota di un terzo della potenzialità edificatoria globalmente prevista per gli ambiti di trasformazione. Quindi dopo aver stabilito la quota insediativa afferente al I POC, consistente in 15.120,73 mq. di SUL residenziale e 28.350,27 mq. di SUL produttiva, viene calcolato il corrispondente 20% e la quota da questo prelevata con il I POC e la presente variante.

Pertanto, su una disponibilità ex art. 3.3, comma 2, del PSC pari a 3.024,15 mq. per residenza e 5.670,05 mq. per il produttivo, la presente Variante ne utilizza rispettivamente 1.514,00 mq. e 1.815,00 mq.. Questi sommati alle quote prelevate col I POC rientrano nei margini dimensionali consentiti al POC medesimo.

Tali quote vengono poi sottratte, nell'arco temporale della sua vigenza, agli ambiti perequativi residenziali e produttivi.

III – Le proposte di variante

Le proposte che l'Amministrazione Comunale inserisce nella 1a Variante riguardano sia nuove proposte rispetto al POC approvato (con l'inserimento di schede aggiuntive), sia la modifica a previsioni già contenute nel I POC (con schede sostitutive).

Rispetto alla suddivisione del territorio articolata dal PSC in Ambito Consolidato, Urbanizzabile e Rurale, le proposte possono essere così sinteticamente inquadrate:

Interventi completamente ricadenti in ambito A10 consolidato (varianti di cui alle schede 001 – 007 – 021 residenziale – 021 produttiva - 023 – 024 – 027 – A01 – A02): vengono proposte sistemazioni interne agli ambiti consolidati, talune con modeste quote aggiuntive di SUL, talune con necessità di apporre il vincolo espropriativo per l'acquisizione di spazi pubblici, altre quali semplici ridistribuzioni di capacità edificatoria già assegnata e di riorganizzazione delle dotazioni territoriali.

Interventi parzialmente ricadenti in ambito A10 consolidato (varianti di cui alle schede 003 – 008.009): riguardano previsioni di riassetto o modesti incrementi a margine del tessuto urbano consolidato che vanno ad interessare nuove porzioni di territorio (rurale) gravato o meno da vincoli di tutela paesistica ed ambientale.

Interventi in nuove aree poste a margine dell'abitato (consolidato) (varianti di cui alle schede 013 – 025 – 014): riguardano interventi in pressoché totali nuove aree per semplice trasferimenti di SUL da altre meno adeguate, ovvero senza capacità edificatoria.

Modifiche ad aree già inserite nel I POC (variante scheda 015), attraverso ampliamento di superficie fondiaria e capacità edificatoria

Attivazione parziale di nuovi ambiti del PSC (variante scheda 018): riguarda una porzione dell'ambito di cui alla "Scheda n. 4 Predappio – S. Demetrio" ove viene riversata, nel rispetto del limite massimo dell'indice perequativo (0,25), la capacità edificatoria prevista dal PRG per la zona C2 già inserita nel I POC e denominata “Predappio - Via San C. De Lellis”, il trasferimento si è reso opportuno dal momento che l'attuazione dell'area di espansione, non essendo contigua ad aree già urbanizzate, avrebbe comportato un elevato consumo di suolo non ancora urbanizzato.

Intervento in territorio rurale (variante scheda 026) – Riguarda l'assegnazione di SUL produttiva per realizzazione di una nuova previsione ricettivo – rurale, oltre all'uso agricolo.

Gli interventi su elencati interessano sia il centro urbano di Predappio capoluogo ed i suoi margini urbani (La Massera, Fornace...), sia le frazioni (Fiumana, Tontola, Trivella).

IV - Le previsioni sottoposte ad accordo pubblico – privato riguardano:

Scheda 007- La previsione residenziale è localizzata a Predappio Via della Massera e consiste in un lotto residenziale (ST pari a 650 mq.) della capacità di 220 mq. di SUL, che va a modificare l'ambito A10 classificato nel RUE come “Attrezzature e spazi collettivi”, destinato alla Protezione Civile, in sub-ambito di completamento urbano A10 – d). E' prevista la realizzazione e la cessione di parcheggio pubblico, la monetizzazione del verde pubblico, il contributo per l'ERS da monetizzare.

Scheda 008.009 - La previsione residenziale è localizzata in località Vecchianino e modifica l'ambito A10 classificato nel RUE come “Attrezzature e spazi collettivi” destinato alla Protezione Civile nonché parte del territorio rurale circostante, in sub-ambito di completamento urbano A -10c). La SUL assegnata è pari a 700 mq, alla quale si aggiungono 310 mq. provenienti dal trasferimento di volumetria di un lotto presente a Predappio Alta classificato come “zona B” dell'abitato da consolidare ai sensi della D.G.R- 427/2004. La nuova previsione è suddivisa in due lotti A e B ed include la realizzazione e la cessione di parcheggio e del verde pubblico ed eventuale strada di accesso, il contributo per l'ERS da monetizzare.

Scheda 015 - La previsione residenziale è localizzata a Predappio, Via della Cava e consiste nell'aggiunta di un secondo stralcio residenziale alla previsione POC 015. L'incremento è pari a una ST di 3.082 mq. con una nuova capacità di 550 mq. di SUL, che va a modificare l'attuale

destinazione agricola (ambito rurale A19b). E' prevista la realizzazione e la cessione di parcheggio e verde pubblico, ed il contributo ERS da monetizzare.

Scheda 018 - La previsione residenziale è localizzata a Predappio, Via dei Donatori di Sangue e consiste nella attivazione del nuovo ambito residenziale Predappio – San Demetrio, già illustrata sopra. E' prevista la realizzazione e la cessione di parcheggio e verde pubblico, il contributo per l'ERS da monetizzare.

Scheda 021 produttivo (collegata a scheda 024 var.) - A Trivella viene commutata la destinazione da Ambito A13 consolidato (Pe2 parcheggi) a sub- ambito consolidato saturo (A13 Pe 3) senza capacità edificatoria. In cambio è prevista l'acquisizione da parte del Comune di area da destinare alla realizzazione del marciapiede sulla viabilità provinciale e il mantenimento di un collegamento tra il parcheggio e la SP3.

Scheda 024 produttivo. (collegata a scheda 021 var.) a Trivella viene commutata la destinazione da Ambito A10 consolidato (A10a strada) a parcheggio privato di uso pubblico a servizio del pubblico esercizio limitrofo. In cambio è prevista l'acquisizione da parte del Comune di area da destinare alla realizzazione del marciapiede sulla viabilità provinciale e il diritto di prelazione sul parcheggio ad eventuale cessazione dell'attività.

Scheda 025 produttivo - Si trasforma l'area agricola, su area demaniale, in area produttiva satura Pe1 senza capacità edificatoria da utilizzare come deposito materiali, con le relative prescrizioni.

Scheda 026 - In ambito rurale di rilievo paesaggistico (A-18a), località Podere Palestrino, è prevista la realizzazione di strutture e servizi per attività di maneggio e centro ippico (zona A) e di strutture ricettive per alloggi vacanze e attività socio – didattiche connesse con l'ecologia e l'ambiente (zona B). La zona A, contigua all'insediamento esistente prevede la realizzazione ex novo di strutture e servizi per l'attività di maneggio e centro ippico (circa 982 mq. di SUL “agricola” di cui 180 mq. ricavati in edificio esistente). Nella zona B, più estesa sono previsti la realizzazione di un villaggio turistico, con 20 bungalow, ristorante, aule didattiche e servizi (per circa 1.815 mq. definiti come “SUL produttiva”), ad elevato carattere ecologico – ambientale.

E' inoltre prevista un'area per piazzole a campeggio (3.200 mq circa) e parcheggi pertinenziali per 3.000 mq. Circa.

Il Comune ha definito un accordo ex art. 18, al fine di garantirsi col privato la possibilità di usufruire a prezzi convenzionati dei servizi e delle attività offerte dal centro per categorie di persone riservate (deboli), con l'impegno a smantellare le suddette strutture in caso di cessazione dell'attività e la realizzazione di compensazioni (piantumazioni).

V - Attuazione delle dotazioni territoriali

Le dotazioni territoriali previste con riguardo alla 1a variante riguardano:

- la realizzazione di percorsi ciclabili;
- interventi di manutenzione della sede comunale;
- interventi di adeguamenti impiantistico e di messa in sicurezza delle scuole elementari di Predappio e Fiumana e della scuola materna di Fiumana;

Come previsto dal RUE, nel caso vi sia un incremento della Superficie Fondiaria è richiesta, proporzionalmente, la realizzazione o la monetizzazione della quota di ERS.

Relativamente alle proposte ex art. 18 della L.R. 20/2000 sono stati definiti oneri di sostenibilità per un ammontare complessivo pari a 138.220 euro, da destinare ad apposito capitolo di bilancio “Contributi compensativi per la sostenibilità degli interventi inseriti nel I POC di Predappio”. Essi sono collegati, attraverso l'integrazione del documento relativo alle condizioni di fattibilità economico finanziaria agli strumenti di programmazione degli investimenti.

La variante propone anche l'aggiornamento delle tavole relative alle dotazioni territoriali (DT1, DT2, DT3).

VI - Documento Programmatico per la Qualità Urbana

Tale documento individua i fabbisogni abitativi, le dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo il miglioramento dei servizi, della qualità degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile. La Variante riprende quanto già contenuto in merito nel POC.

Il POC si riserva di programmare lo sviluppo di Predappio dal punto di vista insediativo e dei fabbisogni abitativi per i successivi cinque anni.

