



Comune di Santarcangelo di Romagna  
Provincia di Rimini

---

## PIANO OPERATIVO COMUNALE 2016-2021

L.R. n° 20 del 24 marzo 2000 - artt. 30 - 34

# poe 1

## Controdeduzioni

### **Sindaco**

Alice Parma

### **Assessore Pianificazione urbanistica e lavori pubblici**

Filippo Sacchetti

### **Vice Segretario Generale**

Dott. Alessandro Petrillo

### **Responsabile del procedimento**

Arch. Silvia Battistini

Funzionari dei Servizi Urbanistici

### **Progettisti**

Arch. Edoardo Preger (capogruppo)



Arch. Teresa Chiauzzi

Ing. Dante Neri

Ing. Massimo Plazzi

Dott. Aldo Antoniazzi

Luglio 2017

RISPOSTA ALLE RISERVE DELLA PROVINCIA		
Adozione	del. C.C. n. 45	del 23/05/2016
Approvazione	del. C.C. n. 56	del 01/08/2017



*Santarcangelo. Il Poc per la riqualificazione diffusa del territorio*



## Premessa

In molte delle riserve formulate dalla Provincia ricorre una valutazione di mancata o parziale difformità delle schede del POC rispetto alle prescrizioni e alle direttive del PSC.

Occorre quindi fare una precisazione preliminare.

Il PSC del Comune di Santarcangelo è stato elaborato in conformità alla LR 20/2000, una delle prime leggi urbanistiche regionali cosiddette (allora) di "nuova generazione", basate sulla scomposizione del piano comunale in PSC, POC e RUE.

La legge scontava una forte dose di sperimentaltà, e ha dimostrato presto dei limiti nella sua applicazione concreta. Uno di questi è stato almeno parzialmente mitigato proprio sul tema del rapporto fra PSC e POC, con le modifiche introdotte all'art. 28 dalla legge L.R. 6/2009. In particolare il comma 3<sup>1</sup> ha ampliato sostanzialmente lo spazio di autonomia assegnato al POC rispetto a quelle che vengono definite le "indicazioni ... che costituiscono riferimenti di massima" del PSC. Tali disposizioni, dice l'articolo, prevalgono sulle previsioni del PSC vigente.

La L.R. 20/2000 è nata in una fase storica del tutto diversa dall'attuale, e caratterizzata da un impetuoso sviluppo immobiliare, che la legge si proponeva di contenere e di regolare, anche al fine di conseguire il massimo di benefici pubblici (in termini di dotazioni territoriali e contributi di sostenibilità) per recuperare alla collettività una parte della rendita fondiaria ed edilizia generata dal piano. La crisi economica iniziata nel 2008, la più grave e lunga nei 70 anni seguiti alla seconda guerra mondiale, ha avuto proprio nel settore immobiliare e delle costruzioni i suoi effetti più pesanti, generando un sostanziale blocco dell'attività edilizia, se si escludono i piccoli interventi di manutenzione e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente.

Il perdurare della crisi ha messo in luce tutti i limiti della legislazione urbanistica. Se infatti in una fase di impetuoso sviluppo la complessità e la lunghezza delle procedure poteva anche essere sopportata (quando non veniva aggirata attraverso procedimenti speciali), oggi questo non è più sostenibile, se non si vogliono scoraggiare le pochissime iniziative proposte dai privati.

Non è quindi un caso che la Regione Emilia Romagna abbia da tempo avviato l'elaborazione di una legge sostanzialmente diversa dalla L.R. 20, con il duplice obiettivo di limitare il consumo di suolo, privilegiando la rigenerazione urbana. E di snellire il procedimento autorizzativo, per facilitare e velocizzare i pochi interventi pubblici e privati che saranno consentiti negli ambiti di trasformazione e di riqualificazione. Nel testo della nuova legge il POC scompare, e gli interventi saranno attuati attraverso accordi diretti con i privati.

Alla luce di queste considerazioni il Comune di Santarcangelo poteva scegliere due strade, per ricreare le condizioni di operatività della sua pianificazione, che a quasi 10 anni dalla elaborazione del suo PSC ha avuto solo modestissima realizzazione attraverso il POC - 0 e soprattutto il RUE.

---

<sup>1</sup> Art. 28

Piano Strutturale Comunale (PSC)

(sostituito articolo da art. 29 L.R. 6 luglio 2009 n. 6)

3. Le indicazioni del PSC relative: alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal piano operativo comunale, senza che ciò comporti modificazione del PSC. La disposizione del presente comma prevale sulle previsioni dei PSC vigenti.

Si poteva attendere la nuova legge regionale, rivedendo completamente il piano urbanistico generale e dargli poi attuazione attraverso gli accordi con i privati. Ma questo avrebbe significato fermare tutto ancora per anni.

L'amministrazione ha invece deciso pragmaticamente di dotarsi di un POC limitato, che investe meno di un quarto di tutte le previsioni di trasformazione e riqualificazione inserite nel PSC, scelte attraverso un bando pubblico a cui hanno risposto solo i privati realmente interessati. Le aree sono state selezionate e regolate attraverso una lunga fase di negoziazione con i proponenti, per trovare un equilibrio fra le esigenze pubbliche e la sostenibilità economica dei progetti, tenendo conto del quadro completamente cambiato del mercato immobiliare.

Fra gli obiettivi pubblici, la quota di ERS è stata posta fra le priorità, assieme all'ampliamento delle dotazioni e alla realizzazione di opere infrastrutturali, con particolare attenzione alla sicurezza stradale, attraverso la realizzazione di rotatorie e percorsi ciclo pedonali.

Per raggiungere questo delicato equilibrio, il POC ha dovuto interpretare nel modo più estensivo lo spazio di autonomia prevista dall'art. 28 della L.R. 20/2000, modificato dalla L.R. 6/2009. Sono stati quindi rispettati gli elementi sostanziali delle previsioni del PSC, in coerenza con quella che dovrebbe essere la natura autentica dello strumento, lasciando al POC tutte le scelte operative, collocate nella fase storica in cui il POC viene elaborato ed in cui dovrà operare.

In merito alle funzioni commerciali, va fatta una precisazione. Le funzioni commerciali sono subordinate al rispetto delle prescrizioni di cui alla D.C.R. n° 1253/99 "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa n° 14/99, con le integrazioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n° 653/02 punto 1.4 come modificato dalla DAL progr. 35/2015 oggetto n° 1003 su proposta della D.G.R. n° 943/2015.

Come chiarito presso gli uffici di competenza regionale, le dimensioni che il POC-1 tratta, sono di esclusiva competenza comunale. I comparti dedicati a tale funzione, sono autonomi sia in termini fisici, di accessibilità e funzionalità, nonché di attuazione. La superficie peraltro da verificare è quella di esclusivo utilizzo delle funzioni commerciali. Gli atti regionali qui citati, sono quelli ai cui si riferiscono i PTCP.

## **SCHEDE AMBITI**

### **1) Ambiti da riqualificare - AR**

#### **Punto a)**

L'art. 30 della LR 20/2000 definisce al comma 2 ter<sup>2</sup> la natura dell'intervento di "riqualificazione urbana disciplinato dal POC", precisando che è "di dimensioni e consistenza tali da incidere sulla riorganizzazione della città". I commi 2 bis, 2 ter, 2 quater e 2 quinquies dell'art. 30 hanno infatti ripreso i contenuti

---

<sup>2</sup>  
2-ter. L'intervento di riqualificazione urbana disciplinato dal POC è di dimensioni e consistenza tali da incidere sulla riorganizzazione della città e persegue:

- a) il miglioramento delle condizioni di salubrità e sicurezza;
- b) l'arricchimento della dotazione dei servizi, del verde pubblico e delle opere infrastrutturali occorrenti;
- c) la riduzione della congestione urbana, garantendo l'accessibilità nelle sue varie forme;
- d) il risparmio dell'uso delle risorse naturali disponibili ed in particolare il contenimento del consumo delle risorse energetiche;
- e) la realizzazione di offerta abitativa, con particolare riferimento agli alloggi di edilizia residenziale sociale, nell'osservanza di quanto disposto dagli articoli A-6-bis e A-6-ter dell'Allegato.

essenziali della L.R. 19/1998 che ha regolato gli interventi di riqualificazione urbana e i relativi programmi di attuazione (i cosiddetti PRU), prima della approvazione della LR 20/2000.

