

**PIANO  
URBANISTICO  
COMUNALE  
PSC POC RUE**



**COMUNE DI VERUCCHIO**  
PROVINCIA DI RIMINI



# PSC VARIANTE 2015

**Sindaco:**  
Stefania Sabba

**Assessore Urbanistica:**  
Luigi Dolci

**Responsabile  
Servizio urbanistica:**  
Geom. Gilberto Bugli

**Progettisti:**  
Arch. Marco Zaoli

**Collaboratori:**  
Arch. Linda Fabbrini  
Arch. Vera Fabbrini  
Arch. Antaris Migani  
Arch. Elena Dorato  
Arch. Sara Maldina

**PSC**  
**Testi 05bis**

**RELAZIONE PER LE  
CONTRORDEDUZIONI  
VARIANTE 2015**

data  
01-2018

## SOMMARIO

<b>1. IL PSC DI VERUCCHIO VARIANTE 2015 - INTEGRAZIONI IN SEDE DI CONTRODEDUZIONI .....</b>	<b>3</b>
1.1 PREMessa.....	3
1.2. LE MODIFICHE APPORTATE AL PSC VARIANTE 2015 IN CONTRODEDUZIONE – ELENCO ELABORATI.....	4
1.2.1 <i>Le riserve della Provincia di Rimini – Registro speciale n. 1a</i> .....	8
1.2.2 <i>Il parere dell'Ente Gestione Parchi e biodiversità Romagna – Registro speciale n.2a</i> .....	13
1.2.3 <i>L'osservazione della Soprintendenza Archeologica – Registro speciale n.3a</i> .....	14
1.2.4 <i>Il parere dell'Autorità di bacino distrettuale del Fiume Po – Registro speciale n.4a</i> .....	15
1.2.5 <i>Il parere di AUSL/ARPAE – Registro speciale n.5a</i> .....	15
1.2.6 <i>Modifica d'ufficio propedeutica all'accoglimento di osservazione al RUE</i> .....	16
1.2.7 <i>Le schede delle osservazioni alla variante 2015 seconda adozione</i> .....	17

## **1. IL PSC DI VERUCCHIO VARIANTE 2015 - INTEGRAZIONI IN SEDE DI CONTRODEDUZIONI**

### **1.1 Premessa**

La Variante 2015 al PSC di Verucchio ha avuto un iter abbastanza particolare, infatti dopo la stesura del Documento Preliminare - che ha di fatto costituito una prima versione degli elaborati di piano – ha visto alcune modifiche conseguenti ai contributi giunti in sede di Conferenza di pianificazione (si rammentano quelle relative alle strutture ricettive turistiche e sulla necessità di redazione della Carta delle Potenzialità Archeologiche) che hanno portato ad una stesura adottata con delibera C.C. n. 45 del 26/9/2016.

Le tempistiche necessarie per la redazione della Carta delle potenzialità Archeologiche hanno fatto slittare i tempi di una seconda adozione della variante semplicemente integrativa di tale "Carta", ed hanno favorito una ulteriore riflessione su alcuni aspetti della Variante 2015.

Si è quindi giunti ad una versione della Variante 2015 al PSC, che è stata adottata una seconda volta con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 20/06/2017.

La Variante 2015 così riadottata è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 198 del 12/07/2017 e all' Albo Pretorio del Comune, ed è stata trasmessa alla Provincia di Rimini in data 13/07/2017 per l'espressione di eventuali riserve di tale ente ai sensi dell'art. 32, comma 7, della LR n. 20/2000.

La Variante 2015 al PSC così riadottata e pubblicata ha quindi avuto cinque fra osservazioni, pareri e riserve da parte di enti istituzionali e quattro osservazioni (3 nel termine ed una fuori termine) da parte di privati, che sono state elencate nel registro speciale delle osservazioni allegato alla presente relazione. Per ognuna è stata redatta una scheda sintetica, la quale contiene anche la decisione dell'Amministrazione Comunale a riguardo. Le osservazioni dei privati sono altresì localizzate cartograficamente nell'apposito elaborato "PSC\_V\_2015\_Tav.08c Quadro degli Obiettivi generali e schema di assetto strutturale con individuazione delle osservazioni".

## **1.2. Le modifiche apportate al PSC Variante 2015 in controdeduzione – Elenco elaborati**

Per chiarezza di trattazione, la presente relazione contiene la sola descrizione delle modifiche apportate al PSC in sede di controdeduzioni alle osservazioni, pareri ed alle riserve degli enti pubblici istituzionali ed alle osservazioni dei privati e le parti di "Relazione per la seconda adozione Variante 2015" modificate. Per ogni altro aspetto non trattato dalla presente "Relazione per le controdeduzioni Variante 2015" si rimanda alla citata "Relazione per la seconda adozione Variante 2015", che contiene anche il Registro Speciale e le Schede delle osservazioni relative alla prima adozione della Variante 2015, a cui si è già data risposta con la versione di seconda adozione della presente Variante 2015 e che sono quindi già presenti nella presente stesura del PSC.

Nei seguenti paragrafi si darà conto delle osservazioni, pareri e riserve degli enti pubblici istituzionali e delle osservazioni dei privati, seguendo l'ordine del già citato Registro Speciale delle osservazioni allegato, dando al contempo atto delle modifiche apportate agli elaborati della Variante 2015 al PSC.

Si specifica che le osservazioni pervenute, sia a seguito della prima adozione con delibera C.C. n. 45 del 26/9/2016, sia a seguito della seconda adozione con delibera di C.C. n. 27 del 20/06/2017, sono individuate cartograficamente nell'elaborato "PSC\_V\_2015\_Tav.08c Quadro degli Obiettivi generali e schema di assetto strutturale con individuazione delle osservazioni".

Il Piano Strutturale Comunale, come modificato dalla Variante 20165 è quindi composto dai seguenti elaborati, fra i quali si distinguono quelli introdotti o modificati dalla presente variante per le intestazioni con sigle PSC\_V\_2015 e PSC Archeo:

a) le Relazioni illustrative di progetto, costituite dai seguenti elaborati:

- PSC\_Testi 01 Relazione Generale;
- PSC\_Testi 04 Relazione per le controdeduzioni e per l'approvazione;
- PSC\_V\_2015\_Testi 05 Relazione per la seconda adozione Variante 2015;
- PSC\_V\_2015\_Testi 05bis Relazione per le controdeduzioni Variante 2015;

b) il Quadro conoscitivo, costituito dai seguenti elaborati.

