



**COMUNE DI  
MELDOLA**

**PIANO  
OPERATIVO  
COMUNALE**

Attuazione articolo 30 della L.R. n.20/2000 e s.m.i

**CONTRODEDUZIONI  
RISERVE**



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

### **Norme**

Il comma 1 dell'art. 2.7 delle Norme prevede che *“I PUA e gli interventi edilizi, in corso di attuazione alla scadenza del P.O.C., in quanto già convenzionati e con le opere di urbanizzazione iniziate, saranno reinseriti nel successivo Piano Operativo Comunale per le parti non ancora attuate ed eventualmente adeguati e integrati...*

La legge regionale di riforma ha precisato che per evitare la decadenza del termine è sufficiente il formale avvio del procedimento attuativo... Pertanto, una volta avviato l'iter amministrativo entro la scadenza del termine quinquennale, gli atti esecutivi del POC sopra citati raggiungono i proprio fini in conformità alle previsioni del medesimo POC, concludendo il loro iter approvativo o autorizzativo con le modalità e i tempi disposti dalla legislazione vigente.

**A.1. Si ritiene pertanto necessario verificare e riformulare il dispositivo dell'art. 2.7 delle Norme del P.O.C. in coerenza con quanto disposto dal novellato art. 30 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.**

**PROPOSTA DI RISPOSTA: Accolta. Si modifica l'art. 2.7.**

### **Elaborati cartografici**

Gli elaborati cartografici denominati *“Dotazioni territoriali esistenti e di progetto”* in scala 1:2.000 sono redatti su base catastale anziché, come previsto dall'art. A-27 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., sulla Carta Tecnica Regionale (CTR).

**A.2. Si ritiene pertanto necessario che la suddetta cartografia sia rappresentata su base CTR.**

**PROPOSTA DI RISPOSTA: Accolta. Si modifica la base cartografica.**

### **Invasi ad uso irriguo**

Il comma 5 dell'art. 3.34 *“Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico”* del P.S.C., disciplinante l'utilizzo sostenibile della risorsa idrica in territori interessati da colture e/o attività idroesigenti, demanda al P.O.C. *“il compito di verificare e dettagliare l'effettiva presenza di invasi irrigui, la relativa capacità e la loro connessione con le aziende agricole, stimando il fabbisogno irriguo quinquennale. In attesa che la pianificazione provinciale settoriale definisca le strategie più opportune per la realizzazione di invasi aziendali e/o interaziendali, in funzione delle esigenze di sviluppo dei territori agricoli e di quelle di tutela ambientale e della risorsa idrica, il R.U.E. potrà consentire la realizzazione di invasi ad uso irriguo, purché al servizio della singola azienda”*. Il Comune di Meldola inserisce pertanto nel POC la **verifica degli invasi irrigui ed una stima del fabbisogno idrico quinquennale** (effettuata, con il supporto del Servizio Agricoltura Provinciale) da cui deriva che il fabbisogno idrico da soddisfare attraverso la realizzazione di invasi irrigui nei prossimi cinque anni per il Comune di Meldola è pari a 16.666.232,91 mc totali, mentre la consistenza attuale di invasi irrigui risulta essere pari a 6.504.887,50 mc totali, derivando un **fabbisogno ancora da soddisfare pari a 10.161.345,41 mc nei cinque anni**, corrispondente a 2.032.269,08 mc all'anno. L'Amministrazione comunale definisce negli ambiti agricoli A17-A18-A19 e A20 individuati dal PSC, la possibilità di realizzare laghetti ad uso irriguo o promiscuo di dimensioni ridotte (massimo mc 50.000) e di rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione del Comune. In attesa di adeguata pianificazione provinciale settoriale, la possibilità di prevedere invasi idrici ad uso irriguo è limitata pertanto a quelli posti al servizio della singola azienda ed è subordinata all'adozione all'interno dell'azienda agricola, di sistemi di irrigazione a basso consumo d'acqua. Nel P.O.C. i siti non sono stati individuati cartograficamente in quanto, trattandosi di piccoli invasi aziendali che

potranno essere realizzati su iniziativa dei proprietari in considerazione di condizioni quali contributi pubblici o siccità stagionali, non risultano al momento prevedibili.

A.3. Ai sensi del combinato disposto degli artt. 4 e 4 ter della L.R. 9/99 e s.m.i, la soglia definita al punto B.2.48 dell'Allegato B2) in taluni casi viene dimezzata in riferimento a particolari zone, pertanto per ogni vaso irriguo sarà necessario verificare da parte del Comune la necessaria prassi giuridico-autorizzativa da applicare (ad esempio nel caso delle aree del SIC di Scardavilla);

**PROPOSTA DI RISPOSTA:** Accolta. Si inserisce nell'art. 2.1 delle Norme il richiamo alle disposizioni legislative dettate dalla L.R. 9/99 e ss.mm.ii "Disciplina della procedura di valutazione dell'impatto ambientale".