Anche attraverso l'utilizzo della quota di flessibilità del dimensionamento del PSC, finalità del POC è definire meglio la città consolidata, sia dal punto di vista morfologico che funzionale e di dotazioni, inserendo aree di ricucitura. Al POC successivo sarà demandata la realizzazione degli ambiti individuati dal PSC.

Relativamente alle dotazioni territoriali, vengono rispettati i parametri stabiliti e soddisfatte le dotazioni minime previste.

Riguardo la viabilità gli obiettivi previsti puntano alla riqualificazione della struttura viaria.

Nello specifico della Variante al primo POC, la totalità degli interventi riguarda per la quasi totalità, le ricuciture funzionali, per lo più di modeste dimensioni; viene inoltre attivata la porzione dell'ambito Predappio-S. Demetrio per trasferirvi la capacità edificatoria relativa alla zona C2, per le motivazioni già illustrate di miglioramento e contenimento dell'utilizzo dei suoli.

VII - VALSAT

Alla documentazione della Variante è allegata anche la ValSat specifica, i cui esiti sono stati tradotti in apposite prescrizioni/condizioni nelle schede delle previsioni. Il documento di valutazione ambientale si può così sintetizzare.

La Variante al POC si inserisce all'interno delle previsioni del PSC, apportando delle modifiche a comparti attuativi già previsti dal PRG, alcune variazioni alle schede del primo POC, più alcune nuove proposte. Pertanto la Valsat della Variante al POC è un'integrazione che, approfondendo gli elementi di maggior criticità ambientale, predispone adeguate misure di compensazione.

Nell'analisi vengono presi in esame i limiti posti alla trasformazione insediativa dalla Pianificazione sovradeterminata:

- le aree che ricadono nelle zone di *interesse paesaggistico*;
- di tutela del *paesaggio fluviale* e del *vincolo morfologico*.

Per quanto riguarda le problematiche inerenti il *dissesto*, viene rilevato che una scheda del POC si sovrappone ad una frana quiescente e un'altra ad un corpo di frana attivo.

Per gli interventi di redistribuzione della superficie esistente sia a destinazione produttiva che residenziale, si propone una particolare attenzione alla progettazione tipologica, così come ad un inserimento corretto nel contesto paesaggistico che preveda tra l'altro anche un corretto orientamento dei fabbricati che consenta la vista del fiume.

Per i comparti di nuova previsione con aumento del carico urbanistico è stato verificato che l'assegnazione di nuova capacità edificatoria è coerente con le previsioni del PSC.

In generale gli impatti si valutano rispetto al tempo in cui si ipotizza che gli interventi stessi vengano realizzati.

La *componente demografica* e *quella produttiva* costituiscono le principali variabili che non mutano al variare delle azioni del piano: l'incremento di alloggi e di abitanti insediabili è data dall'offerta di abitazioni; la componente occupazionale è valutata rispetto agli ambiti produttivi e terziari presenti.

Per quanto riguarda le *emissioni in atmosfera*, è stato valutato che le emissioni derivanti dall'attuazione delle proposte inserite nella Variante, trattandosi per lo più di ricuciture di tessuti esistenti, non modificano lo stato attuale. Nei casi in cui vengano edificate zone attualmente rurali, vengono previste compensazioni ambientali.

La valutazione dell'*inquinamento acustico* indica che l'unica reale fonte di rumore è costituita dalle strade di principale traffico su cui si affacciano alcuni comparti. Per le destinazioni residenziali che si trovano in località particolarmente critiche, vengono consigliate barriere vegetali e misure di insonorizzazione dei fabbricati.

Le problematiche relative all'*inquinamento elettromagnetico* saranno risolte localizzando i fabbricati fuori dalle fasce di rispetto.

Atteso, in relazione alla procedura di valutazione ambientale, che:

- in adempimento a quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 5, comma 6, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. sono stati individuati quali soggetti competenti in materia ambientale da consultare:
 - *ARPA Sezione Provinciale di Forlì-Cesena;*
 - *Azienda USL di Forlì;*
 - *Servizio Tecnico di Bacino Romagna;*
 - l'Amministrazione comunale ha trasmesso a questa Provincia:
 - il parere di ARPA Sezione Provinciale di Forlì-Cesena e dell'Azienda USL di Forlì, espresso anche ai sensi dell'art. 19, comma 1, lett. b) L.R. 19/1982, come sostituito dall'art. 41 della L.R. 31/2002, in ordine all'accertamento della compatibilità dello strumento urbanistico con la tutela dell'ambiente e la difesa della salute dei lavoratori, in seno alla Conferenza istruttoria del 29.08.2012;
 - parere di ARPA relativo alla VAS prot. PGFC/2012/0007888 del 5.09.2012 che estrapola, in merito alla Vas alcuni dei punti evidenziati nel precedente parere integrato;
 - il parere del Servizio Tecnico di Bacino Romagna espresso con determinazione n. 13245 del 19.10.2012, pervenuto a questa Provincia in data 25.10.2012, acquisita con prot. n. 100482;
- I suddetti Enti hanno espresso parere favorevole con osservazioni e prescrizioni;
- in adempimento a quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 5, comma 7, lett. c) della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., che:
 - in data 6.11.2012 il Comune di Predappio ha trasmesso a questa Amministrazione provinciale le osservazioni pervenute in merito alla Variante in oggetto;
 - È stata altresì trasmessa una ulteriore osservazione ad integrazione di osservazione precedentemente trasmessa in data 18.12.2012;

Dato atto che questa Provincia ha esaminato il Piano in oggetto, in base alle competenze di legge ad essa assegnate ossia:

- espressione di riserve ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. (punto A);
- l'espressione in merito alla valutazione ambientale ai sensi dell'art. 5 della medesima L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. (punto B);
- il parere di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008 in merito alla compatibilità delle previsioni pianificatorie con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, parere che la Provincia deve rilasciare nell'ambito degli atti di assenso resi dalla stessa nel corso del procedimento di approvazione di tutti gli strumenti urbanistici comunali (punto C); come di seguito riportati.

A) ESPRESSIONE DELLE RISERVE AI SENSI DELL'ART. 34 DELLA L.R. 20/2000 E SS.MM.II.

A.1) Competenza del piano

A norma dell'art. 5.2 del PSC, le previsioni derivanti dal PRG vigente e riconfermate dal PSC, possono avere attuazione fino alla scadenza decennale del PRG medesimo, approvato con delibera di G.P. n. 61649 del 2.10.2012. Detto termine risulta quindi scaduto; pertanto, le suddette previsioni, che non siano state ancora attuate, dovranno essere assoggettate ad una nuova disciplina, disposta, per gli ambiti di rispettiva competenza, dal P.O.C. e dal R.U.E., in conformità con le disposizioni di tutela fissate dal P.T.C.P. e recepite dal presente Piano. Si deve in proposito precisare che:

- la fase procedimentale da assumere quale riferimento per poter avallare il rispetto della suddetta scadenza del termine di validità del PRG (2.10.2012), e quindi l'osservanza delle misure di salvaguardia previste dal PSC, si ritiene possa essere la data formale di invito o autorizzazione alla presentazione del Piano (nel caso di PUA di iniziativa privata) ovvero di adozione (nei casi previsti);
- secondo la disposizione del richiamato comma 5, dell'art. 5.2 del PSC, assoggettare le previsioni dei PUA pregressi ad una nuova disciplina nell'ambito del POC significa applicarvi le medesime "regole" che sono definite per gli ambiti di trasformazione individuati ai sensi della L.R. 20/2000, utilizzando quindi anche parte del dimensionamento previsto dal Piano operativo.

Si constata peraltro, come talune previsioni confermate dal PRG, sono state già oggetto del I POC; la presente variante interviene su di esse introducendo nuovi elementi di variazione, procrastinandone il periodo di validità quinquennale: tale operazione non si ritiene conforme alle disposizioni del PSC, non potendosi peraltro protrarre ulteriormente il periodo di vigenza delle stesse, qualora esse non siano ancora state ridisciplinate secondo le regole del POC e/o del RUE. In tal senso anche le modifiche non potranno essere sostanziali e dovranno comunque essere orientate alle nuove regole richiamate.

E' necessario pertanto che il Comune di Predappio verifichi la portata delle modifiche introdotte con la variante al POC a quelle previsioni che ricadono nella fattispecie di cui all'art. 5.2, commi 4 e 5 delle norme transitorie, in cui risultano ricadere le previsioni di cui alle schede 003, 008.009, 014, 021 residenziale, 023, A02, al fine di garantire la conformità della variante al comma 5 del medesimo art. 5.2, conseguente alla decadenza del regime transitorio.

Per quelle variazioni che il Comune intende apportare alle previsioni che ricadono completamente all'interno dei perimetri di territorio urbanizzato, la competenza attiene al RUE (fatto salvo quanto da sottoporre a vincolo espropriativo, o la riorganizzazione delle dotazioni territoriali di competenza del POC). Anche in questo caso le modifiche dovranno trovare sostanziale omogeneità con le regole del RUE.

Nel rispetto di quanto sopra, si valuta comunque positivamente, la possibilità di riorganizzare spazi e funzioni già previste, in ragione del miglioramento delle dotazioni territoriali, nonché la ricucitura nel sistema insediativo urbano di previsioni disorganiche.