- Relazione generale del Quadro conoscitivo;
- Relazione Illustrativa dello studio geologico;

i seguenti elaborati grafici:

- QC\_Tav.01 Unità, sub-unità di paesaggio, paesaggi identitari scala 1:10000;
- QC\_Tav.02 Beni culturali e del paesaggio - Vincoli ambientali scala 1:10000;
- QC\_Tav.02b Trasposizione delle previsioni del PTCP vigente scala 1:10000;
- QC\_Tav.03 Beni e aree d'interesse ambientale e paesaggistico scala 1:10000;
- QC\_Tav.04 Carta forestale scala 1:10000;
- QC\_Tav.05 Rete ecologica scala 1:10000;
- QC\_Tav.06 Sistema delle aree verdi e rete fruitiva scala 1:10000;
- QC\_Tav.07 Uso suolo territorio agricolo scala 1:10000;
- QC\_Tav.08 Trame rurali scala 1:10000;
- QC\_Tav.09a Reti infrastrutturali - Rete idrica Rete del gas - Rete elettrica  
scala 1:10000;
- QC\_Tav.09b Reti infrastrutturali - Rete fognaria-depurativa scala 1:10000;
- QC\_Tav.10 Tracciati viari scala 1:10000;
- QC\_Tav.11 Aziende insalubri scala 1:10000;
- QC\_Tav.12 PRG vigente e previsioni insediative provinciali scala 1:10000;
- QC\_Tav.13 Classificazione del territorio scala 1:10000;
- QC\_Tav.14 Residuo delle previsioni del PRG vigente scala 1:10000;

i seguenti elaborati grafici allegati allo studio geologico:

- Tavola 1 – Carta Geologica Scala 1:10.000;
- Tavola 2 – Carta litologica Scala 1:10.000;
- Tavola 3 – Carta geomorfologica Scala 1:10.000;
- Tavola 4 – Carta clivometrica Scala 1:10.000;
- Tavola 5 – Carta dell'idrografia superficiale, delle isofreatiche  
e della vulnerabilità degli acquiferi Scala 1:10.000;
- Tavola 6 – Carta delle aree soggette a effetti locali in caso  
di eventi sismici Scala 1:10.000;
- Tavola 7 – Carta del rischio geologico e geomorfologico Scala 1:10.000;
- Tavola 8 – Carta della localizzazione delle indagini geologiche giacenti  
presso l'archivio comunale eseguite nel periodo 1999-2006 Scala 1:10.000;
- Tavole 9a e 9b – Sintesi dei vincoli territoriali e ambientali Scala 1:5.000;
- Tavola 10 – Vincolo idrogeologico Scala 1:10.000;
- Tavola 11 e 11 a – Microzonazione sismica ambiti per nuovi insediamenti  
e ambiti di riqualificazione Scala 1:5.000;

i seguenti elaborati della “Analisi delle evidenze storico-archeologiche e delle potenzialità archeologiche del territorio”:

- PSC Archeo\_Testo 01\_Schedatura delle evidenze storico-archeologiche;
- PSC Archeo\_Testo 02\_Vincoli ministeriali – Allegato 1;
- PSC Archeo\_Testo 03\_Relazione delle evidenze storico-archeologiche;
- PSC Archeo\_Testo 04\_Relazione delle potenzialità archeologiche e della tutela;
- PSC Archeo\_Tav. 01\_Carta delle evidenze storico-archeologiche                      Scala 1:10.000;
- PSC Archeo\_Tav. 02\_Carta delle potenzialità archeologiche                      Scala 1:10.000;
- PSC Archeo\_Tav.03\_Carta delle tutele archeologiche                      Scala 1:10.000.

c) i seguenti elaborati normativi/progettuali del PSC:

- PSC\_V\_2015\_Testi 02 Norme;
- PSC\_V\_2015\_Testi 02 Allegato 1 – Progetti tutela recupero e valorizzazione - Schede;
- PSC\_V\_2015\_Testi 02 Allegato 2 – Edifici di interesse storico-architettonico – Schede;
- PSC\_V\_2015\_Testi 02 Allegato 2b – Scheda dei Vincoli;
- PSC\_V\_2015\_Testi 02 Allegato 4 – Schede relative agli APNI ed ai Poli funzionali: calcolo degli abitanti equivalenti;
- PSC\_Tav.01    Unità e sub-unità di paesaggio, paesaggi identitari                      scala 1: 10.000;
- PSC\_Tav.02    Rete ecologica                      scala 1: 10.000;
- PSC\_Tav.03    Sistemi e zone della pianificazione sovraordinata                      scala 1: 10.000;
- PSC\_V\_2015\_Tav.05 nord Ricognizione dei beni culturali e del paesaggio  
scala 1: 5.000;
- PSC\_V\_2015\_Tav.05 sud Ricognizione dei beni culturali e del paesaggio  
scala 1: 5.000;
- PSC\_V\_2015\_Tav.06 nord Tutele di insediamenti, infrastrutture, edifici storici  
scala 1: 5.000;
- PSC\_V\_2015\_Tav.06 sud Tutele di insediamenti, infrastrutture, edifici storici  
scala 1: 5.000;
- PSC\_V\_2015\_Tav.07 nord Reti infrastrutturali e fasce di rispetto                      scala 1: 5.000;
- PSC\_V\_2015\_Tav.07 sud Reti infrastrutturali e fasce di rispetto                      scala 1: 5.000;
- PSC\_V\_2015\_Tav.07 bis nord Reti acquedottistiche e fognario-depurative  
scala 1: 5.000;
- PSC\_V\_2015\_Tav.07 bis sud Reti acquedottistiche e fognario-depurative  
scala 1: 5.000;

- PSC\_V\_2015\_Tav.08a Quadro degli Obiettivi generali e schema di assetto strutturale  
scala 1:  
10.000;
- PSC\_V\_2015\_Tav.08b Quadro degli Obiettivi generali e schema di assetto strutturale con  
individuazione delle variazioni rispetto al PSC vigente scala 1: 10.000;
- PSC\_V\_2015\_Tav.08c Quadro degli Obiettivi generali e schema di assetto strutturale con  
individuazione delle osservazioni scala 1: 10.000;
- PSC\_V\_2015\_Tav.09 Villa Verucchio, sistema delle infrastrutture e dotazioni territoriali  
scala 1: 5.000.

d) i seguenti elaborati di ValSAT

- PSC\_V\_2015\_Testi 03 ValSAT comprensiva dello Studio di incidenza ambientale  
(VIncA);
- PSC\_V\_2015\_Testi 03s Sintesi non tecnica.

e) la Classificazione acustica del territorio, costituita da:

- Relazione tecnica;
- Normativa tecnica di attuazione;
- Regolamento per la disciplina delle attività rumorose;
- Tav. 1\_N scala 1: 5.000;
- Tav. 1\_S scala 1: 5.000.

f) L'elaborato estratto dalle "Mappe di vincolo limitazioni relative agli ostacoli e ai pericoli per la navigazione aerea (art. 707 commi 1.2.3.4 del Codice della Navigazione) 2° Fase" – ENAC - AIRiminum 2014 S.p.A. Prot. 795/DIR del 15.12.2017:

- Tav. PG01 : Planimetria Generale delle superfici di delimitazione ostacoli Scala 1:50.000.

### **1.2.1 Le riserve della Provincia di Rimini – Registro speciale n. 1a**

Con Decreto del Presidente n. 89 del 08/11/2017, avente oggetto "*Comune di Verucchio. Variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) nuovamente adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 20/06/2017, ai sensi dell'Art. 32 della LR 20/2000. Riserve di cui all'Art. 32, comma 7, della LR 20/2000*", la Provincia di Rimini formula le sue riserve, che si seguiranno l'articolazione e la numerazione contenuta nella "Sintesi Istruttoria" allegata e fatta propria dal citato Decreto del Presidente.

#### **Riserva n. 1)**

Relazione per la seconda adozione, capitolo "*1.2.3.2 Le nuove scelte relative alle strutture ricettive*".

La riserva chiede di stralciare quanto previsto a pagina 21 relativamente al "Polo Turistico Ambientale", una previsione di 600 mq di Su relativa all'area ove ora insiste un parcheggio, perché non conforme all'art. 5.3 del PTCP.

A tal riguardo, si precisa che la "Relazione per la seconda adozione" allegata alla Variante 2015 adottata non può essere modificata, in quanto già allegata alla deliberazione C.C. n. 27 del 20/06/2017.