A.4. Constatato che ai sensi dell'art. 76 comma 8 del PTCP, così come recepito all'art. 3.34 del PSC di Meldola, la verifica del fabbisogno irriguo è posta in capo al P.O.C., si riscontra che nella trattazione operata mancano, in particolare, quegli aspetti di legittimazione degli interventi finalizzati all'eventuale realizzazione di nuovi invasi idrici e pertanto si ritiene che non siano state pienamente colte le possibilità offerte dal P.S.C. ed altresì non vi sia una coerente legittimazione operativa. Si invita pertanto l'Amministrazione alla luce di quanto evidenziato nel presente atto a rielaborare la normativa in materia, in modo più circostanziato.

**PROPOSTA DI RISPOSTA:** Parzialmente Accolta. Si riporta nelle Norme quanto previsto in Relazione *"L'Amministrazione comunale definisce negli ambiti agricoli A17-A18-A19 e A20 individuati dal PSC, la possibilità di realizzare laghetti ad uso irriguo o promiscuo di dimensioni ridotte (massimo mc 50.000) e di rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione del Comune. In attesa di adeguata pianificazione provinciale settoriale, la possibilità di prevedere invasi idrici ad uso irriguo è limitata pertanto a quelli posti al servizio della singola azienda ed è subordinata all'adozione all'interno dell'azienda agricola, di sistemi di irrigazione a basso consumo d'acqua"*, specificando che tale possibilità è prevista fino al raggiungimento del fabbisogno stimato in Relazione. Si ribadisce inoltre l'impossibilità di prevedere a priori la necessità di fabbisogno idrico delle singole aziende agricole e quindi di individuare cartograficamente i siti per la realizzazione degli invasi o le tipologie di aziende agricole che possono realizzarli.

#### Piano del Commercio

A.5. Alla luce di quanto sopra argomentato, non si ritengono ammissibili alla scala della Pianificazione operativa automatismi che riguardano in particolare la possibilità di ampliamento delle medie strutture esistenti validate alla Conferenza del marzo 2000, (constatato altresì che in prevalenza sono di dimensioni molto inferiori ai limiti già consentiti riferiti alla soglia di abitanti inferiore), poiché nel presente P.O.C. non è stata compiuta una specifica verifica e valutazione dei requisiti urbanistici delle aree in cui si collocano tali attività, si ritiene che la facoltà di ampliamento delle medie strutture esistenti debba mantenersi entro le soglie assegnate ai comuni con meno di 10.000 abitanti (800-1.500 SV).

**PROPOSTA DI RISPOSTA:** Accolta. Viene modificato il Piano del Commercio mantenendo le soglie assegnate ai Comuni con meno di 10.000 abitanti.

A.6. Si ritiene necessario pertanto integrare e ri-formulare con maggiore chiarezza l'art. 2.8 delle Norme, eliminando l'assunto che pare già consentire alle medie strutture esistenti

validate nel marzo 2000, la facoltà di ampliamento a soglie maggiori, in attesa di compiere con opportuna variante tematica al P.O.C. le necessarie valutazioni e l'eventuale puntuale validazione delle nuove soglie (fino a 2.500), inserendo anche una specifica disciplina tecnica atta a meglio definire e regolamentare le modalità di intervento ed i requisiti di sostenibilità necessari per l'insediamento delle strutture commerciali nel Comune di Meldola.

A.7. Si consiglia inoltre all'Amministrazione comunale di introdurre nel P.O.C. per gli interventi di ampliamento delle strutture commerciali esistenti (fino alle soglie sopra indicate), uno specifico assunto normativo che definisca puntualmente le modalità di attuazione, considerando quale strumento autorizzativo almeno il *permesso di costruire convenzionato*, atto a garantire nel progetto, in coerenza alla normativa regionale di settore, i requisiti infrastrutturali e di sostenibilità necessari, specificatamente sotto il profilo del carico insediativo, delle dotazioni territoriali e dell'accessibilità nonché mirati alla riqualificazione urbana e infrastrutturale del contesto in cui sono collocate le attività commerciali, con particolare attenzione alla sicurezza stradale e alla mobilità ciclabile e pedonale.