A2) - Dimensionamento

Posto che nella relazione di Variante, il calcolo del dimensionamento pare correttamente condotto (prelievo del 20%), tuttavia non risulta un riepilogo comprovante l'effettiva quantificazione di SUL utilizzata dalla somma delle singole previsioni (schede), in rapporto alla quantificazione complessivamente indicata (2.974 mq. di residenziale, e 1.815,00 mq. di produttivo). Pertanto, per chiarezza e correttezza del procedimento di variante e di quelli a venire, è necessario che la relazione del POC indichi e riepiloghi puntualmente, in apposita tabella, quali previsioni concorrono al "prelievo" dal dimensionamento del PSC e la relativa quantificazione di SUL,

tenendo altresì conto anche di quanto formulato al precedente punto A1, che comporta ulteriore verifica al dimensionamento.

In relazione al dimensionamento "produttivo" si rinvia anche a quanto più specificatamente considerato in merito alla previsione di cui alla scheda 026, specificando che le quote di edificabilità assegnate a strutture terziarie private, ancorché in regime di convenzionamento pubblico, devono partecipare al dimensionamento previsto dal Piano.

A3 - Dotazioni.

Le previsioni di cui alle schede 007 e 008.009 vanno rispettivamente a ridurre e a sostituire un ambito destinato dal RUE e dallo stesso PSC a dotazioni territoriali. La proposta di POC, tuttavia, non esplicita se, in quale misura e dove tali dotazioni vengano recuperate.

Laddove nella relazione della variante viene semplicemente riportata una tabella sintetica, è necessaria una più chiara esplicitazione in merito alle dotazioni sottratte in seguito alle nuove previsioni POC 007 e POC 008.009.

Si rammenta, inoltre, che il computo degli spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport deve essere quello effettivamente utilizzabile per tali usi, con esclusione delle aree verdi allestite nelle fasce di rispetto stradale. Le fasce di rispetto della viabilità di progetto dovranno tuttavia essere integralmente utilizzate per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti acustici ed atmosferici, attraverso per la realizzazione di barriere vegetazionali ed arboree.

A4 - Valutazione delle singole proposte di variante.

L'art. 3.3, comma 3, del PSC stabilisce che, *con riferimento alle esigenze ed ai limiti di cui al precedente comma 2, non costituisce variante al presente Piano la localizzazione da parte dei successivi P.O.C., di nuovi insediamenti residenziali e produttivi fuori dagli ambiti previsti dal presente Piano, purché tali insediamenti abbiano una dimensione contenuta, siano a ricucitura dei tessuti urbanizzati esistenti, non comportino incompatibilità funzionali con le attività già insediate e siano facilmente accessibili e servibili dal sistema viario e infrastrutturale tecnologico.*

In sede di P.O.C. dovranno essere indicati gli ambiti individuati nelle tavv. B4 e C del presente Piano che diminuiscono la propria capacità insediativa per consentirne il trasferimento in altre aree. Il P.O.C. assegnerà a queste ultime le rispettive capacità edificatorie, senza superare l'indice di edificazione medio previsto nei tessuti edilizi esistenti ad esse limitrofi.

Considerata la disposizione citata, e fatta salva la necessità di verificare la conformità delle previsioni conseguente alla loro decadenza dal regime transitorio come sollevato al precedente punto A1), si constata che parte delle proposte assunte dal POC si muove nei margini dell'Ambito Urbano consolidato A10, talune di esse anche all'interno dello stesso perimetro di territorio urbanizzato, e propongono sostanzialmente modalità di riassetto urbanistico, correzioni di previsioni già conformate, riorganizzazione delle dotazioni territoriali, che non pongono particolari problemi di conformità al PSC o a piani sovraordinati di livello superiore.; mentre quelle che esulano dallo stretto consolidato, rispondono sostanzialmente al principio stabilito dal PSC e sopra richiamato.

Tuttavia, a prescindere dalla necessaria verifica di cui al punto A1) precedente da condurre sulle proposte indicate, si ritiene di dover eccepire quanto segue:

POC 001 VAR. - Fiumana Via Mazzini

La competenza alla modifica cartografica risulta essere del RUE, in quanto nel primo caso già il PSC classifica come Ambito consolidato A-10 l'area di intervento. Si dovrebbe pertanto rinviare detta modifica al RUE.

POC 003.var – Trivella – La previsione intende ridistribuire capacità edificatoria residua (565 mq.) di un lotto edificato in ambito consolidato, estendendo la superficie A-10d in zona rurale, verso

l'ansa fluviale. L'area ricade al di fuori del perimetro di territorio urbanizzato. La nuova parte di lotto si va a estendere in zona di tutela fluviale classificata art. 17c), protendendosi in discontinuità col restante tessuto consolidato, verso il fiume. Prendendo atto che la proposta non aggiunge capacità insediativa, ma ridistribuisce quella già legittimata in ambito consolidato, si deve tuttavia evidenziare che la richiesta va ad occupare nuove aree in discontinuità col margine del tessuto insediativo. Ciò determina un contrasto con la disposizione di tutela che, in ambiti del paesaggio fluviale, richiede l'organica coerenza con gli insediamenti esistenti ed un idoneo inserimento paesaggistico ed architettonico. A tal fine, pertanto, la nuova previsione, pur acquisendo solamente superficie fondiaria, dovrà contenere l'intervento edificatorio all'interno dell'attuale limite A-10, destinando la parte verso il fiume a spazi aperti a giardino o a parco, con solo eventuali strutture pertinenziali di carattere accessorio e di altezza non superiore ad un solo piano fuori terra. Le altezze massime dovranno essere sostanzialmente uniformi a quelle dell'ambito consolidato in cui si inserisce l'intervento.

POC 007.var Predappio Via della Massera – La variante introduce un lotto residenziale in contiguità ad un margine urbano consolidato A10, lungo la Via della Massera. Viene attribuita una capacità edificatoria di 220 mq.

La proposta ricade in fascia di tutela del paesaggio fluviale di cui all'art. 17 c) del PTCP. Poiché il PSC prevede una altezza massima in ambito collinare e montano di norma riferibile a 2 piani fuori terra, dato il contesto paesaggistico, l'altezza di 3 piani fuori terra prevista dalla scheda potrà essere ammessa solo se coerente ed omogenea col tessuto edilizio consolidato della medesima classificazione di RUE e immediatamente prossimo al nuovo intervento. E' inoltre necessario che il POC evidenzi e attribuisca l'opportuna destinazione urbanistica all'area che perde capacità edificatoria a seguito del presente trasferimento.

POC 008.009.var Predappio Via Vecchianino. La variante introduce un'area in contiguità ad un margine urbano consolidato A10 lungo la Via della Massera. Viene attribuita una nuova capacità edificatoria residenziale di 700 mq, con aggiunta di 310 mq. derivanti dal trasferimento di un lotto sito in Predappio Alta e sottoposto al vincolo degli abitati da consolidare di cui alla D.G.R. 427/2004.

La proposta ricade fuori dal perimetro di territorio urbanizzato, nel sistema dei crinali e collinare di cui all'art. 9 del PTCP e 2.1 del PSC. Il perimetro della nuova area va a sovrapporsi e ad ampliare un ambito consolidato, estensione di un tessuto urbano edificato, classificato dal PSC come dotazione territoriale, dal RUE come Ac "Attrezzature e spazi collettivi", ma di fatto libera da edificazione e agricola. Il nuovo perimetro e l'assetto proposto, tuttavia determinano una discontinuità nella compattezza del disegno urbano, andando a protendersi a monte verso il territorio rurale.

Posta la sostanziale contiguità dell'area con il restante tessuto urbano, si deve tuttavia rilevare che l'organizzazione distributiva indicata dalle schede di POC, dovrebbe essere migliorata rispetto al suo inserimento nel contesto sulla base dei seguenti elementi:

- concentrare ed accentrare l'edificazione in corrispondenza dell'attuale perimetro dell'Ambito A-10, riservando il verde e gli spazi aperti alla parte più a monte, migliorando anche la posizione del verde pubblico;
- trattandosi di nuova area di urbanizzazione ai margini di un territorio rurale, ove il PSC (art. 2.1 ammetterebbe altezze di norma equivalenti a due piani fuori terra) l'altezza di 3 piani fuori terra prevista dalla scheda potrà essere ammessa solo se coerente ed omogenea col tessuto edilizio urbano immediatamente prossimo al nuovo intervento ed al pari classificato nel RUE.

Si rileva inoltre che la scheda di assetto non pare riportare la corretta fascia di rispetto stradale.

E' infine necessario che il POC evidenzi e attribuisca l'opportuna destinazione urbanistica all'area che perde capacità edificatoria a Predappio Alta a seguito del trasferimento.

POC 013. var Trivella Strada Provinciale n.3 – preso atto che la nuova superficie fondiaria assegnata va unicamente a ridistribuire SUL residua, data la ricaduta nel sistema di cui all'art. 19 del PTCP, “*Zone di particolare interesse paesaggistico ed ambientale*” si suggerisce si prescrivere una barriera vegetale anche lungo il lato monte, a separazione col territorio agricolo.

POC 014. var Trivella Strada Provinciale n.3 - preso atto che la nuova superficie fondiaria assegnata va a sostituire la limitrofa previsione classificata in ambito consolidato A-10, data la ricaduta nel sistema di cui all'art. 19 del PTCP “*Zone di particolare interesse paesaggistico ed ambientale*” si suggerisce di prescrivere una barriera vegetale anche lungo il lato monte, a separazione col territorio agricolo. Si richiama inoltre quanto specificato in merito alle dotazioni di standard ricadenti nelle fasce di rispetto stradale. Al riguardo, data la modesta quantità di verde e la sua completa ricaduta dentro detta fascia si ritiene necessario la sua monetizzazione, potendo assumere qui unicamente valore di mitigazione ambientale.