Con la presente "Relazione per le controdeduzioni" si provvede quindi a modificare la descrizione di tale previsione, come richiesto.

Si specifica quindi che il penultimo capoverso del capitolo 1.2.3.2 a pag. 21 della "Relazione per la seconda adozione" è abrogato e sostituito dal seguente, con il quale si provvede altresì a limitare la capacità ricettiva precedentemente prevista:

Per quanto attiene alla nuova struttura turistico-ricettiva all'aria aperta perimetrata come "**POLO TURISTICO AMBIENTALE**", in parte posto all'interno delle "Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale" di cui all'Articolo 5.3, in parte nelle "Zone di tutela naturalistica" di cui all'Articolo 5.2 del PTCP, le nuove strutture – che potranno essere realizzate unicamente nelle già richiamate "Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale" di cui all'Articolo 5.3 del PTCP - avranno una limitazione nel numero della capacità ricettiva, pari a **140 ospiti**.

### ***Riserva n. 2)***

Relazione per la seconda adozione, capitolo "*3.1.1 Le modifiche*".

Con la riserva si chiede di coordinare quanto riportato in merito al "Polo turistico ambientale" con quanto richiesto dalle riserve n. 1 e n. 4.

Per quanto riguarda la riserva n. 1 si è già detto, mentre si rimanda alla trattazione della risposta alla riserva n. 4 per l'espressione delle motivazioni alla stessa relazione, ma si specifica fin da ora che, in relazione a tali motivazioni, non pare necessario modificare il capitolo della "Relazione per la seconda adozione" in questione, in quanto le modifiche alla stessa relazione ed alle Norme in recepimento delle riserve n. 1 e n. 4 paiono aver esaurito ogni necessità in tal senso.

### ***Riserva n. 3)***

Norme, "*Art. 75 Aree di valore naturale e ambientale – AVNA*".

Con la riserva si chiede di uniformare il Comma 5bis al Titolo 9 del PTCP, a riguardo della possibilità di ampliamenti una tantum degli allevamenti zootecnici esistenti, che è riferito alla potenzialità produttiva preesistente e non alla superficie utile.

Si è provveduto in merito, demandando al contempo al RUE la possibilità di dettagliare, anche in termini di Su, tali possibilità di ampliamenti delle potenzialità produttive.

### ***Riserva n. 4)***

Norme, "*Art. 89 Polo turistico ambientale: indirizzi, direttive e prescrizioni al RUE e al POC*".

Con la riserva si richiamano le valutazioni provinciali sul Documento Preliminare espresse in sede di Conferenza di Pianificazione con il decreto del Presidente n. 54 del 01/06/2016, con le quali si chiedeva di stralciare il "Polo turistico ambientale" per mancata conformità alle disposizioni degli articoli 5.2 e 5.3 del PTCP.

Si sottolineano alcune difformità agli articoli di PTCP citati anche nella previsione del "Polo turistico ambientale" adottata con la deliberazione C.C. n. 27 del 20/06/2017, che si dettagliano, ed in relazione alle quali si richiede, specificatamente, di chiarire in normativa.

Si specifica di aver provveduto ad uniformarsi, sia con le modifiche apportate all'Art. 89 delle Norme - modifiche al comma 2 ed al comma 3 lettera b), eliminazione del comma 4 ed inserimento dei nuovi commi 7, 8, 9 -, sia con opportuni riferimenti nella legenda delle Tavole 08a, 08b e 08c alle riserve espresse.

**Riserva n. 5)**

Schede PTRV, "*Scheda n.4. PTRV - L'ex-cava C.B.R a Ponte Verucchio*".

Con la riserva si chiede di specificare, in relazione alla previsione relativa alla realizzazione di un punto di ristoro ed informativo, che il manufatto sia realizzato fuori delle aree di cui all'art. 5.1 del PTCP, e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 5.3 comma 5 del PTCP.

Si è provveduto a modificare la Scheda PRTV n.4 nel modo richiesto.

**Riserva n. 6)**

Tavole, "*Tav.08a e Tav.08b - Quadro degli Obiettivi generali e schema di assetto strutturale*".

Con la riserva si segnala che per errore materiale non risulta rappresentato il "Sistema forestale boschivo" individuato dalla Tavola B del PTCP.

Si è provveduto a modificare le Tavole 08a, 08b e 08c come richiesto.

**Riserva n. 7)**

Osservazioni, *Controdeduzioni alle Osservazioni presentate alla variante al PSC adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 26/09/2016.*

a) Osservazione n. 2

Con la riserva si chiede di chiarire che per l'area in oggetto gli interventi ammessi ai sensi della disciplina dei citati ambiti AUC 4 sono limitati da quanto prescritto dall'art. 5.3 comma 6 lettera a) del PTCP.

Si è provveduto a modificare l'Art. 50 delle Norme con l'introduzione del nuovo comma 11 e a individuare l'osservazione n. 2 nel nuovo elaborato "PSC\_V\_2015\_Tav.08c Quadro degli Obiettivi generali e schema di assetto strutturale con individuazione delle osservazioni".

b) Osservazioni n. 7, 8, 24

Con la riserva si richiede lo stralcio dell'area dagli ambiti urbani consolidati AUC 6 e la sua riclassificazione in territorio rurale. Infatti si obietta che l'area sia stata impropriamente ricompresa in territorio urbanizzato, negli ambiti urbani consolidati AUC 6, operazione inammissibile, in quanto si specifica che "*l'area non possiede le caratteristiche di legge necessarie a tale inclusione*", richiamando da un lato le disposizioni della LR 20/2000 che confermerebbero "*quanto già stabilito*".

dall'art. 13 della LR 47/1978 e smi", il quale come noto definiva il territorio urbanizzato come "perimetro continuo che comprende tutte le aree effettivamente edificate o in costruzione e i lotti interclusi".

Occorre qui precisare che la LR 47/1978, con particolare riferimento al citato art. 13 è stata espressamente abrogata – a far data dall'entrata in vigore della LR 20/2000 - dall'Art. 52, comma 3, lettera a) della medesima LR 20/2000, e che quindi tale definizione della LR 47/1978 non ha più alcun effetto. A tal riguardo occorre anche sottolineare che la definizione citata relativa al "perimetro continuo che comprende tutte le aree effettivamente edificate o in costruzione e i lotti interclusi" è presente all'Art. A-7, comma 6 dell'Allegato "Contenuti della pianificazione" della LR 20/2000, unicamente in quanto riferita al perimetro del centro abitato che deve essere definito in sede di formazione del PSC, ai fini dell'applicazione dei rispetti stradali, e non ha quindi efficacia nel caso in questione.

Nella riserva in discorso si specifica poi correttamente che il territorio urbanizzato *"per quanto attiene alla funzione residenziale e alle funzioni compatibili con la stessa, è costituito dagli ambiti urbani consolidati e dagli ambiti residenziali da riqualificare"*.

A tale specificazione vi è peraltro da aggiungere che anche i Centri Storici sono da ricomprensere all'interno del territorio urbanizzato, e che la fonte normativa per la definizione dello stesso territorio urbanizzato da operarsi in sede di formazione del PSC è da ritrovarsi nell'Art. 28, comma 2, lettera e) della LR 20/2000, che assegna al PSC la funzione di classificare il territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile e rurale.