E' evidente che gli ambiti AR.1, AR.4, AR.7, e AR.10 non possiedono queste caratteristiche, trattandosi di aree di modestissima dimensione e oggetto solo di interventi di cambio d'uso, di ristrutturazione o di piccoli interventi di ampliamento o di nuova costruzione, che certamente non possono incidere sulla riorganizzazione complessiva della città. Tali interventi sono comunque connessi agli ambiti inseriti nel POC mediante il disegno di importanti opere pubbliche (per esempio la riqualificazione della via Emilia).

Solo gli interventi sugli ambiti AR 5 e AR.11 possono configurarsi nel senso previsto dal comma 2 ter dell'art. 30. E per questo si rinvia alle successive spiegazioni.

Per tutti gli ambiti le schede si sono limitate a specificare i contenuti essenziali previsti dal comma 2, ed in particolare:

- a) la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi, anche apportando rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela;
- b) le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
- c) i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
- e) la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
- f) la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.

Per quanto riguarda gli altri punti compresi nel comma 2<sup>3</sup>, è stato valutato che non potessero riguardare questi interventi, per la loro ridotta dimensione e per la natura molto limitata degli interventi di riqualificazione.

Tuttavia, anche volendo verificare sul piano strettamente formale la riserva della Provincia - a nostro avviso non applicabile ai casi citati - che contesta l'insufficienza dei contenuti della scheda, ai sensi dell'art. 30, comma 2-quinquies, rileviamo che la scheda contiene i contenuti sostanziali previsti, ed in particolare:

- a) l'elenco delle unità immobiliari
- b) le soluzioni progettuali, descritte quando non sono rappresentate.
- e) gli atti unilaterali d'obbligo.

Per quanto riguarda gli altri punti:

---

f-bis) una relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi disciplinati, nonché una agenda attinente all'attuazione del piano, che indichi i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alla dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale.

3

d) l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti, con la possibilità di avvalersi a tal fine di quanto previsto dal comma 11 del presente articolo per eventuali spostamenti di edificabilità;

e-bis) l'individuazione e la disciplina degli interventi di edilizia residenziale sociale da realizzare in conformità a quanto disposto dagli articoli A-6-bis e A-6-ter dell'Allegato;

f-bis) una relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi disciplinati, nonché una agenda attinente all'attuazione del piano, che indichi i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alla dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale.

c) I costi dell'intervento e la ripartizione degli stessi tra i soggetti partecipanti al programma, non hanno alcun interesse ai fini del POC, in quanto è sufficiente l'indicazione delle opere pubbliche da realizzare e del contributo di sostenibilità, se dovuto

d) i tempi di esecuzione del programma sono quelli stabiliti in generale dal POC per tutti gli interventi

f) l'elenco delle proprietà che non partecipano al programma, non serve in quanto si tratta sempre di uniche proprietà

g) l'individuazione delle eventuali varianti agli strumenti urbanistici generali, non serve in quanto non sono previste varianti.

#### **Punto b)**

La scheda di assetto urbanistico è stata predisposta graficamente solo per gli interventi di una certa dimensione e complessità, come nel caso degli ambiti AR. 5 e AR. 11.

Non è questo il caso degli ambiti AR.1, AR.4, AR.7, AR.10, per i quali ci si è limitati ad una descrizione degli interventi previsti (cambi d'uso, ristrutturazione dell'esistente, o nel caso dell'ambito AR. 1 una nuova costruzione di limitate dimensioni all'interno di un lotto ben delimitato). Sarà quindi il PUA o il Piano di recupero a definire graficamente il progetto, sulla base delle direttive assegnate dal POC.

#### **Punto c)**

In tutti gli ambiti in questione non è prevista la realizzazione dell'ERS, in quanto sono prevalentemente destinati a funzioni non residenziali, o perchè la loro dimensione ridotta non consente di inserire in modo adeguato l'edilizia sociale. L'obiettivo del 20% è stato ampiamente superato, concentrando tali previsioni in pochi comparti prevalentemente residenziali e di più ampia dimensione, per consentire al pubblico di realizzarli in modo più efficiente e programmato. Nelle schede in cui è prevista l'ERS, si precisano maggiormente le modalità di applicazione, precisando che sono riservate all'ERS – ERP quanto al diritto edificatorio, ma che è consentito anche il loro parziale utilizzo per dotazioni pubbliche.

Per le forme di gestione e controllo sarà approvato un regolamento da redigere prima di dare attuazione alle previsioni, come riportato nelle NTA del POC.

#### **Punto d) - Scheda 10 /AR.5**

Si accoglie la richiesta, aggiungendo nella scheda l'obbligo di rispettare le prescrizioni per le funzioni commerciali. Le funzioni commerciali sono subordinate al rispetto delle prescrizioni di cui alla D.C.R. n° 1253/99 "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa n° 14/99, con le integrazioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n° 653/02 punto 1.4 come modificato dalla DAL progr. 35/2015 oggetto n° 1003 su proposta della D.G.R. n° 943/2015.

All'interno dello stesso edificio, le strutture commerciali non potranno comunque superare complessivamente mq 2.500 di SV, ai sensi delle norme di cui al precedente comma. Si precisa che la coerenza dell'intervento previsto per tali condizioni è già stata verificata.

#### **Punto e) - Scheda 20 /AR.10**

Il tema in tal caso non si pone, in quanto le dimensioni sono inferiori. Si precisa che la coerenza dell'intervento previsto per tali condizioni è già stata verificata.

## **Punto f) - Scheda 29/AR.11**

Si conferma che l'area sottoposta a riqualificazione è quella ricadente nell'ambito AR.11, pari a mq. 58.800 circa di ST. L'area adiacente della stessa proprietà, classificata AVN nel PSC, integra le funzioni previste nell'ambito di riqualificazione, con la previsione di realizzare un "parco - campagna", un agriturismo e una fattoria didattica. L'agriturismo potrà essere realizzato attraverso il recupero della casa colonica esistente. Si tratta di attività che contribuiscono alla creazione / valorizzazione del "Parco del Marecchia", pienamente coerenti "con la fattispecie della conservazione, del restauro ambientale, della difesa e ricostituzione degli equilibri idraulici ed idrogeologici assegnati al POC dall'art. 70, comma 4 del PSC".

Nella porzione dell'ambito AR. 11 che ricade nelle "zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" non sono ammessi nuovi edifici, ma solo l'ampliamento di quelli esistenti, con attività compatibili con la disciplina di tutela e previa valutazione dell'inserimento ambientale e dell'assenza di rischio idraulico, e senza ampliare l'impermeabilizzazione dei suoli.

Tale prescrizione viene riportata nella scheda.

## **2) Ambiti per nuovi insediamenti - AN.C**

### **Punto a)**

La scheda di assetto urbanistico è stata predisposta graficamente per gli interventi inseriti nel POC che presentano una certa dimensione e complessità, come già detto in precedenza. Non è il caso delle porzioni degli ambiti AN.C.2 (b), AN.C.4 (COLL. a) e (COLL. b), A.N.C5, AN.C.10. per i quali ci si è limitati ad una descrizione degli interventi previsti (usi, parametri urbanistici, ...).

Sarebbe un esercizio privo di reale fattibilità in quanto investirebbe altre proprietà che non hanno trasmesso alcuna proposta.

Sarà quindi in sede di presentazione del PdC o del PUA, che verrà definito graficamente il progetto, sulla base delle direttive assegnate dal POC.