**PROPOSTA DI RISPOSTA:** Accolte. Viene integrato l'art. 2.8 delle *Norme* secondo quanto richiesto.

#### Nuove previsioni commerciali:

##### - Scheda P.O.C. 01

A.8. Si ritiene che l'inserimento nella scheda di P.O.C. di elaborati propri della progettazione attuativa non risulti opportuna, anche ai fini di una gestione e definizione successiva del progetto di dettaglio ed alle eventuali modifiche/correzioni proprie della fase esecutiva del progetto. Si chiede pertanto di rielaborare la scheda di assetto sintetizzando e schematizzando maggiormente i parametri principali, informandola a contenuti propri della pianificazione operativa in relazione alle dotazioni pubbliche e pertinenziali, nonché alla conformazione degli esercizi della struttura commerciale, coerentemente ai criteri fissati dall'art. 67 del PTCP, nonché dalla normativa regionale di settore di cui alla deliberazione regionale n.1253/99 e successive modifiche e integrazioni.

**PROPOSTA DI RISPOSTA:** Parzialmente accolta. A seguito delle valutazioni emerse nello studio di sostenibilità ambientale, la scheda POC.01 viene stralciata a favore della scheda POC.01 bis. Pertanto la riserva viene valutata in relazione alla scheda POC.01 bis. Viene mantenuta la scheda specificando che l'assetto in essa indicato è solo di tipo ricognitivo e non conformativo; in fase attuativa potranno essere riconfigurate le dotazioni pubbliche e pertinenziali, fermo restando il rispetto dei criteri del PTCP-PSC, del RUE, nonché della normativa regionale di settore.

##### - Scheda P.O.C. 01bis

A.9. La scheda POC\_01 bis, proposta in sede di integrazioni come alternativa rispetto ai contenuti del P.O.C. adottato, non risulta depositata come disposto dall'art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i. e quindi sotto il profilo procedurale non sono state garantite le forme di pubblicità previste dalla legge, tuttavia tale previsione può essere considerata nell'ambito delle osservazioni pervenute e pertanto valutata da questo Ente ai sensi dell'art.5 L.R. 20/00. In merito a tale aspetto si reputa opportuno quindi evidenziare all'Amministrazione comunale, in caso ritenga di optare per la soluzione 01bis, di valutare la necessità di completare la procedura ai sensi di legge, rimanendo comunque inteso che in sede di approvazione non potranno coesistere entrambe le soluzioni.

**PROPOSTA DI RISPOSTA:** Accolta. Viene valutato che non sia necessario procedere con ulteriori forme pubblicitarie in quanto le modifiche non si considerano sostanziali non incidendo sugli indici né sulle destinazioni d'uso previsti in adozione ma derivano da valutazioni emerse in sede di richiesta integrazioni da parte della Provincia ai fini di una migliore sostenibilità dell'intervento a livello ambientale e territoriale.

**- Scheda P.O.C. 38**

A.10. Stante la descrizione dell'intervento inserita nella scheda, si ritiene che quanto proposto non possa configurarsi quale *Complesso commerciale di vicinato* ai sensi della normativa regionale sopra riportata ma più propriamente come *Media struttura di vendita*.

**PROPOSTA DI RISPOSTA:** Parzialmente Accolta. Si ribadisce che con il POC viene assegnata la possibilità di insediare una Media struttura di vendita non alimentare (fino a 2500 mq di SV da intendere come limite della classe dimensionale). Quando verrà presentata l'agibilità parziale per l'unità immobiliare produttiva, la struttura diventerà agibile ed avrà i requisiti per accedere alla normativa relativa ai *Complessi commerciali di vicinato* così come definiti sia dalla Regione (al punto 1.4.1) sia dal PSC (elenco delle definizioni, lettera s "*Definizioni delle attività commerciali in sede fissa*"), fermo restando comunque le disposizioni regionali, più restrittive per quanto riguarda gli standard pubblici e pertinenziali.

A.11. E' necessario pertanto che il Comune elimini l'ambiguità rispetto al tipo di intervento che intende configurare nel presente POC, assicurando che l'eventuale aggregazione di diverse attività commerciali e le relative dotazioni, rientri nei limiti alla pianificazione operativa in materia commerciale definiti dal PTCP (art. 67 delle Norme) e dalla normativa vigente in materia commerciale (L.R. 1/1999 e DCR 1253/1999 e successive modificazioni).

**PROPOSTA DI RISPOSTA:** Accolta. Si ribadisce quanto espresso in risposta alla riserva A.10 in relazione ai *Complessi commerciali di vicinato*.