Si tratta quindi di definire, per l'area in questione, se la stessa possa ricomprendersi fra gli ambiti urbani consolidati, come definiti all'Art. A-10, comma 1, dell'Allegato "Contenuti della pianificazione" della LR 20/2000, che si trascrive per intero: *" All'interno del territorio urbanizzato, delimitato dal PSC ai sensi del comma 2 dell'art. 28, per ambiti urbani consolidati si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione."*

Occorre quindi sottolineare che, in parziale accoglimento della Riserva in questione, si è provveduto alla riduzione dell'estensione fondiaria dell'area classificata quale ambito urbano consolidato AUC 6 in discorso, in modo da ricondurla all'interno delle casistiche definite, in quanto la parte di territorio nel quale si trova l'area in questione è parzialmente edificata con continuità e presenta un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione. Con la previsione in oggetto si provvede perciò ad un limitato completamento degli ambiti urbani consolidati che, giova ricordare sono suddivisi dall'Art. 50 delle Norme del PSC in sette diverse classi, delle quali gli AUC 6 sono quelli - edificabili - con la densità fondiaria più bassa prevista.

c) Osservazione n.26

Con la riserva si chiede di chiarire che per l'area in oggetto gli interventi ammessi ai sensi della disciplina degli ambiti AUC 6 sono limitati da quanto prescritto dall'art. 5.3 comma 6 lettera a) del PTCP.

Si è provveduto a modificare l'Art. 50 delle Norme con l'introduzione del nuovo comma 12 e a individuare l'osservazione n. 26 nel nuovo elaborato "PSC\_V\_2015\_Tav.08c Quadro degli Obiettivi generali e schema di assetto strutturale con individuazione delle osservazioni".

d) Osservazione n. 32

Con la riserva si chiede di chiarire che per la porzione d'area riclassificata nei citati ambiti AUC 6 gli interventi ammessi ai sensi della disciplina di tali ambiti sono limitati da quanto prescritto dall'art. 5.3 comma 6 lettera a) del PTCP.

Si è provveduto a modificare l'Art. 50 delle Norme con l'introduzione del nuovo comma 13 e a individuare l'osservazione n. 26 nel nuovo elaborato "PSC\_V\_2015\_Tav.08c Quadro degli Obiettivi generali e schema di assetto strutturale con individuazione delle osservazioni".

## **Difesa del Suolo**

Con la Riserva si fa presente che la previsione del "Polo turistico ambientale" ricade parzialmente all'interno delle zone instabili per fenomeni di dissesto quiescenti da verificare, dei depositi di versante verificati, dei depositi eluvio colluviali e delle scarpate morfologiche, elementi geomorfologici a cui si applicano disposizioni vincolistiche per l'utilizzo del territorio contenute all'art. 26 delle NTA del PSC. Si fa altresì presente che la stessa previsione ricade parzialmente all'interno dei Bacini Imbriferi a cui si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 delle NTA del PSC. A tal proposito si richiede che le disposizioni normative di PSC a cui sono assoggettati gli elementi geomorfologici ed idrogeologici presenti all'interno del "Polo turistico ambientate" siano richiamate all'interno dell'art. 89 delle norme del PSC.

La Riserva è stata pienamente accolta, con l'inserimento del comma 10 all'Art. 89 del PSC, nel quale si richiamano le disposizioni di cui sopra e se ne dispone l'osservanza.

### **1.2.2 Il parere dell'Ente Gestione Parchi e biodiversità Romagna – Registro speciale n.2a**

L'Ente di Gestione per i Parchi e la biodiversità – Romagna, con nota del 07/09/2017 invia PARERE sulla Valutazione di incidenza sul SIC IT4090002.

Tale parere tiene conto anche del precedente parere sulla Variante 2015 (prima adozione) adottata con delibera C.C. 26/06/2016.

Con il parere non si richiedono modifiche agli elaborati del PSC, ma ci si limita ad analizzare e commentare le previsioni dello strumento, sottolineando le necessità di tutela del SIC IT4090002 o riservandosi di effettuare la valutazione di incidenza sulla base dei successivi approfondimenti progettuali.

Ci si limiterà quindi a riassumere brevemente i contenuti di tale parere, rimandando alla sua lettura integrale per gli aspetti di dettaglio.

#### ***Nuove scelte relative alle strutture ricettive***

##### *Polo funzionale dell'impianto golfistico*

Si commenta positivamente la riduzione delle previsioni insediative a riguardo, pur riservandosi di effettuare una valutazione sul progetto definitivo: "*Fermo restando che una valutazione effettiva ed aderente dell'incidenza sul sito, sarà effettuata dall'Ente scrivente, sulla base di un progetto definitivo, allo stato attuale è possibile esprimere un giudizio relativo e non assoluto. "L'incidenza della Nuova Variante al PSC, per quanto riguarda il Polo golfistico, potrà essere di minore entità rispetto alle previsioni del PSC del Comune di Verucchio".*

##### *Polo funzionale delle fonti di San Francesco*

A riguardo si specifica che: "La riduzione di 200 mq che la Variante 2015 prevede per il Polo Fonti di San Francesco è di minore entità e, al contempo, di minor interesse per il Sito Natura 2000, trattandosi di un'area collocata in zona collinare, in direzione NE, a qualche chilometro dall'abitato di Verucchio e ancor più distante dalla porzione fluviale, di grande interesse naturalistico, rappresentata dall'alveo fluviale del Marecchia."

##### *Polo turistico ambientale.*

Per quanto attiene poi al Polo turistico ambientale, si specifica che "non avrà influenze negative su habitat e popolamenti di specie di interesse comunitario" e che comunque la variante ha già individuato correttamente gli interventi di limitazione della superficie utile e della capacità ricettiva utili a luoghi con caratteri naturali e paesaggistici di pregio.

### **Ridimensionamento degli Ambiti per nuovi insediamenti (APNI)**

Si specifica che "pur non trattandosi di una scelta che influirà direttamente con il SIC esistente, la riduzione della superficie a disposizione per i nuovi insediamenti e quindi la riduzione del consumo di suolo è scelta sicuramente migliorativa in termini generali di sostenibilità ambientale".

### **Nuove previsioni minori della Variante 2015**

*Progetto di tutela recupero e valorizzazione (PTRV) n. 6 Ambito "Società Adriatica impianti e cave".*

Il progetto presentato dalla ditta è già stato sottoposto a procedura di Valutazione di incidenza e autorizzato, ed il progetto di riqualificazione approvato.

*Progetto di tutela, recupero e valorizzazione (PTRV) n. 8 Tenuta Amalia – Case Rosse.*

Nel parere si specifica che – visti i contenuti della scheda PRTV 8 – "gli obiettivi previsti per la valorizzazione dell'insediamento storico-architettonico e del paesaggio culturale e agricolo e per avviare la fruizione del luogo, non appaiono in contrasto con le necessità di tutela naturalistica e con gli obiettivi di conservazione del Sito. Tuttavia, considerato l'ambito territoriale sul quale insiste il PRTV n.8, adiacente ed in parte ricadente nel Sito Natura 2000" SIC - IT 4090002 Torriana, Montebello, Fiume Marecchia" e considerate le caratteristiche naturali di grande interesse della porzione fluviale del SIC, che comprende la presenza di numerose specie faunistiche e numerosi habitat di interesse comunitario, l'Ente scrivente si riserva di effettuare la valutazione di incidenza sulla base della progettazione esecutiva."