Per quanto concerne l'ambito AN.C.2, si precisa altresì che lo schema è funzionale agli usi residenziali e pubblici e realizzabile autonomamente. L'altra parte ha una destinazione del tutto diversa e ricollegabile alla viabilità principale.

Per quanto concerne l'ambito AN.C.4, si precisa altresì che da parte della proprietà prevalente non c'è nessun interesse all'attuazione dell'area. Per cui il progetto di POC da risposte minimali ad esigenze famigliari.

### **Punto b)**

In tutti gli ambiti in questione non è prevista la realizzazione dell'ERS, perchè la loro dimensione ridotta non consente di inserire in modo adeguato l'edilizia sociale. L'obiettivo del 20% è stato ampiamente superato, concentrando tali previsioni in pochi comparti prevalentemente residenziali e di più ampia dimensione, per consentire al pubblico di realizzarli in modo più efficiente e programmato.

Nelle schede in cui è prevista l'ERS, si precisano maggiormente le modalità di applicazione.

Per le forme di gestione e controllo sarà approvato un regolamento da redigere prima di dare attuazione alle previsioni, come riportato nelle NTA del POC.

### **Punto c) Scheda 21 / AN.C.5**

#### **prima alinea**

In accoglimento, si inserisce nella scheda una prescrizione, come segue: in sede attuativa dovrà essere presentato uno specifico elaborato che rappresenti l' inserimento del progetto nel contesto paesaggistico e le caratteristiche formali e dei materiali dovranno rispettare le tecniche costruttive della tradizione locale.

#### **seconda alinea**

Seppur già indicato nella Valsat, in accoglimento, si riporta nella scheda, l'obbligo del rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 29 del PSC, chiarendo che l'uso ivi ammesso è esclusivamente "aree sportive per attività all'aperto (per la fruizione non strutturata)".

### **Punto d) Scheda 24 / AN.C.10**

Posto che spetta al POC definire le dotazioni e l'entità del contributo di sostenibilità, si precisa che la scelta di dotare la frazione di una sala collettiva o di un altro servizio di pubblico interesse, è determinata da reali esigenze di socialità. Si è comunque in presenza di un intervento di minima entità.

### **3) Scheda 14 / APC.E**

#### **Scheda 15 / APC.N2.4**

Occorre evidenziare che il POC individua comparti ben separati ed autonomi, quanto a funzionalità e accessibilità, da coordinare in sede attuativa mediante le indicazioni del masterplan che individua l'area quale porta a ovest della città. Pertanto le strutture non possono definirsi "contigue". Ciò nonostante, in accoglimento alla richiesta, e per maggiore chiarezza, si aggiunge la precisazione nella scheda dell'obbligo di rispettare Si accoglie la richiesta, aggiungendo nella scheda l'obbligo di rispettare le prescrizioni per le funzioni commerciali. Le funzioni commerciali sono subordinate al rispetto delle prescrizioni di cui alla D.C.R. n° 1253/99 "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa n° 14/99, con le integrazioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n° 653/02 punto 1.4 come modificato dalla DAL progr. 35/2015 oggetto n° 1003 su proposta della D.G.R. n° 943/2015.

All'interno dello stesso edificio, le strutture commerciali non potranno comunque superare complessivamente mq 2.500 di SV, ai sensi delle norme di cui al precedente comma. Si precisa che la coerenza dell'intervento previsto per tali condizioni è già stata verificata.

In ogni caso in seguito alla modifica della scheda APC.N2.4 in accoglimento alle indicazioni della proprietà, la questione rilevata è superata.

### **4) Scheda 16 / AAP**

La scelta di assetto urbanistico e funzionale è nata all'interno di un progetto complessivo di riqualificazione della via Emilia ovest. Tale porzione di territorio è corrispondente alla zona del cimitero e dei suoi servizi, quale spazio urbanizzato. Nel masterplan è ben visibile il mantenimento di un ampio spazio libero (verde + parcheggi) frapposto fra il nuovo distributore e l'attuale. Di fatto si da attuazione ad una norma di Rue che già prevede la possibilità di collocare le aree dei distributori in tali fasce. In questo caso il POC ha il compito

di meglio inserire l'intervento nel contesto più ampio e affidare gli usi compatibili. In ogni caso devono essere rispettate le norme per le aree ARI di cui all'art. 14.4 del PSC.

#### **5) Scheda 25 / CIOLA CORNALE**

##### **prima alinea**

Si tratta di interventi di recupero e consolidamento dell'area, di cui più volte si è valutata l'opportunità di sistemazione e messa in sicurezza della ex area di cava.

##### **seconda alinea**

Si tratta della ricostruzione di un edificio crollato. Pertanto in accoglimento, si inserisce una precisazione nella scheda. LA PREVISIONE SI STRALCIA E SI RIADOTTA.

#### **5) Scheda 26 / APC.R.2**

Seppur già riportato nella Valsat, al fine di meglio evidenziare le limitazioni derivanti dall'art. 3.3 del PTCP e 14.2 del PSC per le aree individuate come ARA, in accoglimento, si riporta il testo (...) nella scheda, e richiamando le prescrizioni di sostenibilità (comunque già verificate nel POC) come indicato al punto I. della riserva.

In merito al punto II., si precisa che parte dell'attività rimane e parte è cessata. L'intervento viene eseguito nell'area già impermeabilizzata al 2004; gli scostamenti fra stato attuale e futuro sono coerenti con la definizione di ristrutturazione edilizia e non aumentano l'impermeabilizzazione del suolo. L'intervento di ristrutturazione generale, è in linea con quanto indicato dalla legislazione vigente a livello nazionale e regionale che premia il rinnovo e la rigenerazione di tali edifici. Le funzioni ammesse quale compito spettante al POC, sono compatibili con la tipologia di intervento di rigenerazione del complesso.

Si toglie dalla scheda il riferimento al nuovo fabbricato residenziale, in quanto gli interventi devono essere rapportabili alla definizione della Ristrutturazione edilizia, e comunque nel rispetto dei vincoli presenti.

#### **6) Scheda 27 / COLL. C - SANT'ERMETE**

Si precisa che si tratta di una ambito individuato quale COLL.C e non ARP, pertanto è ammessa già in sede di RUE (2012 oggi all'art. 53 c 11.1), sia l'ampliamento che la nuova costruzione secondo i parametri indicati. Va tenuto conto anche dei limiti derivanti dalla presenza dell' elettrodotto.

A parziale accoglimento della riserva, si inserisce nella scheda una prescrizione, come segue: in sede attuativa dovrà essere presentato uno specifico elaborato che rappresenti l' inserimento del progetto nel contesto paesaggistico e le caratteristiche formali e dei materiali dovranno rispettare le tecniche costruttive della tradizione locale.

#### **7) Scheda 28 / AVN - SAN MARTINO M. via Trasversale Marecchia**

##### **Scheda 30 / AVN - SAN MARTINO M. via Savina**

Seppur già riportate nella Valsat, a migliore precisazione delle modalità attuative dell'intervento, si riportano nella scheda il richiamo esplicito delle limitazioni prescrittive di cui all'art. 29 del PSC.

## **PROSPETTO INTERVENTI MINORI**

### **8) Intervento 1 / AN. C2 - AUC**

Si tratta di una rettifica minima, che rientra nelle competenze del PC, ai sensi dell'art. 30 comma 2a della LR. 20/2000.

### **9) Intervento 2 / APC.R.5**

Si precisa che trattasi di attività esistente e la previsione di POC, strettamente integrata alla produzione. Non si tratta di territorio agricolo, ma appunto di ambito APC.R.5. La proposta inserita nel POC riguarda il mantenimento dell'attività esistente, integrata con la vendita di prodotti dell'azienda.

### **10) Intervento 3 / AVN - progetti speciali dell'Uso**

Si precisa che trattasi di cambio d'uso in edifici esistenti; che tali attività contribuiscono alla creazione / valorizzazione del "Parco dell'Uso", pienamente coerente "con la fattispecie della conservazione, del restauro ambientale, della difesa e ricostituzione degli equilibri idraulici ed idrogeologici assegnati al POC dall'art. 70, comma 4 del PSC".