A.12. In riferimento alla media struttura di vendita si riscontra che la superficie territoriale individuata per l'intervento è pari a 25.252 mq (2,5 ha) nella quale, come evidenziato dallo schema progettuale allegato, vengono reperite principalmente le dotazioni di parcheggio e verde. Richiamato il limite definito dall'art. 67 del PTCP corrispondente a 1,5 ha di superficie territoriale (derivante dalla norma regionale di settore al P.to 1.4), si chiede all'Amministrazione di portare a congruenza la previsione e la relativa scheda, allo scopo di garantire nel presente POC che sull'area eccedente individuata non si costituisca la concentrazione di più strutture di vendita, anche attraverso fasi successive.

**PROPOSTA DI RISPOSTA:** Accolta. Nella scheda vengono ribaditi i limiti previsti dal PTCP e dalla normativa regionale, al fine di garantire che l'area eccedente 1,5 ha non venga destinata al successivo accrescimento.

A.13. Nella scheda d'intervento è riportata la seguente frase: "*\*\* I mq effettivi di verde da monetizzare sono pari al verde pubblico totale dovuto da cui vanno scomutate le aree già occupate dalla sede viaria, le aree cedute per le fermate dei mezzi pubblici e marciapiedi e le aree a parcheggio pubblico in surplus*". Posto che le finalità dell'assunto non paiono del tutto chiare, si fa presente che il verde pubblico non può essere conteggiato comprendendo le strade, il verde di rispetto stradale, i parcheggi ecc; è necessario pertanto eliminare tale frase al fine di assicurare che in fase attuativa della struttura di vendita siano puntualmente

verificate le dotazioni a standard (verde e parcheggi pubblici e pertinenziali) commisurandole ai parametri fissati dalla normativa regionale succitata, la quale prevale su quanto eventualmente diversamente disposto nel RUE e nel P.O.C. (in caso di parametri inferiori).

**PROPOSTA DI RISPOSTA: Accolta. Si modifica la scheda eliminando la frase.**

A.14. Stante lo stato di attuazione già in atto, alla luce di quanto sopra, si richiama l'Amministrazione comunale a considerare che l'attuazione di tali previsioni commerciali deve avvenire attraverso un PUA, nel quale in particolare potrà essere meglio definita e valutata la sistemazione delle aree esterne con particolare riferimento alle dotazioni di parcheggio e verde, alle necessarie opere di mitigazione e di miglioramento della viabilità di accesso e dell'intorno.

**PROPOSTA DI RISPOSTA: Accolta. Si ribadisce l'obbligo di presentazione del PUA nel caso di insediamento di un esercizio commerciale di classe dimensionale medio-grande; in ogni caso nella scheda si prescrive l'obbligo di adeguare opportunamente la viabilità mentre per quanto riguarda le dotazioni, queste sono già indicate nella medesima e potranno essere meglio valutate in fase attuativa.**

A.15. Posto che la scheda 38 riporta solo uno schema progettuale di massima, si ritiene opportuno, per la tipologia dell'intervento e le criticità riscontrate in particolare rispetto alla viabilità, indicare nella scheda di POC gli approfondimenti da condurre in sede attuativa necessari a garantire la piena sostenibilità urbanistica ed ambientale, come di seguito indicato:

- in relazione alla viabilità di accesso ed ai carichi di traffico previsti, poiché la scheda e lo studio del traffico presentati non forniscono sufficienti elementi di dettaglio, sarà necessario effettuare ulteriori studi in merito ed un'apposita verifica da svolgere con gli organi preposti alla gestione delle infrastrutture stradali, i quali dovranno verificare le opere necessarie alla messa in sicurezza e alla regolamentazione delle intersezioni/accessi in particolare della Via Gualchiera anche in relazione al nuovo reticolo stradale. Restando inteso che gli interventi necessari saranno da realizzare preventivamente all'apertura dell'attività commerciale;
- considerate le altezze e la consistenza del volume previsti, si chiede all'Amministrazione comunale di verificare in fase attuativa con opportuni studi, l'inserimento dell'edificio nel contesto, prevedendo eventuali barriere verdi di mitigazione e verificando altresì con particolare attenzione la coerenza delle soluzioni progettuali architettoniche dell'edificio.

**PROPOSTA DI RISPOSTA: Accolta. Si modifica la scheda.**

### Valutazione delle singole proposte di POC

#### Previsioni in zona agricola:

#### - Scheda P.O.C. 04

A.16. Stante l'incompatibilità della destinazione produttiva proposta con il contesto agricolo, nonché con la prevista destinazione abitativa che interessa l'intera area ad essa adiacente, in ragione di quanto trattato in premessa, si ritiene che l'intervento suddetto non presenti le caratteristiche di ricucitura di cui all'art. 3.3 delle Norme del PSC e non possa pertanto configurarsi quale ricucitura funzionale. Si reputa che per tale tipologia di

previsioni debba essere il RUE, nel caso vi siano i requisiti, a valutare ed ad adottare misure e criteri idonei a garantire le trasformazioni nel territorio agricolo, in coerenza con gli obiettivi del PSC e con riferimento alla schedatura e disciplina del patrimonio edilizio sparso. Si ritiene pertanto la previsione non conforme al PSC.