Il parere conclude nel seguente modo: "In fine ci preme evidenziare che ciascuno dei progetti o interventi contenuti nel PSC o nella Variante 2015, nella loro fase esecutiva, compresi i progetti di tutela, recupero e valorizzazione, quando previsti in territori che ricadono o si trovano nei pressi del SIC IT 4090002 (PTRV n.1, 5, 7, 8), dovranno essere sottoposti alla procedura di VINCA ai sensi della direttiva 92/43/CEE, del D.P.R. n. 357/97 e s.m.i. e della L.R. n. 7/2004 e s.m.i..".

### **1.2.3 L'osservazione della Soprintendenza Archeologica – Registro speciale n.3a**

Il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini, con nota Prot. N. 10803 del 12 settembre 2017, trasmette le sue osservazioni alla Variante 2015, seconda adozione con Delibera C.C. n. 27 del 20/06/2017.

Per quanto riguarda il settore Architettura e Paesaggio si conferma il parere di massima già espresso con nota prot. n. 3400 del 05/04/2016, con il quale si esprimeva condivisione "*in linea di massima*" con i principi e con i contenuti proposti dal Documento Preliminare.

Per quanto riguarda il Settore archeologia, si esprimono invece alcune osservazioni, che hanno portato ad una rivisitazione di alcuni elaborati della "Carta delle potenzialità archeologiche" ad una interlocuzione con la Soprintendenza Archeologica e ad una trasmissione degli elaborati così rivisitati alla stessa Soprintendenza, la quale con nota Prot. n. 15761 del 22 dicembre 2017 esprime parere definitivo sulla Variante al Piano Strutturale adottato con delibera C.C. n. 27 del 26/06/2017, comunicando che tutte le osservazioni formulate nella già citata nota Prot. N. 10803 del 12 settembre 2017 "*risultano pienamente recepite*".

#### **1.2.4 Il parere dell'Autorità di bacino distrettuale del Fiume Po – Registro speciale n.4a**

L'Autorità di bacino distrettuale del Fiume Po, con nota Prot. n. 5061 del 01/08/2017 rende noti i cambiamenti avvenuti – fra le altre cose - relativamente all'espressione di pareri su strumenti urbanistici.

Tali valutazioni di conformità ai PAI, a seguito dell'abolizione delle Autorità di Bacino Regionali ed Interregionali, dovranno essere effettuati "*in base alle disposizioni di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 65 del D. Lgs. n. 152/2006*".

In particolare giova riportare il contenuto di parte del comma 6 del citato art. 65 del D. Lgs. 152/2006 (Codice dell'Ambiente), nel quale si prescrive che "*gli enti territorialmente interessati dal Piano di bacino sono comunque tenuti a rispettarne le prescrizioni nel settore urbanistico*".

A tal riguardo vi è da specificare che la Variante 2015 al PSC è stata elaborata in conformità al vigente PAI.

#### **1.2.5 Il parere di AUSL/ARPAE – Registro speciale n.5a**

Con nota Prot. n. 166095/P del 27/07/2017 il Servizio Sanitario Regionale Emilia-Romagna – Azienda Unità Sanitaria Locale della Romagna - Dipartimento Sanità pubblica – U.O. Igiene e Sanità Pubblica – Rimini esprime il suo parere in merito alla Variante 2015 al PSC adottata con delibera C.C. n. 27 del 20/06/2017, ai sensi dell'Art. 32 della L.R. 20/2000, mentre trasmette in allegato le osservazioni di ARPAE Prot. PGRN 6988/2017 del 25/07/2017..

Per quanto riguarda le sue competenze, il Dipartimento Sanità pubblica – U.O. Igiene e Sanità Pubblica – Rimini specifica di non aver osservazioni da esprimere.

ARPAE esprime due osservazioni:

- 1) In fase di elaborazione di POC e PUA dovrà essere verificato il rispetto dei limiti acustici vigenti;
- 2) In fase operativa ed attuativa si dovrà verificare il rispetto della normativa ambientale, con particolare riferimento al PZA, con approfondimenti alla opportuna scala progettuale di dettaglio.

Si specifica quindi che le osservazioni di ARPAE non hanno incidenza sulla Variante 2015.

### ***1.2.6 Modifica d'ufficio propedeutica all'accoglimento di osservazione al RUE***

A seguito dell'adozione della variante al RUE adottata con delibera di C.C. n, 59 del 29/11/2016, la ditta Immobiliare G7 ha fatto pervenire una osservazione relativa a sue proprietà destinate ad attività artigianali site in Villa Verucchio, al Foglio n. 12, particella n. 2149, con la quale si chiede la possibilità di realizzare un piazzale di manovra e di sosta dei veicoli a servizio dell'immobile artigianale.

Si è ritenuto quindi di modificare il PSC in modo da rendere possibile tale successiva modifica al RUE in parziale accoglimento di tale osservazione.

Anche in questo caso la localizzazione dell'osservazione è individuata cartograficamente nell'elaborato "PSC\_V\_2015\_Tav.08c Quadro degli Obiettivi generali e schema di assetto strutturale con individuazione delle osservazioni".

### **1.2.7 Le schede delle osservazioni alla variante 2015 seconda adozione**

Nelle seguenti pagine si allegano alla presente relazione il Protocollo speciale e le schede delle osservazioni pervenute a seguito della seconda adozione della Variante 2015 al PSC adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n. 27 del 20/06/2017, nelle quali si da specifica risposta alle osservazioni dei privati pervenute.



# MUNICIPIO DI VERUCCHIO

PROVINCIA DI RIMINI

**Registro Speciale delle osservazioni pervenute per l'adozione della VARIANTE al PIANO STRUTTURALE COMUNALE adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 27 del 20/06/2017.**

## ENTI ISTITUZIONALI

NUMERO PROGRESSIVO	NUMERO PROTOCOLLO GENERALE	DATA	ENTE	INDIRIZZO
<i>1a</i>	<i>15088</i>	<i>13/11/2017</i>	<i>Provincia di Rimini</i>	<i>Via Dario Campana , 64 - Rimini</i>
<i>2a</i>	<i>12093</i>	<i>12/09/2017</i>	<i>Ente Gestione Parchi per la biodiversità Romagna</i>	<i>Via Aldo Moro , 2 - Riolo Terme</i>
<i>3a</i>	<i>12089</i>	<i>12/09/2017</i>	<i>Soprintendenza A.BB.AA.PP.</i>	<i>Via San Vitale , 17 - Ravenna</i>
<i>4a</i>	<i>10163</i>	<i>01/08/2017</i>	<i>Autorità Bacino Distrettuale Fiume Po</i>	<i>Strada Garibaldi , 75 - Parma</i>
<i>5a</i>	<i>10021</i>	<i>27/07/2017</i>	<i>AUSL/ARPAE</i>	<i>Via Coriano , 38 - Rimini</i>

## PRIVATI CITTADINI

NUMERO PROGRESSIVO	NUMERO PROTOCOLLO GENERALE	DATA	DITTA RICHIEDENTE	INDIRIZZO
<i>1</i>	<i>10170</i>	<i>01/08/2017</i>	<i>Bellucci Luigi</i>	<i>Corso Genova , 30/g - Chiavari</i>
<i>2</i>	<i>11107</i>	<i>24/08/2017</i>	<i>Urbinati Marco e Patrizia</i>	<i>Via Casale , 62 - Verucchio</i>
<i>3</i>	<i>12066</i>	<i>12/09/2017</i>	<i>Fonte San Francesco srl</i>	<i>Via Prov. Nord , 2870 - Verucchio</i>
<i>*4</i>	<i>12546</i>	<i>21/09/2017</i>	<i>Giulianelli Lorena</i>	<i>Via Che Guevara , 14 - Verucchio</i>