Per quanto concerne le disposizioni di tutela relative all'art. 29 del PSC, si precisa che trattasi di solo cambio d'uso. Gli interventi previsti di valorizzazione delle aree lungo il fiume Uso sono conformi a tale dispositivo, ma per una più facile lettura delle modalità di attuazione degli interventi, nel "Prospetto degli interventi minori", si riportano le limitazioni di cui alle norme del PSC.

### **11) Intervento 6 / APC.R.3**

Si precisa che trattasi di attività esistente e la previsione di POC, strettamente integrata ad essa. In relazione all'art. 3.3 del PTCP e del 14.2 del PSC, per una più facile lettura delle modalità di attuazione degli interventi, nel "Prospetto degli interventi minori", si riportano le limitazioni di cui alle norme del PSC.

### **12) Intervento 7 / APC.R.6**

Si precisa che trattasi di attività esistente e la previsione di POC, strettamente integrata ad essa. Che l'intervento prevede l'ampliamento in sopraelevazione, pertanto nel rispetto dei limiti di natura idrogeologica e idraulica. In relazione all'art. 3.3 del PTCP e del 14.2 del PSC, per una più facile lettura delle modalità di attuazione degli interventi, nel "Prospetto degli interventi minori", si riportano le limitazioni di cui alle norme del PSC. Per una più facile lettura, si richiamano inoltre le limitazioni di cui all'art. 29 del PSC. Si riporta inoltre la limitazione del 30% per l'ampliamento, comunque in sopraelevazione.

### **13) Intervento 8 / IP**

#### **Intervento 10 / ARP**

L'errore materiale si corregge nell'allegato elaborato cartografico 8.

Si chiarisce che per ampliamento dell'azienda si intende ampliamento del fabbricato. Per cui si esegue una precisazione nel "Prospetto degli interventi minori".

### **14) Intervento 9 / APC.R.8**

Si demanda alla possibilità di attivazione mediante art. 8 del DPR 160.

LA PREVISIONE SI STRALCIA DAL POC-1.

## **PROSPETTO VARIANTI PUA**

### **15) Intervento 2 / APS.N2.1**

#### **Intervento 3 / APS.N1.1**

L'errore materiale si corregge nell'allegato elaborato cartografico 2.

Occorre evidenziare che il POC individua comparti ben separati ed autonomi, quanto a funzionalità e accessibilità. I comparti sono altresì separati dalla strada principale. Pertanto le strutture non possono definirsi "contigue". Ciò nonostante, in accoglimento alla richiesta, e per maggiore chiarezza, si aggiunge la precisazione nella scheda dell'obbligo di rispettare le prescrizioni per le funzioni commerciali. Le funzioni commerciali sono subordinate al rispetto delle prescrizioni di cui alla D.C.R. n° 1253/99 "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa n° 14/99, con le integrazioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n° 653/02 punto 1.4 come modificato dalla DAL progr. 35/2015 oggetto n° 1003 su proposta della D.G.R. n° 943/2015.

All'interno dello stesso edificio, le strutture commerciali non potranno comunque superare complessivamente mq 2.500 di SV, ai sensi delle norme di cui al precedente comma. Si precisa che la coerenza dell'intervento previsto per tali condizioni è già stata verificata.

### **16) Intervento 5 / APC.N1.2**

Il tema in tal caso non si pone, in quanto le dimensioni sono inferiori. Si precisa che la coerenza dell'intervento previsto per tali condizioni è già stata verificata.

Si inserisce il contributo di sostenibilità quale quantificazione economica e si elimina il riferimento alle opere viarie.

## **OSSERVAZIONI**

### **17) Controdeduzioni alle osservazioni presentate al POC adottato**

#### **a) Osservazione 13 punto 7**

L'intervento è di rilevante interesse per la comunità, e deriva da una richiesta del Comune di Borghi, che consentirà la messa in sicurezza di una strada soggetta a frana. Si precisa che l'entità dell'intervento è pari all'edificio esistente che viene traslato.

#### **b) Osservazione 2F**

In accoglimento alla riserva, non si accoglie l'osservazione, essendo in ambito di tutela di cui all'art. 5.4 del PTCP recepita dall'art. 29 del PSC.

#### **c) Osservazione 4F**

Si rinvia alla risposta alla riserva 3.

## **DIFESA DEL SUOLO**

Seppure già presenti nella Valsat e seppure il POC sarà integrato con gli elaborati dei vincoli e tutele che riporteranno gli articoli citati dall'ufficio difesa del suolo nel documento delle riserve, in accoglimento a quanto espresso e per una più immediata lettura del testo normativo del POC, si riportano gli articoli normativi sovraordinati, connessi al tipo di intervento o il rinvio alle tavole e schede dei vincoli. Ciò vale

anche per le prescrizioni relative ai corsi d'acqua. Per quanto concerne le prescrizioni relative all'abitato da consolidare, gli interventi inseriti nel centro storico sono stati verificati in sede di proposta. Relativamente all'intervento minore n° 4 e alla scheda 25, si prende atto del parere dell'ufficio difesa del suolo. SI STRALCIANO GLI INTERVENTI PER ESSERE RIADOTTATI.

## **VALSAT**

Si darà atto nella Valsat che le previsioni del piano sono conformi ai vincoli e alle prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato, come disposto dalla L.R. 20/00 art. 19 c 3 quinquies.

Si precisa che il POC viene modificato/integrato sulla base degli esiti della Valutazione di incidenza (VIInca). Inoltre ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs 152/2006, nell'atto conclusivo viene emessa la Dichiarazione di sintesi.

Per le considerazioni e prescrizioni scaturite da Difesa del suolo e Valsat, per completezza di risposta, si rinvia al documento qui allegato.

Si precisa inoltre che:

- dalle schede saranno stralciate alcune delle immagini dei rendering e dei progetti indicativi proposti dai privati, al fine di eliminare contenuti in alcuni casi equivocati; si precisa che tali immagini, sono da considerarsi "suggerimenti progettuali".
- come già descritto sopra, il POC viene integrato con gli elaborati dei vincoli e tutele;
- il POC viene integrato con il documento relativo alla Valutazione di incidenza (VIInca).

**DIFESA DEL SUOLO**

SCHEDA 4 (proposta 52), SCHEDA 5 (proposta 22): alla voce “vincoli, limiti e condizioni di sostenibilità” della Valsat, è stata riportata la seguente dicitura: “Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del “Piano di indirizzo per la gestione delle acque di prima pioggia”), escludendo quei sistemi che prevedono l’infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate”, come previsto dall’applicazione della direttiva di cui all’art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all’art. 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme.

SCHEDA 7 (proposta 47), SCHEDA 8 (proposta 40): alla voce “vincoli, limiti e condizioni di sostenibilità” della Valsat, è stata riportata la seguente dicitura: “Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del “Piano di indirizzo per la gestione delle acque di prima pioggia”), escludendo quei sistemi che prevedono l’infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate”, come previsto dall’applicazione della direttiva di cui all’art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all’art. 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme.

Nello stesso paragrafo è stata riportata l'indicazione alle prescrizioni di cui all'art. 2.2 comma 2 lettera d) delle NTA del PTCP: "Inoltre valgono le prescrizioni riportate all'art. 7, comma 3 lettera d) delle norme del PSC (di cui all'art. 2.2, comma 2 lettera d) delle norme del PTCP) relativamente agli interventi di tombinatura, *"vietati ad eccezione degli attraversamenti strettamente necessari a garantire l'accessibilità ad insediamenti esistenti non altrimenti raggiungibili. Eventuali interventi di interramento e/o deviazione di tratti del reticolo idrografico minore sono consentiti esclusivamente se funzionali all'attuazione di previsioni contenute nel previgente PRG e previo parere vincolante dell'Autorità Idraulica competente"*.