**PROPOSTA DI RISPOSTA: Non Accolta.** Si specifica che ai sensi dell'art. 3.41 del PSC ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente non più funzionale all'attività agricola, attraverso una ricognizione operata dal RUE in attuazione di processi di riqualificazione edilizia e riuso, è stato censito e numerato l'esistente edificio adibito ad attività produttiva e l'abitazione ad esso collegata. Valutati quindi il particolare posizionamento della proposta, adiacente all'ambito di nuovo insediamento (Olmo Vizzana), e la compresenza nella stessa di funzioni abitative e di attività produttive in essere, si considera la proposta quale ricucitura della struttura commerciale esistente, al servizio e integrata al nuovo ambito di espansione residenziale.

#### **Scheda P.O.C. 15 – Scheda P.O.C. 16**

A.17. Quanto previsto alla Scheda P.O.C. 16, con particolare riferimento allo schema progettuale allegato, pare un elemento avulso dall'urbanizzazione generale della zona, in quanto non si ravvisa una strada di accesso ed il parcheggio previsto è posizionato in una zona poco accessibile. Si ritiene quindi necessario in fase di attuazione una riconfigurazione generale del disegno urbanistico. Poiché le aree si trovano a margine della zona agricola si dovrà prevedere inoltre una fascia alberata ad alto fusto realizzata in doppio filare con funzione di separazione e schermo della zona produttiva dalla zona rurale; l'intervento dovrà inoltre mitigare gli impatti anche delle strutture produttive esistenti.

**PROPOSTA DI RISPOSTA: Accolta.** Premesso che l'intervento va considerato nel complesso dell'insediamento produttivo, in fase attuativa andranno opportunamente studiati gli accessi e il posizionamento dei parcheggi. Si modifica la scheda 15.

La scheda 16 viene sospesa.

#### **- Scheda P.O.C. 30**

A.18. Si reputa che l'intervento in parola non presenti del tutto le caratteristiche di cui all'art. 3.3 delle Norme del PSC e non possa pertanto configurarsi quale ricucitura funzionale. Per tale tipologia di previsioni, viste le ridotte dimensioni, si ritiene debba essere il RUE a valutare ed ad adottare misure e criteri idonei a garantire le trasformazioni nel territorio agricolo ovvero del territorio consolidato, con maggiore aderenza ai principi indicati nel PSC, anche con riferimento alla schedatura e disciplina del patrimonio edilizio sparso. Si ritiene pertanto la previsione non pienamente conforme al PSC.

**PROPOSTA DI RISPOSTA: Non Accolta.** La proposta si colloca in adiacenza all'ambito Consolidato destinato a porzione urbana per funzioni prevalentemente residenziali a bassa intensità edilizia, in un'area a stretto contatto con la città storica di Meldola. L'intervento è da interpretarsi come organico completamento delle aree urbanizzate, di ricucitura di sfrangiamenti insediativi e complementari alla "chiusura" del disegno urbano esistente. In fase progettuale la proposta dovrà qualificarsi integrandosi in continuità alla particolare morfologia del terreno.

#### **- Scheda P.O.C. 42**

A.19. Alla luce di quanto sopra, si ritiene che la proposta relativa alla scheda POC\_42, prospettando un insieme di attività ascrivibili alle funzioni terziarie/ricreative a titolarità

privata, possa essere gestita mediante il presente P.O.C. provvisto di adeguata Valsat, alle condizioni espressamente definite ad esito delle valutazioni ambientali condotte, impegnando altresì il Comune a verificarne la completa e coerente applicazione in sede autorizzativa.

**PROPOSTA DI RISPOSTA: Accolta.**

**- Scheda P.O.C. 44**

A.20. Poiché l'area è posta per la quasi totalità della sua estensione fuori dal centro abitato e dal TU, per quanto sopra argomentato, si ritiene non sia applicabile la riduzione del vincolo di cui all'art. 26 del DPR n. 495/1992 e pertanto debba permanere la dimensione di fascia correttamente individuata dal RUE alla tavola P 1.1.. Si ritiene pertanto che il Comune non abbia dimostrato la possibilità di superare i vincoli relativi ai rispetti presenti e definiti dalle normative vigenti che di fatto impediscono l'edificazione sull'area individuata e pertanto la previsione non sia compatibile con lo stato di fatto e di diritto dei luoghi.