\* OSSERVAZIONI FUORI TERMINE

IL RESPONSABILE  
Geom. Gilberto Bugli



Comune di Verucchio  
 PROT.N.0010170 del 01/08/2017



20170010170  
 Tipo: E - Cla: 6.3

Al Sig. Sindaco del  
 Comune di Verucchio  
 P.zza Malatesta  
 VERUCCHIO

- OGGETTO :  Osservazione alla variante del Piano Strutturale Comunale PSC adottata con delibera di C.C. n° 27 del 20/06/2017  
 Osservazione alla Val. SAT. del Piano Strutturale Comunale PSC adottata con delibera di C.C. n° 27 del 20/06/2017

Il sottoscritto Bellucci Luigi nato a Verucchio il 18.02.1949 e residente a Chiavari (GE) in Corso Genova n. 30/G, in qualità di proprietario del fabbricato posto in Comune di Verucchio lungo la via Provinciale Nord, identificato al Catasto al Foglio n. 16 particella n. 393, (vedi allegato 1 – estratto di mappa parte contorniata in azzurro – ed allegato 2 stralcio rilievo con sovrapposizione del catastale con lo stato di fatto), in riferimento a quanto specificato in oggetto, con la presente osserva quanto segue:

dal rilievo topografico è emerso che il fabbricato in questione sulla cartografia catastale non è correttamente posizionato, infatti parte del fabbricato ricade sulla particella di proprietà della Provincia di Rimini. Che il sottoscritto ha già preso contatti con il Funzionario dell'Ufficio Patrimonio della Provincia (oggi Arpa), e che sono in corso tutti gli atti necessari per la regolarizzazione delle formalità necessarie per l'acquisto, della porzione di terreno antistante la mia proprietà ed interessato allo sconfinamento, precisamente la particella n. 2.037 di mq. 52. (Vedi allegato 1 estratto di mappa parte colorata in arancio).

Che la parte di terreno oggetto di acquisto è rappresentato sulla cartografia del RUE come "AREA A VERDE E PARCO PUBBLICO", e quindi secondo la norma del PSC è inedificabile per edifici residenziali, (vedi allegato 3 – stralcio PSC).

Considerato che il fabbricato è stato costruito con questa configurazione negli anni 1939 – 1940, e forse anche prima, anno sicuramente antecedente alla costituzione dell'attuale vincolo.

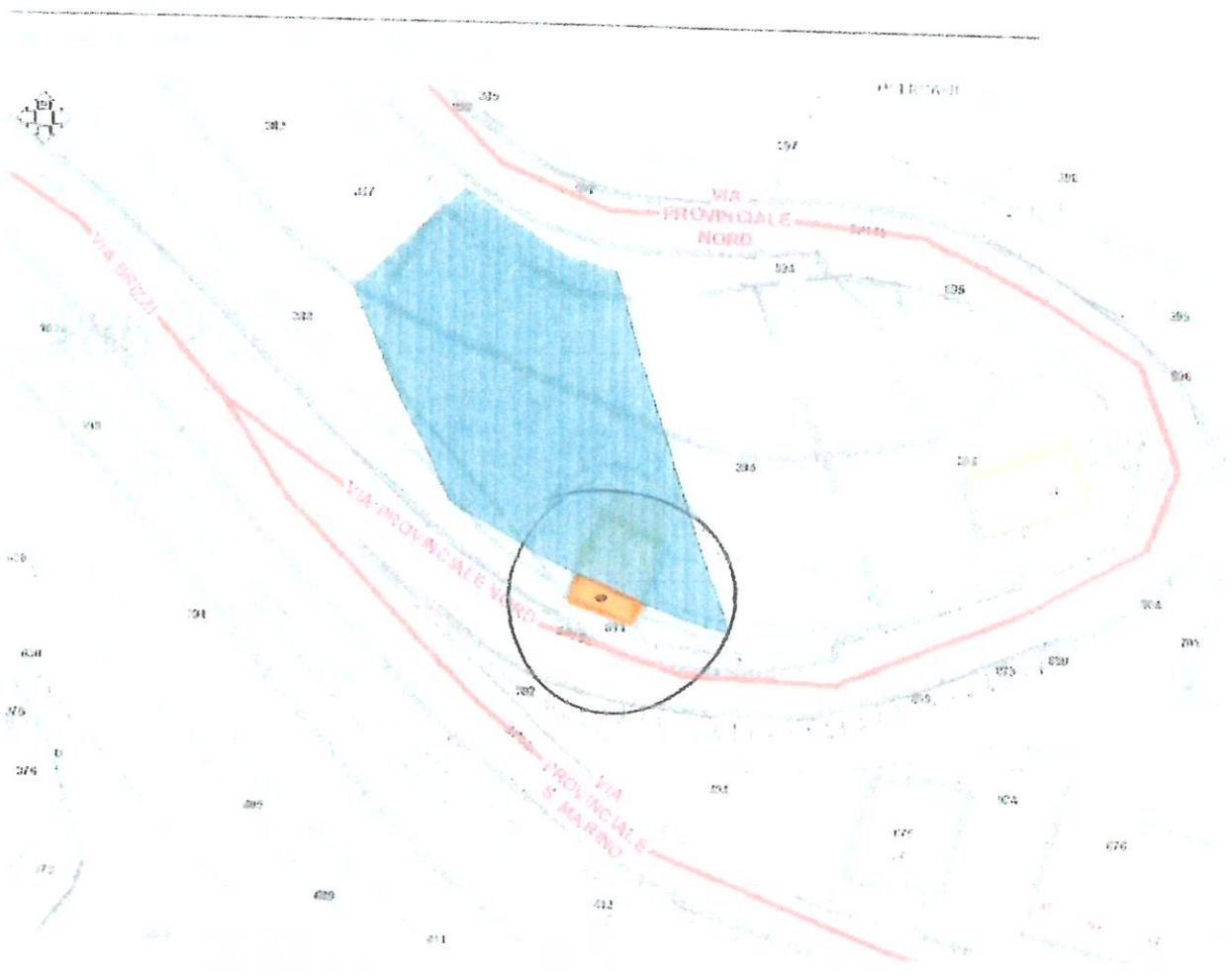
Chiede di modificare l'attuale destinazione della porzione di terreno interessata all'acquisto, in modo da togliere la destinazione ad Area a Verde e Parco Pubblico, attribuendo la destinazione della restante proprietà, regolarizzando così una situazione inconsapevolmente errata da tanto tempo.