SCHEDA 9 (proposta 13): alla voce “vincoli, limiti e condizioni di sostenibilità” della Valsat, è stata riportata la seguente dicitura: “Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del “Piano di indirizzo per la gestione delle acque di prima pioggia”), escludendo quei sistemi che prevedono l’infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate”, come previsto dall’applicazione della direttiva di cui all’art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all’art. 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme.

Nei vincoli di Valsat è stata riportata la dicitura: "L'intervento ricade in aree alluvionabili dell'ambito territoriale del reticolo di bonifica (aree soggette ad alluvioni frequenti - P3) e conseguentemente deve essere applicato quanto previsto dal comma 2 dell'art. 21 delle NTA del Progetto di Variante al PAI.

SCHEDA 10 (proposta 58): alla voce “vincoli, limiti e condizioni di sostenibilità” della Valsat, è stata riportata la seguente dicitura: “Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del “Piano di indirizzo per la gestione delle acque di prima pioggia”), escludendo quei sistemi che prevedono l’infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate”, come previsto dall’applicazione della direttiva di cui all’art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all’art. 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme.

Nei vincoli di Valsat è stata riportata la dicitura: "L'intervento ricade in aree alluvionabili dell'ambito territoriale del reticolo di bonifica (aree soggette ad alluvioni frequenti - P3) e conseguentemente deve essere applicato quanto previsto dal comma 2 dell'art. 21 delle NTA del Progetto di Variante al PAI.

SCHEDA 11 (proposta 15): alla voce “vincoli, limiti e condizioni di sostenibilità” della Valsat, è stata riportata la seguente dicitura: “Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando

pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del “Piano di indirizzo per la gestione delle acque di prima pioggia”), escludendo quei sistemi che prevedono l’infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate”, come previsto dall’applicazione della direttiva di cui all’art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all’art. 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme.

SCHEDA 12 (proposta 18): alla voce “vincoli, limiti e condizioni di sostenibilità” della Valsat, è stata riportata la seguente dicitura: “Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del “Piano di indirizzo per la gestione delle acque di prima pioggia”), escludendo quei sistemi che prevedono l’infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate”, come previsto dall’applicazione della direttiva di cui all’art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all’art. 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme.

Nei vincoli di Valsat è stata riportata la dicitura: "L'intervento ricade in aree alluvionabili dell'ambito territoriale del reticolo di bonifica (aree soggette ad alluvioni frequenti - P3) e conseguentemente deve essere applicato quanto previsto dal comma 2 dell'art. 21 delle NTA del Progetto di Variante al PAI.

SCHEDA 13 (proposta 7): alla voce “vincoli, limiti e condizioni di sostenibilità” della Valsat, è stata riportata la seguente dicitura: “Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del “Piano di indirizzo per la gestione delle acque di prima pioggia”), escludendo quei sistemi che prevedono l’infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate”, come previsto dall’applicazione della direttiva di cui all’art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all’art. 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme.

SCHEDA 16 (proposta 4): alla voce “vincoli, limiti e condizioni di sostenibilità” della Valsat, è stata riportata la seguente dicitura: “Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del “Piano di indirizzo per la gestione delle acque di prima pioggia”), escludendo quei sistemi che prevedono l’infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate”, come previsto dall’applicazione della direttiva di cui all’art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all’art. 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme.

SCHEDA 17 (proposta 49): alla voce “vincoli, limiti e condizioni di sostenibilità” della Valsat, è stata riportata la seguente dicitura: “Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del “Piano di indirizzo per la gestione delle acque di prima pioggia”), escludendo quei sistemi che prevedono l’infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate”, come previsto dall’applicazione della direttiva di cui all’art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all’art. 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme.

SCHEDA 19 (proposta 23): alla voce “vincoli, limiti e condizioni di sostenibilità” della Valsat, è stata riportata l'indicazione alle prescrizioni di cui all'art. 2.2 comma 2 lettera d) delle NTA del PTCP: "Inoltre valgono le prescrizioni riportate all'art. 7, comma 3 lettera d) delle norme del PSC (di cui all'art. 2.2, comma 2 lettera d) delle norme del PTCP) relativamente agli interventi di tombinatura, *"vietati ad eccezione degli attraversamenti strettamente necessari a garantire l'accessibilità ad insediamenti esistenti non altrimenti raggiungibili. Eventuali interventi di interrimento e/o deviazione di tratti del reticolo idrografico minore sono consentiti esclusivamente se funzionali all'attuazione di previsioni contenute nel previgente PRG e previo parere vincolante dell'Autorità Idraulica competente"*.

SCHEDA 20 (proposta 25), SCHEDA 22 (proposta 28): alla voce “vincoli, limiti e condizioni di sostenibilità” della Valsat, è stata riportata la seguente dicitura: “Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque

meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del “Piano di indirizzo per la gestione delle acque di prima pioggia”), escludendo quei sistemi che prevedono l’infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate”, come previsto dall’applicazione della direttiva di cui all’art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all’art. 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme.

SCHEDA 21 (proposta 29): alla voce “vincoli, limiti e condizioni di sostenibilità” della Valsat, è stata riportata la seguente dicitura: “Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del “Piano di indirizzo per la gestione delle acque di prima pioggia”), escludendo quei sistemi che prevedono l’infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate”, come previsto dall’applicazione della direttiva di cui all’art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all’art. 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme.

SCHEDA 23 (proposta 31): alla voce “vincoli, limiti e condizioni di sostenibilità” della Valsat, è stata riportata la seguente dicitura: “Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del “Piano di indirizzo per la gestione delle acque di prima pioggia”), escludendo quei sistemi che prevedono l’infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate”, come previsto dall’applicazione della direttiva di cui all’art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all’art. 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme.

Nei vincoli di Valsat è stata riportata la dicitura: "L'intervento ricade in aree alluvionabili dell'ambito territoriale del reticolo di bonifica (aree soggette ad alluvioni frequenti - P3) e conseguentemente deve essere applicato quanto previsto dal comma 2 dell'art. 21 delle NTA del Progetto di Variante al PAI.

SCHEDA 24 (proposta 36): alla voce “vincoli, limiti e condizioni di sostenibilità” della Valsat, è stata riportata l’indicazione alle prescrizioni di cui all’art. 2.2 comma 2 lettera d) delle NTA del PTCP: "Inoltre valgono le prescrizioni riportate all’art. 7, comma 3 lettera d) delle norme del PSC (di cui all’art. 2.2, comma 2 lettera d) delle norme del PTCP) relativamente agli interventi di tombinatura, *"vietati ad eccezione degli attraversamenti strettamente necessari a garantire l’accessibilità ad insediamenti esistenti non altrimenti raggiungibili. Eventuali interventi di interrimento e/o deviazione di tratti del reticolo idrografico minore sono consentiti esclusivamente se funzionali all’attuazione di previsioni contenute nel previgente PRG e previo parere vincolante dell’Autorità Idraulica competente"*."

SCHEDA 25 (proposta 16) – STRALCIATA.

SCHEDA 26 (proposta 45): alla voce “vincoli, limiti e condizioni di sostenibilità” della Valsat, è stata riportata la seguente dicitura: “Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del “Piano di indirizzo per la gestione delle acque di prima pioggia”), escludendo quei sistemi che prevedono l’infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate”, come previsto dall’applicazione della direttiva di cui all’art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all’art. 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme.

Nei vincoli di Valsat è stata riportata la dicitura: "L'intervento ricade in aree alluvionabili dell'ambito territoriale del reticolo di bonifica (aree soggette ad alluvioni frequenti - P3) e conseguentemente deve essere applicato quanto previsto dal comma 2 dell'art. 21 delle NTA del Progetto di Variante al PAI.