POC 025. var Via della Massera – La previsione riguarda l'estensione di un margine consolidato da destinare a piazzale deposito merci, senza capacità edificatoria. L'area è ubicata al di fuori del perimetro di Territorio Urbanizzato e ricade in fascia di tutela ex art. 17 b), *limite morfologico*. L'area ricade altresì in zona di cui all'art. 3 “*Aree ad elevata probabilità di esondazione*” e 4 “*Aree a moderata probabilità di esondazione*” del PSRI dell'Autorità dei Bacini Romagnoli.

Ai sensi di quanto indicato all'art. 2.4 del PSC, in coerenza alle previsioni del Piano Provinciale, nelle zone di cui al secondo comma lettera b) e c), il P.O.C. può, previo parere favorevole della Provincia, *prevedere ampliamenti degli insediamenti esistenti ove si dimostri l'esistenza di un fabbisogno locale non altrimenti soddisfacibile e l'assenza di rischio idraulico, purché le nuove previsioni non compromettano elementi naturali di rilevante valore, risultino organicamente coerenti con gli insediamenti esistenti, e consentano un idoneo inserimento paesaggistico e architettonico*. Ciò premesso l'area è assentibile da parte di questa Provincia unicamente a condizione che:

- essa sia funzionale e complementare ad una attività limitrofa già esistente;
- prima del titolo abilitativo sia acquisito il parere vincolante dell'Autorità idraulica competente, espresso sulla base di uno studio di compatibilità idraulica presentato dal proponente l'intervento, come prescritto nella scheda urbanistica;
- siano adottate adeguate schermature arboree a tutela degli impatti visivi verso l'ansa fluviale.

Previsioni già inserite nel POC – Tra le previsioni che il POC già conteneva e costituiscono oggetto di revisione da parte della variante, si evidenzia quanto di seguito, che prescindono – aggiungendosi - dalle considerazioni espresse in relazione agli aspetti transitori:

POC 015. var residenziale Via della Cava – La variante aggiunge un secondo stralcio di 3.082 mq. di ST per una capacità di 550 mq. di SUL ad una previsione già definita col I POC.

La nuova previsione va ad ampliare una proposta che già di per sé non mostra le caratteristiche di una “ricucitura funzionale” quanto, piuttosto di una espansione, peraltro poco organica rispetto al tessuto esistente. Dato ciò si ritiene necessario non rafforzare con un incremento la previsione già assentita e si suggerisce lo stralcio di quanto proposto in aggiunta, anche a fronte di altre previsioni limitrofe che risultano ancora inattuata. Poco funzionale pare essere anche l'esigua area verde che i due stralci verrebbero a determinare, oltre ad essere posta in posizione marginale rispetto al tessuto urbano.

In alternativa sarà necessario riconsiderare anche la previsione inattuata interposta tra Via della Cava (essendo questa decaduta andrà ridisciplinata come indicato al punto A1) unitariamente al POC 015, conseguendo un'effettiva ricucitura funzionale del tessuto urbano, aumentando e portando in posizione più baricentrica le aree per le dotazioni pubbliche. In questo caso si ritiene adeguato

l'assoggettamento dell'intera previsione a Piano Urbanistico Attuativo che valuti l'integrata progettazione dell'area, demandando a due stralci la fase attuativa.

POC 021 – residenziale Predappio Via San Demetrio - La modifica ridistribuisce e corregge la quantità di SUL già prevista. Dovrà essere attentamente valutata la possibilità di connettersi al nuovo ambito di PSC limitrofo, affinché a questo possa essere assicurata un'accessibilità equamente ed organicamente ripartita. A tal scopo potrà essere utile usufruire delle dotazioni pubbliche e degli spazi posti ad est della previsione.

POC A02 Fiumana SP – La presente variante modifica la previsione precedente approfondendo e definendo una scheda di assetto, con ciò eliminando lo strumento urbanistico attuativo e sottoponendo il comparto a Permesso di Costruire convenzionato. L'assetto proposto è, con ogni evidenza, totalmente carente della dotazione di verde pubblico, né risulta motivata la sua monetizzazione.

Trattandosi di previsione confermata dal PRG che il I POC aveva ulteriormente confermato si ribadiscono le considerazioni già espresse al punto A1. Peraltro ulteriori modifiche a quanto già previsto col I POC non possono che portare a riconfigurare la previsione con i criteri che, secondo la competenza, il PSC assegna al POC ovvero al RUE, e, a maggior ragione non potrà procrastinarsene la vigenza.

Previsione in ambito Rurale

POC 0026.var - La proposta prevede la realizzazione di un centro ricettivo – rurale in ambito agricolo definito come A18 a) dal PSC “*Ambito agricolo di rilievo paesaggistico con vocazione viticola ed olivicola e presenza di elementi naturalistico-ambientali*”, distante da insediamenti urbani e distinto in due zonizzazioni A e B.

In merito alla proposta in oggetto occorre di seguito enucleare, concatenandoli, diversi punti e principi della disciplina urbanistico – edilizia e paesistica afferente al territorio agricolo.

- Nonostante l'inserimento del POC di un oggetto proprio del territorio rurale sia derivato dalla norma di RUE del Comune di Predappio (art. 3.14) che delega allo stesso POC la disciplina di “attrezzature turistiche, ricreative e sportive in ambito rurale” che esulano dagli interventi ordinari stabiliti nel RUE, va innanzi tutto evidenziato che, ai sensi della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., la disciplina di intervento in territorio rurale non è competenza del POC, ma del RUE (art. 29 della legge regionale). Nulla toglie, peraltro, che questo possa dotarsi di specifici strumenti (ad es. il Piano di Investimento In Azienda Agricola) per disciplinare, ammettere, controllare, trasformazioni del territorio agricolo che non stiano in parametri di ordinarietà.
- Le possibilità di interventi trasformativi in zona agricola fanno riferimento a quanto indicato dal PSC, in coerenza alle indicazioni del PTCP e della L.R.20/2000, all'art. 3.36 - *Condizioni di insediamento e di intervento nel territorio rurale* – in cui, al comma 6bis, sono mutuati in ragione della specifica titolarità del soggetto richiedente. La variante al POC in oggetto non specifica nulla in proposito, non potendo quindi distinguere se l'intervento in parola appartiene ad uno dei soggetti di cui all'art. 3.36, comma 6bis, (coltivatore diretto e imprenditori agricoli), ovvero ad altri soggetti.
- La questione della titolarità evidenziata al punto precedente risulta discriminante nella possibilità e misura di utilizzo di nuove quote edificatorie in territorio rurale: interventi edilizi non connessi all'attività agricola (azienda), come dispone il PSC all'art. 3.40, vanno disciplinati dal RUE, potendo questo consentire interventi volti al recupero dei manufatti edilizi esistenti. Interventi di carattere trasformativo in ampliamento sono ammessi, in modesta entità, qualora specificatamente funzionali alle esigenze di attività strettamente compatibili con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela e valorizzazione dell'ambito rurale in cui sono collocate e nel rispetto della normativa vigente sull'agriturismo ed il turismo rurale

(art. 3.40, comma 2bis). La possibilità di nuovi consistenti interventi in zona rurale, infatti, deve essere di prioritario interesse e motivazione per il sostegno del reddito agricolo.

Quanto sopra sollevato va a raccordarsi anche con le disposizioni proprie della zonizzazione paesistica, in particolare per quanto indicato all'art. 2.6 - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale: in questo caso il PSC stabilisce, al comma 6, che il P.O.C. e il R.U.E., per gli interventi di rispettiva competenza e alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del Piano, possano prevedere:

- a. attrezzature culturali e scientifiche; attrezzature ricreative e di servizio alle attività del tempo libero;*
- b. rifugi e posti di ristoro;*
- c. campeggi, nel rispetto delle norme regionali in materia e di quanto disposto dal presente Piano relativamente agli ambiti rurali;*
- d. progetti ed interventi di restauro e ricostituzione delle tipologie ambientali di particolare rilevanza soprattutto in relazione alla tutela della diversità biologica.*

Il comma 7, in proposito, specifica che *soltanto qualora gli edifici esistenti nelle zone considerate non siano sufficienti o idonei per le esigenze di cui alle lettere a. e b. del sesto comma, il R.U.E. può prevedere l'edificazione di nuovi manufatti, esclusivamente quali ampliamenti di edifici esistenti, ovvero quali nuove costruzioni accorpate con quelle preesistenti, e comunque nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, formali e costruttive locali.*

Si considerino, altresì, i commi 5, e 9 dei rispettivi artt. 2.1 e 2.6 che recitano, come nelle aree in questione, siano comunque consentiti:

- a. qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, qualora definito ammissibile dal presente Piano o dal R.U.E. in conformità alla L.R. n. 20/2000;*
- b. l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 3.36;*

Vanno infine richiamate le disposizioni afferenti al corretto inserimento paesaggistico degli interventi; nel caso specifico:

- Art. 2.1 - Sistema dei crinali e sistema collinare;
- Art. 2.8 - Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: Crinali del PSC, per la presenza della linea di crinale che attraversa tutta l'area di intervento.