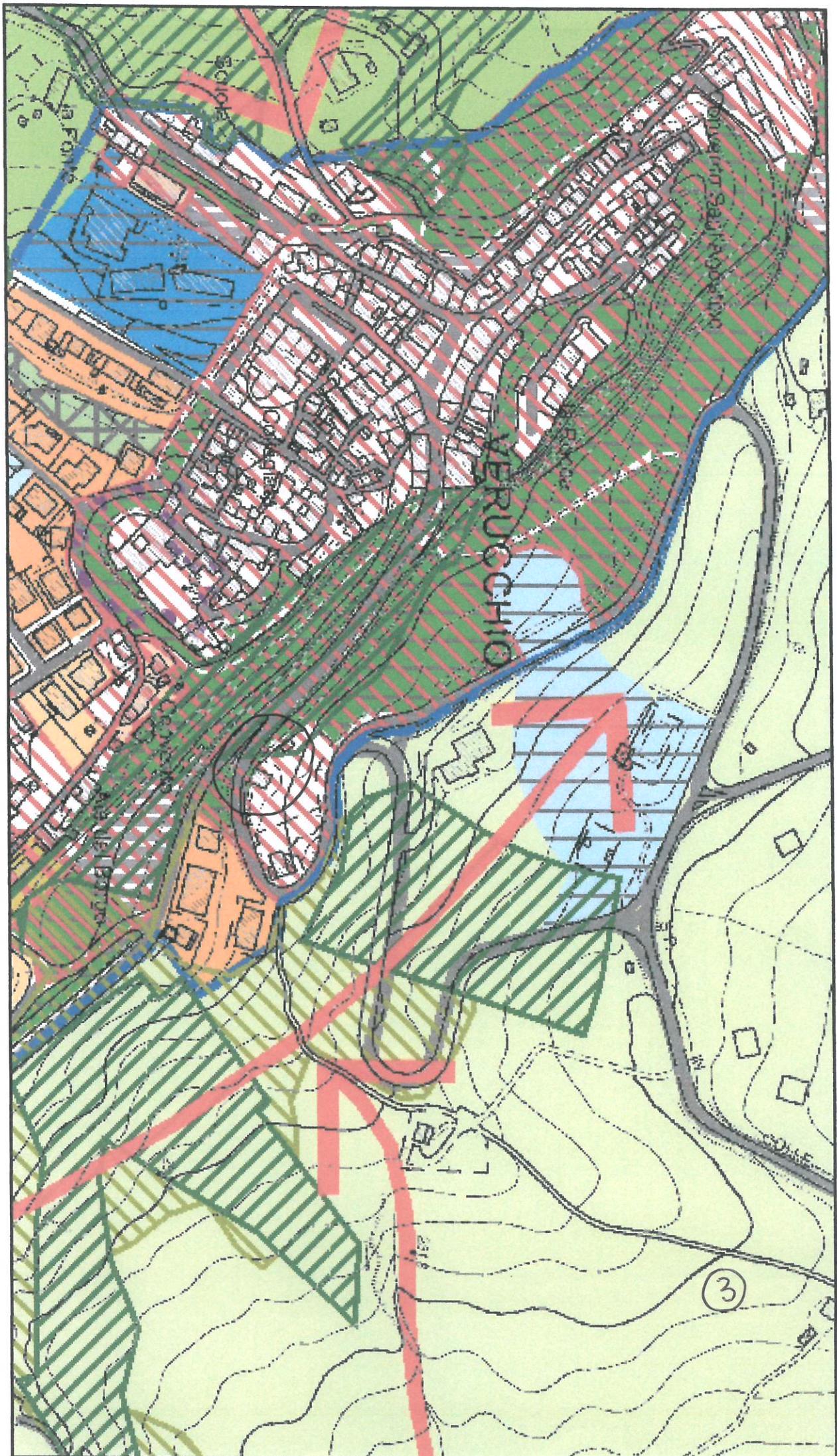
Firmato  
Bellucci Luigi

Allega alla presente:

- Planimetria individuante l'area oggetto di osservazioni
- Stralcio rilievo con sovrapposizione situazione catastale con situazione reale
- Stralcio PSC







Comune di Verucchio  
PROT.N.0011107 del 24/08/2017  
20170011107  
Tipo: E - Cla: 6.3



Al Sig. Sindaco del  
Comune di  
Verucchio P.zza  
Malatesta  
VERUCCHIO (RN)

OGGETTO : Osservazione alla variante del Piano Strutturale Comunale PSC adottata con delibera di C.C. n. 45 del 26/09/2016 da incrociare con osservazione al RUE adottato con delibera di C.C. n. 59 del 29/11/2016  
Osservazione alla Val. SAT. del Piano Strutturale Comunale PSC adottata con delibera di C.C. n. 45 del 26/09/2016.

I sottoscritti Urbinati Marco, nato a Verucchio il 06/04/1957 C.F.= RBN MRC 57D06 L797R, e Urbinati Maria Patrizia, nata a Verucchio il 20/07/1954 C.F.= RBN MPT 54L60 L797P, entrambi residenti in Villa Verucchio, alla Via Casale n. 62, in qualità di comproprietari, giusto decreto di trasferimento del Tribunale di Rimini cron. 1277/2016 - rep. 574 del 03/11/2016, del terreno posto in Villa Verucchio, alla Via Valle, distinto in catasto al fg. n. 7, p.lle n. 20-247-705, della superficie catastale di mq. 10.000 circa,

#### Premesso

- che la variante del Piano Strutturale Comunale PSC adottata con delibera di C.C. n. 45 del 26/09/2016 include il terreno di cui sopra in "*ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - ARP*" (art. 76 delle norme);
- che la variante del Piano Strutturale Comunale PSC adottata con delibera di C.C. n. 45 del 26/09/2016, nella Tavola 06 Nord, include il terreno di cui sopra in "*sistemazioni agrarie tradizionali: uliveti*" (art. 37, comma 1, lett. d., delle norme);
- che il terreno di cui sopra è incluso in "*aree di ricarica indiretta della falda - ARI*" (art. 24 delle norme);
- che il terreno di cui sopra è parzialmente incluso in area di "*tutela delle scarpate fluviotorrentizie*" e relativa fascia di rispetto (art. 12 delle norme);
- che il terreno di cui sopra è parzialmente incluso in "*fasce di rispetto stradale*" (art. 81 delle norme);
- che il terreno di cui sopra non è sottoposto a vincoli paesaggistici e/o idrogeologici;
- che il terreno di cui sopra è privo di classificazione nella rete ecologica (area bianca della Tavola 02);
- che il terreno di cui sopra, nella classificazione di zona acustica, ricade in "*classe III - aree di tipo misto*" (art. 1.3 della NN.TT.AA. del P.Z.A.);
- che il terreno di cui sopra, come l'intero territorio comunale, è classificato in zona sismica con grado di sismicità S=9 con D.m. 23/07/1983;
- che i sottoscritti sono proprietari di un altro terreno sito in Villa Verucchio, via C. Pavese, distinto al catasto al foglio 9, mapp. 570 inserito in ambito AUC4