Nello stesso paragrafo è stata riportata l’indicazione alle prescrizioni di cui all’art. 2.2 comma 2 lettera d) delle NTA del PTCP: "Inoltre valgono le prescrizioni riportate all’art. 7, comma 3 lettera d) delle norme del PSC (di cui all’art. 2.2, comma 2 lettera d) delle norme del PTCP) relativamente agli interventi di tombinatura, *"vietati ad eccezione degli attraversamenti strettamente necessari a garantire l’accessibilità ad insediamenti esistenti non altrimenti raggiungibili. Eventuali interventi di interrimento e/o deviazione di*

*tratti del reticolo idrografico minore sono consentiti esclusivamente se funzionali all'attuazione di previsioni contenute nel previgente PRG e previo parere vincolante dell'Autorità Idraulica competente*".

SCHEDA 27 (proposta 46): alla voce "vincoli, limiti e condizioni di sostenibilità" della Valsat, è stata riportata la seguente dicitura: "Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del "Piano di indirizzo per la gestione delle acque di prima pioggia"), escludendo quei sistemi che prevedono l'infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate", come previsto dall'applicazione della direttiva di cui all'art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all'art. 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme.

Nello stesso paragrafo è stata riportata l'indicazione alle prescrizioni di cui all'art. 2.2 comma 2 lettera d) delle NTA del PTCP: "Inoltre valgono le prescrizioni riportate all'art. 7, comma 3 lettera d) delle norme del PSC (di cui all'art. 2.2, comma 2 lettera d) delle norme del PTCP) relativamente agli interventi di tombinatura, "vietati ad eccezione degli attraversamenti strettamente necessari a garantire l'accessibilità ad insediamenti esistenti non altrimenti raggiungibili. Eventuali interventi di interramento e/o deviazione di tratti del reticolo idrografico minore sono consentiti esclusivamente se funzionali all'attuazione di previsioni contenute nel previgente PRG e previo parere vincolante dell'Autorità Idraulica competente".

SCHEDA 28 (proposta 50): alla voce "vincoli, limiti e condizioni di sostenibilità" della Valsat, è stata riportata la seguente dicitura: "Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del "Piano di indirizzo per la gestione delle acque di prima pioggia"), escludendo quei sistemi che prevedono l'infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate", come previsto dall'applicazione della direttiva di cui all'art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all'art. 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme.

SCHEDA 29 (proposta 62): alla voce "vincoli, limiti e condizioni di sostenibilità" della Valsat, è stata riportata la seguente dicitura: "Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del "Piano di indirizzo per la gestione delle acque di prima pioggia"), escludendo quei sistemi che prevedono l'infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate", come previsto dall'applicazione della direttiva di cui all'art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all'art. 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme.

SCHEDA 30 (proposta 65): alla voce "vincoli, limiti e condizioni di sostenibilità" della Valsat, è stata riportata la seguente dicitura: "Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del "Piano di indirizzo per la gestione delle acque di prima pioggia"), escludendo quei sistemi che prevedono l'infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate", come previsto dall'applicazione della direttiva di cui all'art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all'art. 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme.

Nei vincoli di Valsat è stata riportata la dicitura: "L'intervento ricade in aree alluvionabili dell'ambito territoriale del reticolo di bonifica (aree soggette ad alluvioni frequenti - P3) e conseguentemente deve essere applicato quanto previsto dal comma 2 dell'art. 21 delle NTA del Progetto di Variante al PAI.

INTERVENTO 2 (proposta 6): nei vincoli di Valsat è stata riportata la dicitura: "L'intervento ricade in aree alluvionabili dell'ambito territoriale del reticolo di bonifica (aree soggette ad alluvioni frequenti - P3) e conseguentemente deve essere applicato quanto previsto dal comma 2 dell'art. 21 delle NTA del Progetto di Variante al PAI".

INTERVENTO 5 (proposta 11): nei vincoli di Valsat è stata riportata la dicitura: "L'intervento ricade in aree alluvionabili dell'ambito territoriale del reticolo di bonifica (aree soggette ad alluvioni frequenti - P3) e conseguentemente deve essere applicato quanto previsto dal comma 2 dell'art. 21 delle NTA del Progetto di Variante al PAI".

INTERVENTO 6 (proposta 17): nei vincoli di Valsat è stata riportata la dicitura: "L'intervento ricade in aree alluvionabili dell'ambito territoriale del reticolo di bonifica (aree soggette ad alluvioni frequenti - P3) e conseguentemente deve essere applicato quanto previsto dal comma 2 dell'art. 21 delle NTA del Progetto di Variante al PAI".

SCHEDA 7 (proposta 47) e SCHEDA 8 (proposta 48): alla voce "vincoli, limiti e condizioni di sostenibilità" della Valsat, è stata riportata la seguente dicitura: "L'ambito è costeggiato da un corso d'acqua che fa parte del reticolo idrografico minore, lo scolo Brancona, classificato come canale a cielo aperto e a tratti tombinato, verificato (fonte: tav. 17 del PSC "Rete idrografica Consorzi di Bonifica - Criticità nel deflusso superficiale"); si richiede di determinare in fase attuativa la pericolosità dello scolo, utilizzando nelle verifiche i tempi di ritorno concordati con l'Autorità Idraulica competente." Risulta già prevista la realizzazione di opere di presidio idraulico da dimensionare come indicato all'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP.

SCHEDA 16 (proposta 4): viene recepita la riserva che la dismissione del vecchio distributore di carburante dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente (D.Lgs. 152/06 - parte quarta e D.Lgs. 471/1999).

SCHEDA 19 (proposta 23): alla voce "vincoli, limiti e condizioni di sostenibilità" della Valsat, è stata riportata la seguente dicitura: "L'ambito è lambito, a sud, dallo scolo Fontanaccia classificato come canale a cielo aperto verificato (fonte: tav. 17 del PSC "Rete idrografica Consorzi di Bonifica - Criticità nel deflusso superficiale"); si richiede di determinare in fase attuativa la pericolosità dello scolo, utilizzando nelle verifiche i tempi di ritorno concordati con l'Autorità Idraulica competente."

SCHEDA 24 (proposta 36): alla voce "vincoli, limiti e condizioni di sostenibilità" della Valsat, è stata riportata la seguente dicitura: "L'ambito è lambito, a sud, dallo scolo Fabbrerie classificato come canale a cielo aperto verificato (fonte: tav. 17 del PSC "Rete idrografica Consorzi di Bonifica - Criticità nel deflusso superficiale"); si richiede di determinare in fase attuativa la pericolosità dello scolo, utilizzando nelle verifiche i tempi di ritorno concordati con l'Autorità Idraulica competente."

SCHEDA 26 (proposta 45): alla voce "vincoli, limiti e condizioni di sostenibilità" della Valsat, è stata riportata la seguente dicitura: "La presenza del canale Viserba, che taglia in due il comparto, classificato nel tratto transitante all'interno dell'ambito come "canale aperto con criticità idraulica" impone il rispetto di fasce di inedificabilità (fonte: tav. 17 del PSC "Rete idrografica Consorzi di Bonifica - Criticità nel deflusso superficiale"); si richiede di determinare in fase attuativa la pericolosità dello scolo, utilizzando nelle verifiche i tempi di ritorno concordati con l'Autorità Idraulica competente."

SCHEDA 27 (proposta 46): alla voce "vincoli, limiti e condizioni di sostenibilità" della Valsat, è stata riportata la seguente dicitura: "L'ambito è lambito, a nord, da uno scolo secondario (affluente in sinistra idrografica del fosso Mavone) classificato come canale a cielo aperto verificato (fonte: tav. 17 del PSC "Rete idrografica Consorzi di Bonifica - Criticità nel deflusso superficiale"); si richiede di determinare in fase attuativa la pericolosità dello scolo, utilizzando nelle verifiche i tempi di ritorno concordati con l'Autorità Idraulica competente."

SCHEDA 29 (proposta 62): alla voce "vincoli, limiti e condizioni di sostenibilità" della Valsat si indicava la necessità di realizzare dispositivi atti a garantire l'invarianza idraulica della trasformazione; è stata aggiuntala seguente dicitura: "Tali dispositivi dovranno essere progettati in maniera "idraulicamente ottimale" in termini di tipologia, dimensionamento ed ubicazione, al fine di garantire al tratto vallivo del recettore (canale Sinistra Marecchia) il massimo "alleggerimento idraulico" possibile, al fine di ridurre la criticità idraulica attestata dalla tav. 17 del PSC vigente."