L'insieme delle previsioni normative sopra richiamate comporta quindi la necessità di riconsiderare la previsione proposta al fine di verificarne la effettiva compatibilità e conformità al PSC e, per questa via, allo stesso PTCP, alla luce dei principi e delle stesse disposizioni sopra richiamate. Si ritiene di dover specificare che l'attività proposta, di per sé, non pare incompatibile con gli obiettivi di tutela e valorizzazione del territorio in cui andrebbe a ricadere, benché il RUE non abbia operato alcun approfondimento specifico relativamente al sub-ambito di PSC (A 18a), così come indicato dal PSC (art. 3.33, comma 2). Tuttavia la scelta effettuata e la sua entità non risultano espressamente vagliate in rapporto alle condizioni derivanti sia dalla componente insediativa (urbanistico – edilizia) che da quella paesistica del PSC/PTCP, sopra richiamate. Nella nuova valutazione e riconsiderazione della proposta, il Comune dovrà quindi, in sintesi, tener conto, facendoli interagire, dei seguenti salienti aspetti:

- la possibilità di concedere quote edificatorie aggiuntive rispetto all'esistente va messa in stretta relazione con i titoli di cui all'art. 3.36, comma 6 bis;
- nel caso di soggetti diversi da quelli indicati all'articolo 3.36, comma 6 bis, tali quote dovranno essere, oltre che di modesta entità, commisurate ad un rapporto di mera

integrazione (ampliamento) rispetto a quelli già esistenti. In tal senso occorrerà riferirsi anche alla schedatura del patrimonio edilizio esistente;

- data la tipologia di attività proposta, nell'uno e nell'altro caso, le quote concesse vanno motivate anche in rapporto ai commi 6 e 7 dell'art. 2.6 del PSC;
- nella progettazione dovranno essere assunte e verificate tutte le condizioni paesistiche sopra richiamate, per pervenire ad un corretto inserimento dei manufatti nel contesto paesistico – ambientale in rapporto agli artt. 2.1 “Sistema dei crinali e collinare”, artt. 2.6 “Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale” e 2.8 “Particolari disposizioni di tutela dei crinali” del P.S.C.; si sottolinea in proposito che anche il carattere “provvisorio” di eventuali strutture non potrà dar luogo ad un insediamento avulso dalla tradizione dei luoghi.

Va inoltre precisato che, qualora trattasi di superfici concesse ai soggetti di cui al comma 6 bis dell'art. 3.36 del PSC è improprio considerare “produttiva” la superficie concessa per la quale potrà eventualmente convenzionarsi lo smantellamento al cessare di uso effettivamente agricolo della stessa. Viceversa, è improprio considerare “agricola” la superficie concessa a soggetti diversi, nel qual caso, operando in stretta aderenza ai principi di *modesta entità per mero ampliamento*, potrebbe non necessitare lo smantellamento delle strutture al cessare dell'attività.

Un'ultima considerazione si pone in rapporto alle possibili finalità “pubbliche” della proposta ed al fatto che l'Amministrazione comunale ha inserito la stessa nel P.O.C., per cui si intende che l'attività prevista sia fortemente connessa alla complessiva strategia comunale in tema di turismo, valorizzazione del territorio, e alle finalità sociali della stessa; in tal caso, si potrebbe ritenere plausibile che l'intervento sia considerato sotto la forma di offerta pubblica in concessione.

Si ritiene infine necessario che sia il RUE ad adottare misure e criteri idonei a garantire le trasformazioni nel territorio agricolo, con maggiore aderenza a quanto indicato nel PSC, anche con riferimento alla schedatura e disciplina del patrimonio edilizio sparso.

A5) Tutele sovraordinate sopravvenute

Stante la sopravvenuta delibera del Consiglio Provinciale n. 105921 del 29.11.2012, avente ad oggetto “*Adozione delle Variante al PTCP ai sensi dell'art. 27 bis della L.R. 20/2000 in recepimento dei piani di gestione dei distretti idrografici dell'Appennino Settentrionale, dell'Appennino Centrale e del Piano regionale di Tutela delle Acque*”, si constata la ricaduta delle previsioni POC 001.var, POC 023.var e POC A02.var in zona C) *settore di ricarica di tipo C: bacini imbriferi di primaria alimentazione dei settori di tipo A e B*; E' necessario quindi integrare i contenuti delle relative schede del POC con le indicazioni normative del Piano di Tutela delle Acque, in coerenza alla fattispecie delle previsioni urbanistiche della variante al POC.

B) ESPRESSIONE IN MERITO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 20/2000 E SS.MM.II.

In relazione alla VAS-ValSAT del POC in oggetto, tenuto conto dei pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale di cui l'amministrazione ha già provveduto al recepimento nelle more dell'integrazione della presente variante, si esprime parere favorevole alle seguenti condizioni che vanno ad integrare quelle già definite dal POC e quelle indicate dalle autorità ambientali:

POC 003.var - Si richiamano le condizioni di coerenza col contesto fluviale esposte al precedente punto A) circa l'inserimento dei nuovi manufatti;

POC 008.009.var - Si richiamano le condizioni di coerenza col contesto urbano esposte al precedente punto A) circa l'inserimento dei nuovi manufatti e la disposizione delle dotazioni di verde pubblico;

POC 013.var – Prima del permesso di costruire andrà richiesto il parere e l'autorizzazione del competente Servizio Infrastrutture e Mobilità della Provincia circa la apertura di un nuovo accesso sulla strada Provinciale del Rabbi. Andrà conformato un accesso tale da risolvere anche l'intersezione con lo sbocco della viabilità l'antistante e, se del caso, definita una nuova intersezione che raccordi i vari punti di immissione sulla strada provinciale. Diversamente l'area dovrà avere accesso ed uscita dall'adiacente insediamento esistente.

POC 014.var – Prima del permesso di costruire andrà richiesto il parere e l'autorizzazione del competente Servizio Infrastrutture e Mobilità della Provincia circa la apertura di un nuovo accesso sulla strada Provinciale del Rabbi.

POC 015.var – Dato l'insieme delle problematiche evidenziate (insediative ed ambientali) per l'intera previsione POC 015 risulta appropriata la modalità attuativa del Piano particolareggiato.

POC 021.var – Oltre a quanto già specificato al punto A), dovrà essere conseguita adeguata ricucitura del sistema infrastrutturale (viabilità e dotazioni di rete) per tutto il tratto urbano della Via San Demetrio. Dato l'insieme delle problematiche evidenziate (insediative, acustiche ed infrastrutturali), per l'intera previsione POC 021.var risulta appropriata la modalità attuativa del Piano particolareggiato.

POC 025.var - Si richiamano le condizioni relative al rischio idraulico e alle mitigazioni indicate al punto A);

POC 026 – Poste le condizioni di carattere insediativo già indicate al punto A) e la necessità di una riconsiderazione della proposta, al nuovo insediamento andranno comunque garantite condizioni di accessibilità ed infrastrutturali (approvvigionamenti e scarichi) adeguate, le cui soluzioni dovranno essere verificate con gli Enti competenti preliminarmente alla fase attuativa.

POC A02 – L'assetto risulta assolutamente carente di dotazione ecologica e, andando a sfruttare tutta l'area, non tiene conto della stretta vicinanza che alcuni edifici andranno a conseguire rispetto al sistema infrastrutturale viario, possibile causa di criticità acustiche. E' necessario ricercare un assetto distributivo che consenta una migliore qualità ambientale che assicuri adeguate garanzie di qualità acustica all'insediamento e di dotazione ecologica, anche in relazione ed integrazione al limitrofo ambito A03 e all'ambito stesso di PSC. Trattandosi di vecchia previsione del PRG decaduta, si richiama l'obbligo di attenersi a parametri urbanistico - edilizi compatibili con le regole del POC o del RUE. Dato l'insieme delle problematiche evidenziate (insediative, acustiche, infrastrutturali ed ambientali) per l'intera previsione POC A02, risulta appropriata la modalità attuativa del Piano particolareggiato.

Tenuto conto delle osservazioni pervenute e trasmesse dal Comune in data 06.11.2012;

- Franco Bazzoli (prot. com.le n. 8243 del 19.09.2012);
- Camugnaghi Amerigo a nome di Archingegno s.r.l. (prot. com.le n. 7696 del 31.08.2012);
- Ludovico Proli (inviata senza estremi di protocollazione);
- Milanesi Oscar ((prot. com.le n. 8779 del 04.10.2012);

considerato che le stesse adducono richieste pressochè ininfluenti per gli aspetti ambientali, si ritiene comunque opportuno evidenziare che l'accoglimento eventuale dell'osservazione a nome di Franco Bazzoli, da parte dell'Amministrazione Comunale, potrebbe costituire occasione per una migliore e più integrata soluzione riorganizzativa del tessuto urbano di frangia col limitrofo nuovo ambito di PSC;

Tenuto conto dell'ulteriore osservazione pervenuta e trasmessa dal Comune in data 18.12.2012, a nome di Vittorio Celli: la stessa ripropone una previsione già oggetto di proposta (Predappio Alta - Via Celli), in occasione del I POC del Comune di Predappio, vagliata da questa Provincia con delibera della Giunta n. 113632/593 del 15.12.2009; la modifica non era stata inserita in via

definitiva con l'approvazione del POC in seguito a rinuncia dell'interessato. Pur con l'uso diverso a garage, anziché l'originaria cantina, si ritiene che un nuovo inserimento della proposta dovrà recepire le condizioni ed i pareri già espressi con la delibera di GP. n. 113632/593 del 15.12.2009.

C) INQUADRAMENTO GEOLOGICO ED ESPRESSIONE DEL PARERE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 19/2008

Il Comune di Predappio si colloca in ambito collinare, con un'altitudine media ponderata di 320 metri, con la quasi totalità del territorio ricadente tra i 100 ed i 600 metri sul livello del mare.