**PROPOSTA DI RISPOSTA: Accolta. La scheda viene stralciata.**

**Previsioni in ambito consolidato:**

**- Scheda P.O.C. 07 – Scheda P.O.C. 36**

A.21. Posto che gli interventi in territorio consolidato, tanto più se di minime dimensioni, devono essere regolamentati nel RUE, si ritiene che la previsione in parola non abbia le caratteristiche di ricucitura di cui all'art. 3.3 di PSC, da tali interventi inoltre non deriva alcuna opera pubblica o dotazione pubblica aggiuntiva ascrivibile ad obiettivi di P.O.C.; per tali motivazioni si chiede pertanto di stralciare dal P.O.C. le previsioni in parola.

**PROPOSTA DI RISPOSTA: Non Accolta. La proposta si colloca in un ambito consolidato interessato da destinazioni residenziali e di tipo produttivo in parte attuati, in parte soggetti ad attuazione diretta o indiretta che non hanno trovato realizzazione negli anni. Si ritiene ragionevole valutare la richiesta contestualizzandola in un'area solo in parte urbanizzata e che necessita di interventi di recupero e di riorganizzazione degli insediamenti esistenti nonché dei relativi sistemi infrastrutturali. Si considera pertanto il POC quale strumento opportuno alla riorganizzazione morfologico-funzionale degli ambiti produttivi che costituiscono sfrangiati insediativi dell'area urbanizzata, a favore di una razionalizzazione e compattazione dell'edificato.**

**- Scheda P.O.C. 24**

A.22. Si ritiene che al fine di rendere l'espansione più compatta possibile in ragione dell'obiettivo di preservare primariamente il territorio agricolo, sia necessaria una congrua riduzione del perimetro di intervento. Si riscontra inoltre che il verde pubblico previsto pare di dimensioni alquanto esigue e pertanto si invita l'Amministrazione a valutarne attentamente la funzionalità/utilità rispetto al tessuto insediativo.

**La scheda viene stralciata.**

**Accordi con i privati (art. 18 L.R.20/2000) e ragioni d'interesse pubblico**

A.23. In riferimento alle considerazioni sopra esposte, si ravvede la necessità in sede di approvazione del POC, da parte dell'Amministrazione comunale, di esplicitare più chiaramente gli elementi che concorrono alla formazione dell'interesse pubblico sotteso agli accordi con i privati, provvedendo in particolare a definire, con riferimento alla programmazione comunale delle opere pubbliche, come saranno impiegati i contributi



derivanti dagli accordi, attraverso una puntuale individuazione di opere pubbliche e/o progetti ai quali si intende dare attuazione con tali risorse nell'arco di validità del POC, dimostrandone altresì la coerenza con gli obiettivi strategici individuati dagli atti di pianificazione ed in particolare dal PSC vigente.

**PROPOSTA DI RISPOSTA:** Accolta. Viene integrata la *Relazione* e il documento *Condizioni di fattibilità economica e finanziaria*.

A.24. Come previsto al p.to *f-bis*), comma 2, dell'art. 30, L.R. 20/00 e s.m.i, è necessario che la documentazione del Piano sia integrata in approvazione, con una *Relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi* disciplinati, nonché con un'agenda attinente l'attuazione del Piano, che faccia specifico riferimento alle dotazioni e alle infrastrutture pubbliche da realizzare. Tenuto conto altresì che il POC ai sensi del comma 7, art. 30 LR 20/00 s.m.i, si coordina con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art. 13 L. 10/77, costituendo strumento di indirizzo e coordinamento per il *Programma triennale delle opere pubbliche*.

**PROPOSTA DI RISPOSTA:** Accolta. Viene integrato il documento *Condizioni di fattibilità economica e finanziaria*.

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

In relazione alla ValSAT del POC in oggetto, tenuto conto dei pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale, tenuto conto delle osservazioni trasmesse e concordando altresì con tutte le prescrizioni recepite scaturite dal documento di Valsat, si esprime parere favorevole alle seguenti condizioni:

#### **Previsioni commerciali**

##### **POC 1**

*Nel parere trasmesso dl Servizio Tecnico di Bacino Romagna (prot. 884 del 22.01.2013) si richiede di ottemperare all'art. 9 delle norme del Piano Stralcio di Bacino relative all'invarianza idraulica delle trasformazioni di uso del suolo (impermeabilizzazioni).*