INTERVENTO 3 (proposta 8): tra i vincoli della Valsat è stata inserita la seguente dicitura: "In fase esecutiva dovrà essere determinata la pericolosità idraulica del Fosso Gavine, utilizzando nelle verifiche i tempi di ritorno da concordare con l'Autorità Idraulica competente."

INTERVENTO 5 (proposta 11): tra i vincoli della Valsat è stata inserita la seguente dicitura: "L'ambito è lambito dal Rio Campetti (che non presenta criticità nei tratti a cielo aperto come in quelli tombinati - tav. 17 PSC); in ogni caso, in fase esecutiva dovrà essere determinata la pericolosità idraulica del Rio Campetti, utilizzando nelle verifiche i tempi di ritorno da concordare con l'Autorità Idraulica competente."

INTERVENTO 6 (proposta 17): tra i vincoli della Valsat è stata inserita la seguente dicitura: "in fase esecutiva dovrà essere determinata la pericolosità idraulica del Rio Campetti, utilizzando nelle verifiche i tempi di ritorno da concordare con l'Autorità Idraulica competente."

INTERVENTO 7 (proposta 20): tra i vincoli della Valsat è stata inserita la seguente dicitura: "in fase esecutiva dovrà essere determinata la pericolosità idraulica del Canale Molini Cartiera, utilizzando nelle verifiche i tempi di ritorno da concordare con l'Autorità Idraulica competente."

## VALSAT

### 1) Nella premessa alle schede di Valsat è stata riportato il seguente paragrafo aggiuntivo:

Per ogni scheda sono state eseguite le seguenti analisi riguardanti le tematiche ambientali ritenute maggiormente significative.

Per ogni paragrafo sono stati approfonditi, sempre considerando il livello di dettaglio (pianificazione territoriale) e quindi di informazione utilizzabile, gli argomenti trattati richiamando la pianificazione sovraordinata (es. PTCP) e caratterizzando gli impatti indotti e subiti dall'area analizzata:

- Localizzazione dell'ambito
- Suolo e sottosuolo
- Vulnerabilità idrogeologica
- Atmosfera, rumore, inquinamento elettromagnetico
- Risorse ecologiche ed ambientali
- Rischio idraulico e Presenza di pozzi
- Sicurezza sismica
- Reti tecnologiche (acquedotto, rete fognaria e depurazione)
- Accessibilità (rete viaria, trasporto pubblico)
- Vincoli, limiti e condizioni di sostenibilità
- Esigenza di mitigazioni
- Sintesi delle criticità/idoneità/esigenze di trasformazione

Dove necessario, per alcuni aspetti specifici, ad oggi non valutabili per mancanza di informazioni, si rimanda alla fase attuativa.

### 2) Nella premessa alle schede di Valsat è stata riportato il seguente paragrafo aggiuntivo:

Si ritiene, sulla base delle esperienze e degli studi eseguiti nell'ambito della predisposizione degli strumenti di pianificazione di alcune realtà territoriali vicine al Comune di studio (Comune di Cesena, Comune di Forlì), che il traffico sia di gran lunga la maggior fonte di impatto sulla componente ambientale aria.

Eccezione a tale indicazione deriva dalla presenza di particolari attività produttive caratterizzate da significative emissioni inquinanti che ad oggi non sono ipotizzabili.

Come indicato nelle singole schede, dove necessario, si rimanda ad una valutazione maggiormente approfondita alle successive fasi attuative.

Si riporta una sintesi del PAIR 2020.

#### PAIR 2020

Con deliberazione n. 115 dell'11 aprile 2017 l'Assemblea Legislativa ha approvato il Piano Aria Integrato Regionale (PAIR2020), che entra in vigore dal 21 aprile 2017, data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale delle Regione dell'avviso di approvazione.

Il Piano, che ha quale orizzonte temporale strategico di riferimento il 2020, prevede 94 misure per il risanamento della qualità dell'aria al fine di ridurre i livelli degli inquinanti sul territorio regionale e rientrare nei valori limite fissati dalla Direttiva 2008/50/CE e dal D.Lgs. 155/2010.

L'obiettivo è la riduzione delle emissioni, rispetto al 2010, del 47% per le polveri sottili (PM10), del 36% per gli ossidi di azoto, del 27% per ammoniaca e composti organici volatili, del 7% per l'anidride solforosa e di conseguenza portare la popolazione esposta al rischio di superamento dei valori limite di PM10 dal 64% del 2010 all'1% nel 2020.

Sei gli ambiti di intervento del Piano: la gestione sostenibile delle città, la mobilità di persone e merci, il risparmio energetico e la riqualificazione energetica, le attività produttive, l'agricoltura, gli acquisti verdi della pubblica amministrazione (Green Public Procurement).

La parola chiave del PAIR 2020 è "integrazione", nella convinzione che per rientrare negli standard di qualità dell'aria sia necessario agire su tutti i settori che contribuiscono all'inquinamento atmosferico oltre che al cambiamento climatico e sviluppare politiche e misure coordinate ai vari livelli di governo (locale, regionale, nazionale) e di bacino padano.

Si riporta il principale articolo di riferimento

#### Articolo 20

##### Saldo zero

1. Nelle aree di superamento si possono realizzare nuovi impianti finalizzati alla produzione di energia elettrica da biomasse a condizione che sia assicurato il saldo pari almeno a zero a livello di emissioni inquinanti per il PM10 ed NO2 ferma restando la possibilità di compensazione con altre fonti emissive.
2. La valutazione ambientale strategica dei piani e programmi, generali e di settore operanti nella Regione Emilia-Romagna di cui al Titolo II, della Parte seconda del D.Lgs. n. 152/2006 non può concludersi con esito positivo se le misure contenute in tali piani o programmi determinino un peggioramento della qualità dell'aria.
3. La Via relativa a progetti ubicati in aree di superamento si può concludere positivamente qualora il progetto presentato preveda le misure idonee a compensare o mitigare l'effetto delle emissioni introdotte, con la finalità di raggiungere un impatto sulle emissioni dei nuovi interventi nullo o ridotto al minimo.
4. Il proponente del progetto o del piano sottoposto alle procedure di cui ai commi 1 e 2, ha l'obbligo di presentare una relazione relativa alle conseguenze in termini di emissioni per gli inquinanti PM10 ed NOx del piano o del progetto presentato.
5. Gli enti pubblici, le imprese e le associazioni di categoria possono stipulare accordi territoriali volontari per il conseguimento di un impatto emissivo pari a zero per gli impianti non ricompresi nel comma 1. L'accordo potrà essere positivamente valutato ai fini della concessione di misure premianti, da definire nell'accordo stesso in collaborazione con gli enti sottoscrittori, per la semplificazione e accelerazione dei procedimenti di autorizzazione

Al fine di mantenere tale saldo pari a zero si potrebbe provvedere nei seguenti modi:

- analisi e stima di tutte le emissioni inquinanti in atmosfera e indicazione delle misure di compensazione (ad esempio aree verdi)
- si rimanda alla pianificazione attuativa tale valutazione

**3)** In merito alla valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche e degli interventi necessari previsti in accordo con il gestore (riportati in allegato 1), come richiesto le indicazioni/osservazioni se costituiscono opere essenziali a garantire la sostenibilità dell'intervento, saranno inserite in ciascuna scheda.