Le litologie affioranti appartengono principalmente alla Formazione Marnoso – arenacea di età miocenica e alle serie sin- e post-evaporitiche della “Gessoso – solfifera” e dei “Colombacci”. Nei settori Nord e Nord-est del territorio comunale si ritrovano i sedimenti, essenzialmente argillosi, del grande ciclo deposizionale Plio-pleistocenico. La collina argillosa è quella in cui si ritrovano più diffusi i fenomeni di smottamento superficiale e la formazione di calanchi.

Litologicamente la Formazione marnoso - arenacea è rappresentata da un'alternanza arenaria – pelite con generale dominanza della componente pelitica; è spesso presente una coltre di alterazione superficiale di potenza variabile, a volte sede di fenomeni di smottamento.

Depositi alluvionali terrazzati, appartenenti a più ordini sovrapposti, si trovano lungo il corso del Fiume Rabbi e sono composti da sabbia e ghiaia aventi uno spessore di alcuni metri ed una coltre argillosa variabile in funzione dell'età del terrazzo. L'aspetto è pianeggiante, con scarpate morfologiche che raccordano le diverse superfici terrazzate; la maggior parte degli abitati si è sviluppata su questi terreni.

Le principali previsioni urbanistiche inserite nel POC, sono provviste di una dettagliata relazione geologica che permette di evidenziare eventuali problematiche idrogeologiche per le successive fasi di pianificazione e di esprimere un parere sulla loro edificabilità. Particolare attenzione è stata dedicata all'analisi delle seguenti aree:

1) POC 07 Var.

L'area è localizzata in prossimità di un ambito classificato a “*moderata probabilità di esondazione*” nelle Tavole del Rischio Idrogeologico dell'AdB Romagnoli. Si consiglia, in fase esecutiva, al fine di eliminare ogni rischio residuo, di realizzare un innalzamento del piano di calpestio.

2) POC 013 var., Trivella

Pur localizzata su di un deposito alluvionale terrazzato con debole pendenza, l'area si trova in una condizione morfologica particolare, confinata a Sud da un fosso demaniale e presentando un andamento concavo, ad un livello inferiore al rilevato stradale della Statale, presente ad Est e chiusa dal versante ad Ovest. Eventi meteorologici importanti, potrebbero originare degli allagamenti diffusi, come evidenziato in relazione. Per limitare tale rischio, la relazione geologica ha previsto alcune prescrizioni di sistemazione morfologica dell'area, che saranno rispettate in fase attuativa.

Pur insistendo su un ambito pianeggiante, l'estremo Nord-ovest del comparto è interessato dalle propaggini di un accumulo franoso quiescente proveniente dal versante soprastante. L'edificazione non dovrà alterare l'equilibrio statico raggiunto dall'accumulo franoso.

3) POC 014 var., Trivella

L'area è stata individuata a monte della S.P. lungo un versante a debole pendenza. L'approfondimento fornito circa la situazione morfologica dell'area, in relazione alla previgente localizzazione, posta più a Sud, dimostra che le due zone sono morfologicamente simili. In fase attuativa si cercherà di limitare gli sbancamenti necessari, assecondando l'assetto morfologico del versante.

4) POC 018 Var., S. Demetrio

L'area, che sarà attuata tramite PUA, interessa un terrazzo alluvionale antico, pianeggiante, e la scarpata di raccordo con l'ordine inferiore. L'utilizzo urbanistico più opportuno della porzione situata ad Ovest della strada, lungo la scarpata, dovrà essere valutato in fase di PUA, coerentemente con la situazione morfologica.

5) POC 021 var., produttivo, Trivella

In seguito all'osservazione di questo Servizio, riguardante l'effettiva potenzialità di superficie utile per parcheggio della nuova area, in relazione alle condizioni pratiche di utilizzo (dimensioni, distanze, pendenze) ed alla geomorfologia (presenza di una scarpata in materiale incoerente ad Est), l'Amministrazione Comunale, con nota prot. 9826 del 6/11/2012 (Trasmissione integrazioni), precisa che *“..l'area non avrà più una destinazione a Parcheggio pubblico, bensì a produttivo saturo, senza aumento della capacità edificatoria”*. Si chiede di portare a coerenza la relativa scheda urbanistica, eliminando la possibile destinazione a parcheggio pubblico.

6) POC 025 var., Via Massera

L'area ricade in zona di cui all'art. 3 *“Aree ad elevata probabilità di esondazione”* e 4 *“Aree a moderata probabilità di esondazione”* del PSRI dell'AdB Romagnoli. La necessità di acquisire il parere vincolante dell'Autorità idraulica competente, espresso sulla base di uno studio di compatibilità idraulica presentato dal proponente l'intervento, è stata inserita nella scheda urbanistica.

7) POC 026 var., Palestrino

L'area si presenta morfologicamente complessa, prossima ad una zona di crinale. I terreni presenti sono ascrivibili alla Formazione marnoso – arenacea, affiorante lungo il crinale, ma con una copertura detritica nei versanti, che tende a scivolare lungo il pendio. La relazione geologica integrativa, completa di rilevamento geomorfologico, esclude qualsiasi interferenza dei dissesti rilevati con le strutture di progetto. Durante un sopralluogo, è stato rilevato dallo scrivente un accumulo detritico avente la parte più alta nell'area indicata come *“Campeggio per tende”*. Qualsiasi movimento di terreno in questa zona dovrà essere preceduto da una campagna di indagini che verifichi lo spessore della copertura e la sua stabilità. La valutazione degli altri elementi è stata fatta in stretta relazione all'assetto urbanistico presentato nella scheda di POC. Eventuali variazioni sostanziali dell'assetto dovrebbero richiedere l'espressione di un nuovo parere da parte di questo Servizio.

Il Servizio scrivente, sulla base dei dati e delle analisi contenute nelle relazioni geologiche trasmesse, esprime parere favorevole nei confronti del Piano in oggetto, in relazione alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, con le seguenti prescrizioni:

POC 07 Var.

- Si consiglia, in fase esecutiva, al fine di eliminare ogni rischio residuo di esondazione, di realizzare un innalzamento del piano di calpestio.

POC 013var.

- Al fine di evitare rischi di allagamento, si dovrà procedere ad una sistemazione morfologica dell'area, come prescritto nella relazione geologica (innalzamento della quota di calpestio);
- Sarà previsto un sistema di regimazione delle acque superficiali provenienti da monte, con la realizzazione di un fosso di guardia che dovrà essere regolarmente tenuto efficiente;
- L'accumulo di frana presente nel lato Nord-ovest non dovrà assolutamente essere interessato da movimentazioni di terreno, per non alterare lo stato di equilibrio, né saranno effettuati sbanchi a valle. Eventuali opere poste immediatamente a valle del corpo di frana dovrebbero prevedere opere di salvaguardia, in caso di riattivazione del fenomeno.

POC 014 var.

- In fase attuativa si cercherà di limitare gli sbancamenti necessari, assecondando l'assetto morfologico del versante.

POC 018 Var., S. Demetrio

- L'utilizzo urbanistico più opportuno per la porzione situata ad Ovest della strada, lungo la scarpata, dovrà essere valutato in fase di PUA, coerentemente con la situazione morfologica.

POC 021 var., produttivo, Trivella

- Si chiede di portare a coerenza la scheda urbanistica, con quanto specificato dal Comune con propria nota n. 9826 del 6/11/2012, eliminando la possibile destinazione a parcheggio pubblico.

POC 026 var., Palestrino

- Qualsiasi movimento di terreno nella zona indicata come "Campeggio per tende" dovrà essere preceduto da una campagna di indagini che verifichi lo spessore della copertura e la sua stabilità.

Richiamate le premesse narrative;

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

A voti unanimi;

DELIBERA

1. Di esprimere, in relazione alla prima variante al POC del Comune di Predappio, adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 38 del 27 giugno 2012, le seguenti riserve ai sensi dell'art. 34 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i.:

A.1) Competenza del piano

A norma dell'art. 5.2 del PSC, le previsioni derivanti dal PRG vigente e riconfermate dal PSC, possono avere attuazione fino alla scadenza decennale del PRG medesimo, approvato con delibera di G.P. n. 61649 del 2.10.2012. Poiché detto termine risulta scaduto nelle more del present procedimento, le suddette previsioni che non siano state ancora attuate, dovranno essere assoggettate ad una nuova disciplina, disposta, per gli ambiti di rispettiva competenza, dal P.O.C. e dal R.U.E., in conformità con le disposizioni di tutela fissate dal P.T.C.P. e recepite dal presente Piano. In tal senso le modifiche apportate nel POC non potranno essere sostanziali e dovranno comunque essere orientate alle nuove regole richiamate, né potranno determinare un'ultra vigenza delle previsioni del PRG.

E' necessario pertanto che il Comune di Predappio verifichi la portata delle modifiche introdotte con la variante al POC a quelle previsioni che ricadono nella fattispecie di cui all'art. 5.2, commi 4 e 5 delle norme transitorie, in cui risultano ricadere le previsioni di cui alle schede 003, 008.009, 014, 021 residenziale, 023, A02, al fine di garantire la conformità della variante al comma 5 del medesimo art. 5.2, conseguente alla decadenza del regime transitorio.

Per quelle variazioni che il Comune intende apportare alle previsioni che ricadono completamente all'interno dei perimetri di territorio urbanizzato, la competenza attiene al RUE (fatto salvo quanto da sottoporre a vincolo espropriativo, o la riorganizzazione delle dotazioni territoriali di competenza

del POC). Anche in questo caso le modifiche dovranno trovare sostanziale omogeneità con le regole del RUE.