##### **POC 38**

*Nel parere trasmesso da ARPA Forlì-Cesena con prot. n. 1526 del 4 febbraio 2013 si prescrive quanto segue: "considerata la vicinanza del parcheggio ai lotti residenziali posti a ovest, al fine di mitigarne gli impatti, dovrà essere realizzata una fascia di stacco tra il parcheggio medesimo e le aree circostanti, che potrà essere costituita anche con elementi di arredo urbano."*

*Inquinamento acustico: L'area è in parte esposta a rumore stradale in quanto compresa nella fascia di 30 mt. In fase esecutiva dovrà essere garantito il benessere acustico dei lavoratori mediante soluzioni costruttive adeguate.*

*La soluzione dei parcheggi interrati appare l'unica possibile e sembra garantire i parametri ai sensi di legge."*

**B.1. Si ritiene necessario per le previsioni commerciali POC 01 e POC 38 che l'Amministrazione comunale in fase attuativa:**

- **definisca i flussi di traffico distinti in leggeri e pesanti indotti dalle nuove previsioni commerciali e ne verifichi la compatibilità con la rete stradale esistente, tenendo altresì conto delle quote e delle modalità distributive del traffico nella situazione attuale;**

- assicurati i requisiti di localizzazione e di organizzazione degli accessi tali da offrire un'efficace accessibilità rispetto al bacino di utenza previsto e in particolare da minimizzare l'impatto della struttura sull'efficienza e la sicurezza della rete stradale;
- verifichi il rispetto delle condizioni di cui alla DCR n.1253/1999 con le modifiche introdotte dalle DD.CC.RR. n. 344/2002 e n. 653/2005 e D.A.L. n.155/2008 e successive, con particolare riferimento ai requisiti urbanistici per la realizzazione delle strutture commerciali.
- nelle aree a parcheggio scoperto si ritiene necessario prescrivere la realizzazione del manto con materiali permeabili ed una opportuna alberatura di ombreggiamento almeno ogni tre/cinque stalli;

**PROPOSTA DI RISPOSTA: Accolta. Vengono integrate le schede.**

#### Scheda P.O.C. 01bis

**B.2.** In merito alla nuova conformazione urbanistica proposta, si rileva che il nuovo accesso previsto dalla strada provinciale SP4, pur sgravando da un lato il traffico in entrata/uscita su via Roma, dall'altro crea un nodo ad alta pericolosità rispetto al sistema di ingresso/uscita su una strada ad alto scorrimento quale la SP4, pertanto nel caso il Comune decida di optare per tale soluzione, è necessario che siano preventivamente condotti ulteriori approfondimenti, verificando con appositi studi l'effettivo carico di traffico ed i flussi veicolari previsti per la struttura in rapporto alle attività insediate ed inoltre è imprescindibile l'acquisizione di apposito parere del *Servizio Viabilità della Provincia* e del medesimo servizio comunale per quanto di competenza;

**PROPOSTA DI RISPOSTA: Accolta. Viene integrata la scheda.**

**B.3.** Dalle planimetrie proposte pare inoltre che l'edificio residenziale esistente venga ampliato/ricostruito con l'inserimento, oltre alla residenza, di nuove funzioni terziarie/commerciali, l'edificio diventa quindi altamente plurifunzionale poiché comprende alimentari, magazzino-ingrosso, negozi, abitazioni, uffici, banca, estetista ecc., si rileva che questa commistione di usi, se non opportunamente valutata, potrebbe creare punti di criticità rispetto in particolare ai requisiti di benessere acustico dell'abitazione, si renderà pertanto indispensabile da parte dell'Amministrazione in fase autorizzativa un'attenta valutazione degli usi da consentire, verificandone di volta in volta la compatibilità funzionale/ambientale reciproca.

**PROPOSTA DI RISPOSTA: Accolta. Viene integrata la scheda.**

#### Altre previsioni:

##### - Scheda P.O.C. 15 e 16

**B.4.** Si desume dalla valutazione di sostenibilità che nell'area viene richiesto in relazione all'uso produttivo anche l'uso foresteria, si evidenzia pertanto la necessità di effettuare in sede attuativa dell'intervento opportuni approfondimenti in relazione all'attività produttiva svolta e nel caso prescrivere le opportune opere di mitigazione acustica ed ambientale a protezione della funzione residenziale temporanea.

**B.5.** Poiché la proposta non prevede alcun intervento di miglioramento/mitigazione della situazione esistente e le aree si trovano a margine della zona agricola, si dovrà prevedere una fascia alberata ad alto fusto realizzata in doppio filare con funzione di separazione e schermo della zona produttiva dalla zona rurale, allo scopo di mitigare l'intero comparto.