**4)** Nella premessa alle schede di Valsat è stata riportato il seguente paragrafo aggiuntivo:

L'obiettivo prioritario dell'Amministrazione è la modernizzazione del sistema commerciale di Santarcangelo, oggi particolarmente carente, soprattutto nel settore alimentare. Esiste infatti una unica struttura moderna, di medio – grande dimensione, nella zona ovest del centro urbano, che opera in condizioni di relativo privilegio. Questa carenza crea uno svantaggio per i cittadini di Santarcangelo, che hanno due possibili alternative: acquistare a prezzi maggiorati in piccole strutture locali con poca offerta. Oppure rivolgersi a strutture moderne più grandi ed esterne al proprio territorio, ben presenti nei comuni

vicini di Savignano e di Rimini. Questo comporta una forte mobilità in uscita, contribuendo alla congestione e all'inquinamento, soprattutto sulla via Emilia.

La scelta dell'Amministrazione è stata quindi quella di facilitare una presenza ben distribuita sul territorio di medio grandi strutture alimentari moderne. Due di queste servono la zona sud del territorio comunale (S. Martino, S. Ermete) e nord (S. Vito). Due sono poste a est e a ovest del capoluogo. Una infine sostituisce un vecchio negozio ormai obsoleto nel centro della città.

Si tratta come è evidente di strutture di vicinato, ben integrate in zone residenziali o a vocazione commerciale, a cui sarà possibile accedere anche a piedi o in bicicletta, e comunque riducendo gli attuali spostamenti di raggio ben maggiore.

Si ritiene pertanto che tali scelte, di cui comunque nelle schede Valsat è stato stimato l'impatto in termini di mobilità puntuale indotta, non comporteranno un aggravio nella mobilità complessiva, perché in gran parte sostitutivi di altri spostamenti di raggio più ampio.

L'alternativa sarebbe di lasciare la situazione come è oggi, penalizzando i cittadini e con effetti ambientali probabilmente più pesanti rispetto a quelli programmati dal POC-1.

#### **Schede Ambiti - Elaborato 4.1**

##### ***Emilia Est – residenza e commercio***

**5) Nella scheda di Valsat è stata aggiunta la seguente frase:**

Si rileva che nella scheda di PSC, che richiamava le analisi del PUT 2004, si evidenzia una criticità legata al flusso di attraversamento che percorre la via Emilia. Sono state eseguite analisi considerando dati più aggiornati rispetto al PUT 2004 che oramai non può essere più considerato attendibile, dalle quali non si osserva nessuna particolare criticità derivante dall'attuazione dell'intervento proposto.

**6)** In generale si ritiene pienamente sufficiente la valutazione eseguita che considera le principali componenti ambientali e l'impatto indotto su di esse dalla realizzazione dell'intervento proposto. In ogni caso si prevede in sede di PUA la verifica mediante Valsat specificatamente dedicata ai carichi insediativi delle funzioni previste.

##### ***Emilia Ovest – attività produttive e terziarie***

**7)** Gli ambiti APC.N2.2, APC.E e APC.N2.4 sono stati analizzati contestualmente in quanto interessano aree adiacenti l'una all'altra. Le varie proposte, però, risultano essere idraulicamente indipendenti tra loro, oltre che autonome sia in termini proprietari che in termini di attività da insediare. Di conseguenza non si ritiene necessaria la realizzazione di un sistema comune di gestione e trattamento delle acque di prima pioggia solo perché l'area complessiva interessata dai tre ambiti supera i 3 ettari; le attività previste sui singoli comparti (di estensione inferiore ai 3 Ha) non sono tali da generare inquinamento delle acque di prima pioggia. In ultimo la fattibilità della dorsale di fognatura bianca richiesta da HERA nelle proprie osservazioni al POC e la relativa capacità di servire tutti i comparti della scheda di POC dovranno essere verificate in sede di progettazione preliminare/esecutiva della stessa fognatura: da una prima disamina dell'altimetria dei luoghi interessati appare più probabile una parcellizzazione degli impianti fognari della scheda di POC, circostanza che renderebbe ancor più infruttuosa l'installazione di dispositivi di trattamento di acque di prima pioggia, da ritenersi pertanto non necessari.

##### **8) Scheda 14. APC.E Santarcangelo Via Emilia Ovest**

In generale si ritiene pienamente sufficiente la valutazione eseguita che considera le principali componenti ambientali e l'impatto indotto su di esse dalla realizzazione dell'intervento proposto. In ogni caso si prevede in sede di PUA la verifica mediante Valsat specificatamente dedicata ai carichi insediativi delle funzioni previste.

**9) Scheda 16. AAP Santarcangelo di R. Via Emilia Ovest, via Santarcangelo Bellaria**

Nell'area, in realtà, è già presente una stazione carburante, che viene semplicemente rilocalizzata con fronte sulla via Emilia (ora posta su via Santarcangelo-Bellaria), ma comunque su sedime in contiguità con l'impianto esistente. Si ritiene quindi che l'intervento sia compatibile e che nelle analisi eseguite nella scheda di VALSAT si ritiene di aver già verificato la compatibilità dell'intervento.

**Progetti speciali e ambientali**

**10) Scheda 25. ARP Santarcangelo di R., Ciola corniale via Fanciulla – Stralcata**

**11) Scheda 26. APC.R.2 Santarcangelo di R., via Vecchia Marecchia “Ex Oleificio” (Gronda)**

L'ambito è localizzato in una zona classificata come APC.R., sub-ambiti costituiti da insediamenti produttivi in territorio rurale, oggetto di riqualificazione ambientale (art. 66 delle norme di PSC), prevalentemente insediati, come quello in oggetto, nella fascia fluviale del Marecchia. Il PSC persegue l'obiettivo di un progressivo miglioramento delle condizioni di equilibrio ambientale tra l'attività produttiva (in essere) e il contesto, sia in termini paesaggistici che di rischio ambientale. Nelle analisi eseguite nella scheda di VALSAT si ritiene di aver già verificato la compatibilità dell'intervento.

**12) Scheda 27. COLL.C Sant'Ermete, via Balduccia**

L'intervento interessa un'area di particolare interesse paesaggistico ambientale; nella Valsat sono richiamati tutti i vincoli ambientali individuati dalla pianificazione sovraordinata, in particolare da PSC. L'intervento, verificando tali vincoli e inserendo le misure di mitigazione riportate nella Valsat, risulta essere sostenibile, trattandosi di una modifica di uso dell'edificio già esistente e di un suo ampliamento. Nelle analisi eseguite nella scheda di VALSAT si ritiene di aver già verificato la compatibilità dell'intervento.

**13) Scheda 28 AVN San Martino dei Mulini via trasversale Marecchia;**

**Scheda 30 AVN San Martino dei Mulini via Savina – Via Calatoio Savina**

La riserva è stata recepita procedendo alla redazione di apposita VINCA, allegata come elaborato specifico di POC-1, così come richiesto anche dagli uffici ARPAE. A tale elaborato pertanto si rimanda per tutti gli aspetti di analisi ambientale.

**14) Scheda 29 AR.11 San Michele, via Santa Maria**

In sede attuativa dovrà essere eseguita la Valsat in caso di PUA, o lo studio di impatto ambientale in caso di titolo abilitativo, che contempli il tema della verifica ambientale suoi suoli.

**Interventi minori - elaborato 4.2 e varianti PUA – elaborato 4.3**

**In merito ai punti 15) e 16)**

In sede attuativa dovrà essere eseguita la Valsat in caso di PUA, o lo studio di impatto ambientale in caso di titolo abilitativo, al fine di individuare gli interventi volti alla mitigazione degli impatti.

**17)** In sede attuativa dovrà essere eseguito lo studio di impatto ambientale al fine di individuare gli interventi volti alla mitigazione degli impatti.

**18)** Dovranno essere predisposti singoli piani di monitoraggio per i diversi piani attuativi in sede delle specifiche di Valsat.

**19)** Si richiamano le valutazioni dei soggetti competenti in materia ambientale di cui allo specifico elaborato “Risposta ai pareri degli Enti”.

**20)** Si concorda e si recepisce la riserva della Provincia in base alla quale i PUA attuativi del presente POC-1 dovranno essere sottoposti a procedura di valutazioni ambientali, in quanto il POC non ha e non può compiutamente valutare tutti gli effetti ambientali delle trasformazioni previste.