A2) - Dimensionamento

Per chiarezza e correttezza del procedimento di variante e di quelli a venire, è necessario che la relazione del POC indichi e riepiloghi puntualmente, in apposita tabella, quali previsioni concorrono al “prelievo” dal dimensionamento del PSC e la relativa quantificazione di SUL, tenendo altresì conto anche di quanto formulato al precedente punto A1, che comporta ulteriore verifica al dimensionamento.

In relazione al dimensionamento “produttivo” si rinvia anche a quanto più specificatamente considerato in merito alla previsione di cui alla scheda 026, specificando che le quote di edificabilità assegnate a strutture terziarie private, ancorché in regime di convenzionamento pubblico, devono partecipare al dimensionamento previsto dal Piano.

A3 - Dotazioni.

Laddove nella relazione della variante viene semplicemente riportata una tabella sintetica, è necessaria una più chiara esplicitazione in merito alle dotazioni sottratte in seguito alle nuove previsioni POC 007 e POC 008.009.

Si rammenta, inoltre, che il computo degli spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport deve essere quello effettivamente utilizzabile per tali usi, con esclusione delle aree verdi allestite nelle fasce di rispetto stradale. Le fasce di rispetto della viabilità di progetto dovranno tuttavia essere integralmente utilizzate per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti acustici ed atmosferici, attraverso per la realizzazione di barriere vegetazionali ed arboree.

A4 - Valutazione delle singole proposte di variante. A prescindere dalla necessaria verifica di cui al punto A1) precedente da condurre sulle proposte indicate, si ritiene di dover eccepire, nel merito, quanto segue:

- POC 001 VAR. - Fiumana Via Mazzini

La competenza alla modifica cartografica risulta essere del RUE, cui dovrebbe essere rinviata la modifica.

- POC 003.var – Trivella

Data la ricaduta al di fuori del perimetro di territorio urbanizzato in zona di tutela fluviale classificata art. 17c), la nuova previsione al fine di garantire l'organica coerenza con gli insediamenti esistenti ed un idoneo inserimento paesaggistico ed architettonico, pur acquisendo solamente superficie fondiaria, dovrà contenere l'intervento edificatorio all'interno dell'attuale limite A-10, destinando la parte verso il fiume a spazi aperti a giardino o a parco, con solo eventuali strutture pertinenziali di carattere accessorio e di altezza non superiore ad un solo piano fuori terra. Le altezze massime dovranno essere sostanzialmente uniformi a quelle dell'ambito consolidato in cui si inserisce l'intervento.

- POC 007.var Predappio Via della Massera

Data la ricaduta della proposta in fascia di tutela del paesaggio fluviale di cui all'art. 17 c) del PTCP, e poiché il PSC prevede una altezza massima in ambito collinare e montano di norma riferibile a 2 piani fuori terra, l'altezza di 3 piani fuori terra prevista dalla scheda potrà essere ammessa solo se coerente ed omogenea col tessuto edilizio consolidato della medesima classificazione di RUE e immediatamente prossimo al nuovo intervento. E' inoltre necessario che il POC evidenzi e attribuisca l'opportuna destinazione urbanistica all'area che perde capacità edificatoria a seguito del presente trasferimento.

- POC 008.009.var Predappio Via Vecchianino

Poiché la proposta ricade fuori dal perimetro di territorio urbanizzato, nel sistema dei crinali e collinare di cui all'art. 9 del PTCP e 2.1 del PSC, al fine di garantire continuità e compattezza al

disegno urbano, l'organizzazione distributiva indicata dalle scheda di POC, dovrebbe essere migliorata rispetto al suo inserimento nel contesto sulla base dei seguenti elementi:

- concentrare ed accentrare l'edificazione in corrispondenza dell'attuale perimetro dell'Ambito A-10, riservando il verde e gli spazi aperti alla parte più a monte, migliorando anche la posizione del verde pubblico;
- trattandosi di nuova area di urbanizzazione ai margini di un territorio rurale, ove il PSC (art. 2.1 ammetterebbe altezze di norma equivalenti a due piani fuori terra) l'altezza di 3 piani fuori terra prevista dalla scheda potrà essere ammessa solo se coerente ed omogenea col tessuto edilizio urbano immediatamente prossimo al nuovo intervento ed al pari classificato nel RUE.

Si rileva inoltre che la scheda di assetto non pare riportare la corretta fascia di rispetto stradale.

E' infine necessario che il POC evidenzi e attribuisca l'opportuna destinazione urbanistica all'area che perde capacità edificatoria a Predappio Alta a seguito del trasferimento.

- POC 013. var Trivella Strada Provinciale n.3

Data la ricaduta nel sistema di cui all'art. 19 del PTCP, "*Zone di particolare interesse paesaggistico ed ambientale*" si suggerisce di prescrivere una barriera vegetale anche lungo il lato monte, a separazione col territorio agricolo.

- POC 014. var Trivella Strada Provinciale n.3

Data la ricaduta nel sistema di cui all'art. 19 del PTCP "*Zone di particolare interesse paesaggistico ed ambientale*" si suggerisce di prescrivere una barriera vegetale anche lungo il lato monte, a separazione col territorio agricolo. Si richiama inoltre quanto specificato in merito alle dotazioni di standard ricadenti nelle fasce di rispetto stradale. Al riguardo, data la modesta quantità di verde e la sua completa ricaduta dentro detta fascia si ritiene necessario la sua monetizzazione, potendo assumere qui unicamente valore di mitigazione ambientale.

- POC 025. var Via della Massera

Data la ricaduta dell'area ubicata al di fuori del perimetro di Territorio Urbanizzato in fascia di tutela ex art. 17 b), *limite morfologico* e in zona di cui all'art. 3 "*Aree ad elevata probabilità di esondazione*" e 4 "*Aree a moderata probabilità di esondazione*" del PSRI dell'Autorità dei Bacini Romagnoli, l'area è assentibile da parte di questa Provincia unicamente a condizione che:

- essa sia funzionale e complementare ad una attività limitrofa già esistente;
- prima del titolo abilitativo sia acquisito il parere vincolante dell'Autorità idraulica competente, espresso sulla base di uno studio di compatibilità idraulica presentato dal proponente l'intervento, come prescritto nella scheda urbanistica;
- siano adottate adeguate schermature arboree a tutela degli impatti visivi verso l'ansa fluviale.

- POC 015. var residenziale Via della Cava

Poiché la nuova previsione va ad ampliare una proposta che già di per sé non mostra le caratteristiche di una "ricucitura funzionale" quanto, piuttosto di una espansione, peraltro poco organica rispetto al tessuto esistente, si ritiene necessario non rafforzare con un incremento la previsione già assentita e si suggerisce lo stralcio di quanto proposto in aggiunta, anche a fronte di altre previsioni limitrofe che risultano ancora inattuata. Poco funzionale pare essere anche l'esigua area verde che i due stralci verrebbero a determinare, oltre ad essere posta in posizione marginale rispetto al tessuto urbano.

In alternativa sarà necessario riconsiderare anche la previsione inattuata interposta tra Via della Cava (essendo questa decaduta andrà ridisciplinata come indicato al punto A1) unitariamente al POC 015, conseguendo un'effettiva ricucitura funzionale del tessuto urbano, aumentando e portando in posizione più baricentrica le aree per le dotazioni pubbliche. In questo caso si ritiene adeguato l'assoggettamento dell'intera previsione a Piano Urbanistico Attuativo che valuti l'integrata progettazione dell'area, demandando a due stralci la fase attuativa.

- POC 021 – residenziale Predappio Via San Demetrio

Dovrà essere attentamente valutata la possibilità di connettersi al nuovo ambito di PSC limitrofo, affinché a questo possa essere assicurata un'accessibilità equamente ed organicamente ripartita. A tal scopo potrà essere utile usufruire delle dotazioni pubbliche e degli spazi posti ad est della previsione.

- POC A02 Fiumana SP

L'assetto proposto è, con ogni evidenza, totalmente carente della dotazione di verde pubblico, né risulta motivata la sua monetizzazione.

Trattandosi di previsione confermata dal PRG che il I POC aveva ulteriormente confermato si ribadiscono le considerazioni già espresse al punto A1. Peraltro ulteriori modifiche a quanto già previsto col I POC non possono che portare a riconfigurare la previsione con i criteri che, secondo la competenza, il PSC assegna al POC ovvero al RUE, e, a maggior ragione non potrà procrastinarsene la vigenza.