**PROPOSTA DI RISPOSTA: Accolta. Vengono integrata la scheda 15 e sospesa la scheda 16.**

**- Scheda P.O.C. 24**

B.6. L'intervento previsto si colloca nelle immediate vicinanze ad edifici tutelati sarà pertanto necessario evidenziare nella scheda attuativa la necessità di condurre un adeguato inserimento ambientale dei nuovi manufatti ed individuare l'eventuale necessità di realizzare opportune mitigazioni a confine con la zona rurale. Trattandosi di zona collinare è necessario in fase attuativa verificare attentamente la realizzazione e l'effetto visivo di eventuali opere di sbancamento o muretti di contenimento che talvolta risultano particolarmente impattanti sul paesaggio collinare, se non adeguatamente progettati.

La scheda viene stralciata.

**Scheda P.O.C. 42**

B.7. E' necessario che il Comune in sede di autorizzazione verifichi se tale tipologia di struttura rientra nella categoria di opere soggette a procedura *verifica screening* di competenza provinciale ai sensi dell'art 9 della L.R. n. 9/99 e s.m.i, in relazione alla tipologia di veicoli utilizzati sulla pista, con particolare riferimento alla categoria B.2.51 “*Piste permanenti per corse e prove di automobili, motociclette ed altri veicoli a motore*” così come definito nell'Allegato 11.2 della citata legge, in tal caso il Comune dovrà garantire lo svolgimento della specifica procedura.

**PROPOSTA DI RISPOSTA: Accolta. Viene integrata la scheda.**

**Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

B.8. Si ritiene necessario che l'attuazione di tutti gli ambiti inseriti nel POC sia subordinata alla verifica e alla eventuale definizione temporale e progettuale dei necessari interventi di adeguamento delle reti e per il collettamento al sistema fognario-depurativo, secondo le prescrizioni degli enti gestori.

**PROPOSTA DI RISPOSTA: Accolta. Viene integrata la norma al comma 2 dell'art. 2.6 – Prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi.**

**Misure di sostenibilità**

B.9. Concordando in linea generale con quanto prescritto ad esito della Valsat come sopra sinteticamente richiamato, si ritiene che al fine di conseguire univocità e maggiore chiarezza su quanto dovrà effettivamente costituire imprescindibile condizione all'attuazione degli interventi, è necessario che le *Schede di assetto* vengano aggiornate in sede di approvazione e riportino fedelmente tutte le indicazioni e le previste misure di sostenibilità esito della ValSAT, nonché quelle conseguenti all'espressione dei pareri di competenza contenuti nel presente atto e nei pareri degli enti competenti in materia ambientale consultati.

**PROPOSTA DI RISPOSTA: Accolta. Vengono integrate le schede.**

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

**C.1. POC 01:** La determinazione delle effettive caratteristiche meccaniche dei materiali presenti nell'edificio esistente, del tipo di fondazioni utilizzato, nonché una verifica della struttura prima dell'intervento, con identificazione di eventuali carenze, saranno elementi necessari e propedeutici al progetto dell'intervento.

**PROPOSTA DI RISPOSTA: Accolta. Viene integrata la scheda.**

**C.2. POC 15** : Dovranno essere adottate fondazioni profonde (pali), attestate nel substrato omogeneo.

**PROPOSTA DI RISPOSTA: Accolta. Viene integrata la scheda.**

**C.3. POC 16** : L'utilizzo dell'area dovrà essere preceduto dalla messa in sicurezza del versante, attraverso il ripristino morfologico delle gradonature realizzate in passato e della rete drenante, anche con la realizzazione di nuovi dreni ove necessario, come dettagliato nella Relazione geologica integrativa.

**Viene sospesa la scheda.**

**C.4. POC 30** : Gli sbanchi di terreno dovranno essere ridotti al minimo e saranno realizzate adeguate opere di sostegno, dimensionate secondo i parametri sismici di norma.

**PROPOSTA DI RISPOSTA: Accolta. Viene integrata la scheda.**

**C.5. POC 37**: In fase esecutiva dovrà essere attentamente valutata la tipologia di fondazioni da adottare, preferendo appoggiare la struttura su pali attestati nel substrato inalterato.

**PROPOSTA DI RISPOSTA: Accolta. Viene integrata la scheda.**

**C.6. POC 41**: Al fine di evitare l'insorgere di cedimenti differenziali, le fondazioni dovranno poggiare su un substrato omogeneo.

**PROPOSTA DI RISPOSTA: Accolta. Viene integrata la scheda.**

**C.7. POC 44**: L'edificio dovrà poggiare su fondazioni profonde (pali) attestate nel substrato, al di sotto dei terreni di riporto.

**Viene stralciata la scheda.**