- POC 0026.var - Previsione in ambito Rurale

L'insieme delle previsioni normative sopra richiamate comporta la necessità di riconsiderare la previsione proposta al fine di verificarne la effettiva compatibilità e conformità al PSC e, per questa via, allo stesso PTCP, alla luce dei principi e delle stesse disposizioni sopra richiamate. La scelta effettuata e la sua entità non risultano espressamente vagliate in rapporto alle condizioni derivanti sia dalla componente insediativa (urbanistico – edilizia) che da quella paesistica del PSC/PTCP, sopra richiamate. Nella nuova valutazione e riconsiderazione della proposta, il Comune dovrà quindi, in sintesi, tener conto, facendoli interagire, dei seguenti salienti aspetti:

- la possibilità di concedere quote edificatorie aggiuntive rispetto all'esistente va messa in stretta relazione con i titoli di cui all'art. 3.36, comma 6 bis;
- nel caso di soggetti diversi da quelli indicati all'articolo 3.36, comma 6 bis, tali quote dovranno essere, oltre che di modesta entità, commisurate ad un rapporto di mera integrazione (ampliamento) rispetto a quelli già esistenti. In tal senso occorrerà riferirsi anche alla schedatura del patrimonio edilizio esistente;
- data la tipologia di attività proposta, nell'uno e nell'altro caso, le quote concesse vanno motivate anche in rapporto ai commi 6 e 7 dell'art. 2.6 del PSC;
- nella progettazione dovranno essere assunte e verificate tutte le condizioni paesistiche sopra richiamate, per pervenire ad un corretto inserimento dei manufatti nel contesto paesistico – ambientale in rapporto agli artt. 2.1 “Sistema dei crinali e collinare”, artt. 2.6 “Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale” e 2.8 “Particolari disposizioni di tutela dei crinali” del P.S.C.; si sottolinea in proposito che anche il carattere “provvisorio” di eventuali strutture non potrà dar luogo ad un insediamento avulso dalla tradizione dei luoghi.

Va inoltre precisato che, qualora trattasi di superfici concesse ai soggetti di cui al comma 6 bis dell'art. 3.36 del PSC è improprio considerare “produttiva” la superficie concessa per la quale potrà eventualmente convenzionarsi lo smantellamento al cessare di uso effettivamente agricolo della stessa. Viceversa, è improprio considerare “agricola” la superficie concessa a soggetti diversi, nel qual caso, operando in stretta aderenza ai principi di *modesta entità per mero ampliamento*, potrebbe non necessitare lo smantellamento delle strutture al cessare dell'attività.

Un'ultima considerazione si pone in rapporto alle possibili finalità “pubbliche” della proposta ed al fatto che l'Amministrazione comunale ha inserito la stessa nel P.O.C., per cui si intende che l'attività prevista sia fortemente connessa alla complessiva strategia comunale in tema di turismo, valorizzazione del territorio, e alle finalità sociali della stessa; in tal caso, si potrebbe ritenere plausibile che l'intervento sia considerato sotto la forma di offerta pubblica in concessione.

Si ritiene infine necessario che sia il RUE ad adottare misure e criteri idonei a garantire le trasformazioni nel territorio agricolo, con maggiore aderenza a quanto indicato nel PSC, anche con riferimento alla schedatura e disciplina del patrimonio edilizio sparso.

A5) Tutele sovraordinate sopravvenute

Stante la sopravvenuta delibera del Consiglio Provinciale n. 105921 del 29.11.2012, avente ad oggetto *“Adozione delle Variante al PTCP ai sensi dell'art. 27 bis della L.R. 20/2000 in recepimento dei piani di gestione dei distretti idrografici dell'Appennino Settentrionale, dell'Appennino Centrale e del Piano regionale di Tutela delle Acque”*, si constata la ricaduta delle previsioni POC 001.var, POC 023.var e POC A02.var in zona C) *settore di ricarica di tipo C: bacini imbriferi di primaria alimentazione dei settori di tipo A e B*; E' necessario quindi integrare i contenuti delle relative schede del POC con le indicazioni normative del Piano di Tutela delle Acque, in coerenza alla fattispecie delle previsioni urbanistiche della variante al POC.

2. Di esprimere, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., valutazione ambientale positiva alle seguenti condizioni, che vanno ad integrare quelle già definite dalla variante e quelle indicate dalle autorità ambientali:

POC 003.var - Si richiamano le condizioni di coerenza col contesto fluviale esposte al precedente punto A) circa l'inserimento dei nuovi manufatti.

POC 008.009.var - Si richiamano le condizioni di coerenza col contesto urbano esposte al precedente punto A) circa l'inserimento dei nuovi manufatti e la disposizione delle dotazioni di verde pubblico.

POC 013.var – Prima del permesso di costruire andrà richiesto il parere e l'autorizzazione del competente Servizio Infrastrutture e Mobilità della Provincia circa la apertura di un nuovo accesso sulla strada Provinciale del Rabbi. Andrà conformato un accesso tale da risolvere anche l'intersezione con lo sbocco della viabilità l'antistante e, se del caso, definita una nuova intersezione che raccordi i vari punti di immissione sulla strada provinciale. Diversamente l'area dovrà avere accesso ed uscita dall'adiacente insediamento esistente.

POC 014.var – Prima del permesso di costruire andrà richiesto il parere e l'autorizzazione del competente Servizio Infrastrutture e Mobilità della Provincia circa la apertura di un nuovo accesso sulla strada Provinciale del Rabbi.

POC 015.var – Dato l'insieme delle problematiche evidenziate (insediative ed ambientali) per l'intera previsione POC 015 risulta appropriata la modalità attuativa del Piano particolareggiato.

POC 021.var – Oltre a quanto già specificato al punto A), dovrà essere conseguita adeguata ricucitura del sistema infrastrutturale (viabilità e dotazioni di rete) per tutto il tratto urbano della Via San Demetrio. Dato l'insieme delle problematiche evidenziate (insediative, acustiche ed infrastrutturali), per l'intera previsione POC 021.var risulta appropriata la modalità attuativa del Piano particolareggiato.

POC 025.var - Si richiamano le condizioni relative al rischio idraulico e alle mitigazioni indicate al punto A).

POC 026 – Poste le condizioni di carattere insediativo già indicate al punto A) e la necessità di una riconsiderazione della proposta, al nuovo insediamento andranno comunque garantite condizioni di accessibilità ed infrastrutturali (approvvigionamenti e scarichi) adeguate, le cui soluzioni dovranno essere verificate con gli Enti competenti preliminarmente alla fase attuativa.

POC A02 – L'assetto risulta assolutamente carente di dotazione ecologica e, andando a sfruttare tutta l'area, non tiene conto della stretta vicinanza che alcuni edifici andranno a conseguire rispetto al sistema infrastrutturale viario, possibile causa di criticità acustiche. E' necessario ricercare un

assetto distributivo che consenta una migliore qualità ambientale che assicuri adeguate garanzie di qualità acustica all'insediamento e di dotazione ecologica, anche in relazione ed integrazione al limitrofo ambito A03 e all'ambito stesso di PSC. Trattandosi di vecchia previsione del PRG decaduta, si richiama l'obbligo di attenersi a parametri urbanistico - edilizi compatibili con le regole del POC o del RUE. Dato l'insieme delle problematiche evidenziate (insediative, acustiche, infrastrutturali ed ambientali) per l'intera previsione POC A02, risulta appropriata la modalità attuativa del Piano particolareggiato.

3. Di precisare, con riferimento alla valutazione di cui al punto 2) precedente, che:

- l'accoglimento eventuale dell'osservazione a nome di Franco Bazzoli (prot. com.le n. 8243 del 19.09.2012), da parte dell'Amministrazione Comunale, potrebbe costituire occasione per una migliore e più integrata soluzione riorganizzativa del tessuto urbano di frangia col limitrofo nuovo ambito di PSC;
- l'accoglimento eventuale dell'osservazione a nome di Vittorio Celli (prot. com.le 11065 del 6.12.2012), pur con l'uso diverso a garage, anziché l'originaria cantina, dovrà recepire le condizioni ed i pareri già espressi con la delibera di GP. n. 113632/593 del 15.12.2009.

4. Di esprimere, in relazione alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

POC 07 Var.

- Si consiglia, in fase esecutiva, al fine di eliminare ogni rischio residuo di esondazione, di realizzare un innalzamento del piano di calpestio.

POC 013var.

- Al fine di evitare rischi di allagamento, si dovrà procedere ad una sistemazione morfologica dell'area, come prescritto nella relazione geologica (innalzamento della quota di calpestio);
- Sarà previsto un sistema di regimazione delle acque superficiali provenienti da monte, con la realizzazione di un fosso di guardia che dovrà essere regolarmente tenuto efficiente;
- L'accumulo di frana presente nel lato Nord-ovest non dovrà assolutamente essere interessato da movimentazioni di terreno, per non alterare lo stato di equilibrio, né saranno effettuati sbanchi a valle. Eventuali opere poste immediatamente a valle del corpo di frana dovrebbero prevedere opere di salvaguardia, in caso di riattivazione del fenomeno.

POC 014 var.

- In fase attuativa si cercherà di limitare gli sbancamenti necessari, assecondando l'assetto morfologico del versante.

POC 018 Var., S. Demetrio

- L'utilizzo urbanistico più opportuno per la porzione situata ad Ovest della strada, lungo la scarpata, dovrà essere valutato in fase di PUA, coerentemente con la situazione morfologica.

POC 021 var., produttivo, Trivella

- Si chiede di portare a coerenza la scheda urbanistica, con quanto specificato dal Comune con propria nota n. 9826 del 6/11/2012, eliminando la possibile destinazione a parcheggio pubblico.

POC 026 var., Palestrino

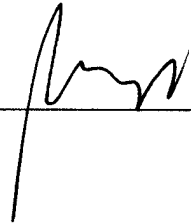
- Qualsiasi movimento di terreno nella zona indicata come "Campeggio per tende" dovrà essere preceduto da una campagna di indagini che verifichi lo spessore della copertura e la sua stabilità.

5. Di trasmettere copia conforme del presente provvedimento deliberativo al Comune di Predappio per l'assunzione delle decisioni in merito alle riserve sopra formulate.

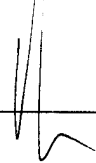
Successivamente, con separata votazione espressa in forma unanime e palese, il presente provvedimento viene dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.lgs. 267/2000.

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 11 GEN. 2013 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