## Considerato

- che il terreno di cui sopra (che si atteggia a terreno incolto e non ospita specie floristiche di pregio) si configura come lotto intercluso tra terreni legittimamente edificati in quanto, sul lato nord, confina con lotti di terreno su cui insistono n. 2 case per civili abitazioni, sul lato est, affaccia su strada, sul lato sud, confina con lotto di terreno su cui insiste n. 1 casa per civile abitazione (che segna l'inizio/la fine della zona ghetto), sul lato ovest, confina con area industriale ad oggi operante;
- che, peraltro, il terreno di cui sopra è servito da opere di urbanizzazione primaria (reti elettrica, del gas, acquedottistica e fognaria) e da opere di urbanizzazione secondaria presenti nell'ambito spaziale circostante e quindi siamo in presenza di una vera e propria area di completamento;
- che, per le ragioni rappresentate alle precedenti alinee, il terreno di cui sopra (che, in ragione delle previsioni pianificatorie vigenti, esprime, comunque, una sia pur contenuta potenzialità edificatoria) può ritenersi quale "lotto intercluso" in area di completamento da intendersi, secondo l'accezione comunemente fornita dalla giurisprudenza amministrativa: - in astratto, quale lotto in relazione al quale "*non si rinviene spazio giuridico per un'ulteriore pianificazione, stante la presenza di sufficienti opere di urbanizzazione primaria e secondaria*" (C. di S. -Sez. IV- 20/07/2016, n. 3293 e, in senso conforme, T.A.R. Sicilia Catania -Sez. II- 20/04/2016, n. 1060 secondo cui "*per lotto intercluso, ai fini della disciplina del territorio, deve intendersi l'area edificabile che si trovi in una zona integralmente interessata da costruzioni, che sia l'unica a non essere stata ancora edificata, che sia dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste dagli strumenti urbanistici e che sia valorizzata da un progetto edilizio del tutto conforme al P.R.G.*"); - in concreto, quale lotto "*affacciante sulla pubblica via e compreso tra edifici che sorgono su almeno due lati*" (C. di S. -Sez. IV- 27/10/2011, n. 5764 secondo cui <<*in linea di principio, l'esonero dalla previa formazione dello strumento di pianificazione attuativa pur contemplato dal P.R.G. comunale può avvenire riguardo all'ipotesi del c.d. "lotto intercluso", nel quale nessuno spazio si rinviene per un'ulteriore pianificazione e che va conseguentemente identificato quale lotto residuale ubicato in area completamente urbanizzata, fermo restando che può essere al caso considerato intercluso anche il lotto affacciante sulla pubblica via e compreso tra edifici che sorgono su almeno due lati*>> e , in senso conforme, C. di S. -Sez. V- 21/10/1985, n. 339);
- che, in riferimento a lotti interclusi tra terreni legittimamente edificati, costante giurisprudenza afferma la sussistenza di posizioni di legittimo affidamento alla destinazione edificatoria a tutela delle quali impone l'esternazione di apposita motivazione alle scelte urbanistiche se del caso formulate in senso contrario alla medesima (T.A.R. Lombardia Milano -Sez. II- 29/07/2014, n. 2149; 03/06/2015, n. 1293; 09/07/2015, n. 1591; 16/06/2016, n. 1211 e n. 1766; T.A.R. Valle d'Aosta-Sez. Un.- 12/04/2016, n. 14);

## Rilevato

- che, in ragione dello stato dei luoghi quale come innanzi descritto, è intendimento degli istanti, previa attribuzione al terreno di cui sopra di una destinazione edificatoria a quello consona, realizzare sul medesimo n. 2 villette per civile abitazione ad uso non speculativo con tutti i requisiti piu' moderni per il contenimento energetico e quindi per la qualità ambientale complessiva;
- che, peraltro, a fronte della "crisi" del comparto edilizio che sembrerebbe aver ispirato la variante del Piano Strutturale Comunale PSC adottata con delibera di C.C. n. 45 del 26/09/2016 con l'eliminazione della destinazione edificatoria di aree rispetto alle quali da parte dei privati proprietari (gravati dall'onere di una contribuzione a quella

parametrata) vi è stata l'esternazione della oggettiva difficoltà a pervenire ad una attuazione delle pur offerte potenzialità, la volontà degli istanti di pervenire, previa attribuzione al terreno di cui sopra di una destinazione edificatoria consona allo stato dei luoghi, a realizzare sul medesimo n. 2 villette per civile abitazione, costituirebbe strumento di impulso al settore, foriero di sviluppo ed occupazione per i suoi operatori; quanto sopra poiché è intenzione dei sottoscritti procedere in caso di accoglimento con celerità all' esecuzione del manufatto.

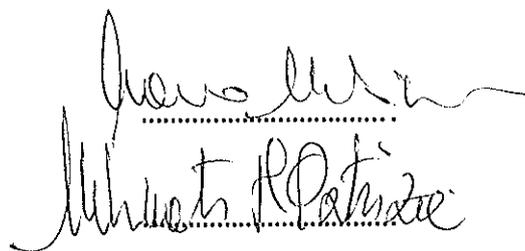
### CHIEDONO

che la variante del Piano Strutturale Comunale PSC adottata con delibera di C.C. n. 45 del 26/09/2016 includa anche il terreno di cui sopra e, preso atto dello stato di interclusione in cui versa, gli attribuisca destinazione edificatoria compatibile con la realizzazione di n. 2 villette per civile abitazione. Al fine di conseguire tale scopo, la scrivente proprietà dichiara fin da ora la disponibilità, se e qualora indispensabile, al parziale trasferimento della potenzialità edificatoria già assegnata al terreno posto in Villa Verucchio, via C. Pavese distinto al catasto al foglio 9 mappale 570.

Fiduciosi di un accoglimento positivo della presente, gli istanti, sin d'ora, dichiarano la propria disponibilità, alla realizzazione di opere di miglioramento ambientale che, se del caso *sub specie*, di inserimento di piante di pregio.

Verucchio, lì 24/08/2017

i richiedenti



Allegati alla  
presente:

- stralci planimetrici urbanistici, estratti del Piano Strutturale Comunale PSC e della variante adottata;
- stralcio della tavola delle tutele paesaggistiche estratta dal portale Servizimoka della Regione Emilia Romagna;
- documentazione attestante la Proprietà delle Particelle di Terreno oggetto della presente Richiesta;
- stralcio catastale di individuazione del terreno di cui sopra;
- tavola catastale in scala 1:1.000, con sovrapposizione di vincoli e fasce di rispetto;
- documentazione fotografica rappresentativa dello stato di interclusione del terreno di cui sopra.

Cognome **URBINATI**  
 Nome **MARIA PATRIZIA**  
 nato il **28 MARZO 1954**  
 (anno) **16** p. **1** s. **A**  
 a **VERUCCHIO** ( **CO** )  
 Cittadinanza **ITALIANA**  
 Residenza **VERUCCHIO**  
 Via **CASALE 63**  
 Stato civile **-----**  
 Professione **CABALINGA**  
 COND. TATI E CONVERSSIONI (PALENTI)  
 Siderati **179**  
 Capelli **BIANCHI**  
 Occhi **CASTANI**  
 Segni particolari **NESSUNO**



Data del rilascio *14/03/2014*  
**VERUCCHIO** / **14/03/2014**

Il sottoscritto *Maria Patrizia Urbinati*  
 Diritti **-----**  
 Euro S.4

SCADE IL **28/07/2015**

**AU 8408256**

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI  
**VERUCCHIO**

**CARTA D'IDENTITA'**

**N° AU 8408256**

DI

**URBINATI**

**MARIA PATRIZIA**

SCADE IL 06/04/2025

AX 1566051



REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI  
VERUCCHIO

CARTA D'IDENTITÀ

N° AX 1566051

DI  
INIZIOLATI  
MARCO

Cognome INIZIOLATI

Nome MARCO

nato il 06 APRILE 1957

(alt. 9 PI SA)

e VERUCCHIO (CO)

Cittadinanza ITALIANA

Residenza VERUCCHIO

Via CASALE 22

Stato civile CONIUGATO

Professione AVVOCATO INERDENTANTE

COMUNICAZIONE E CONTRASSEGNO SALISSI

Statura 1,78

Capelli BRUNO CHIARI

Occhi VERDI

Segni particolari NESSUNO



Firma del titolare Marco Iniziolati

VERUCCHIO 06/04/2025

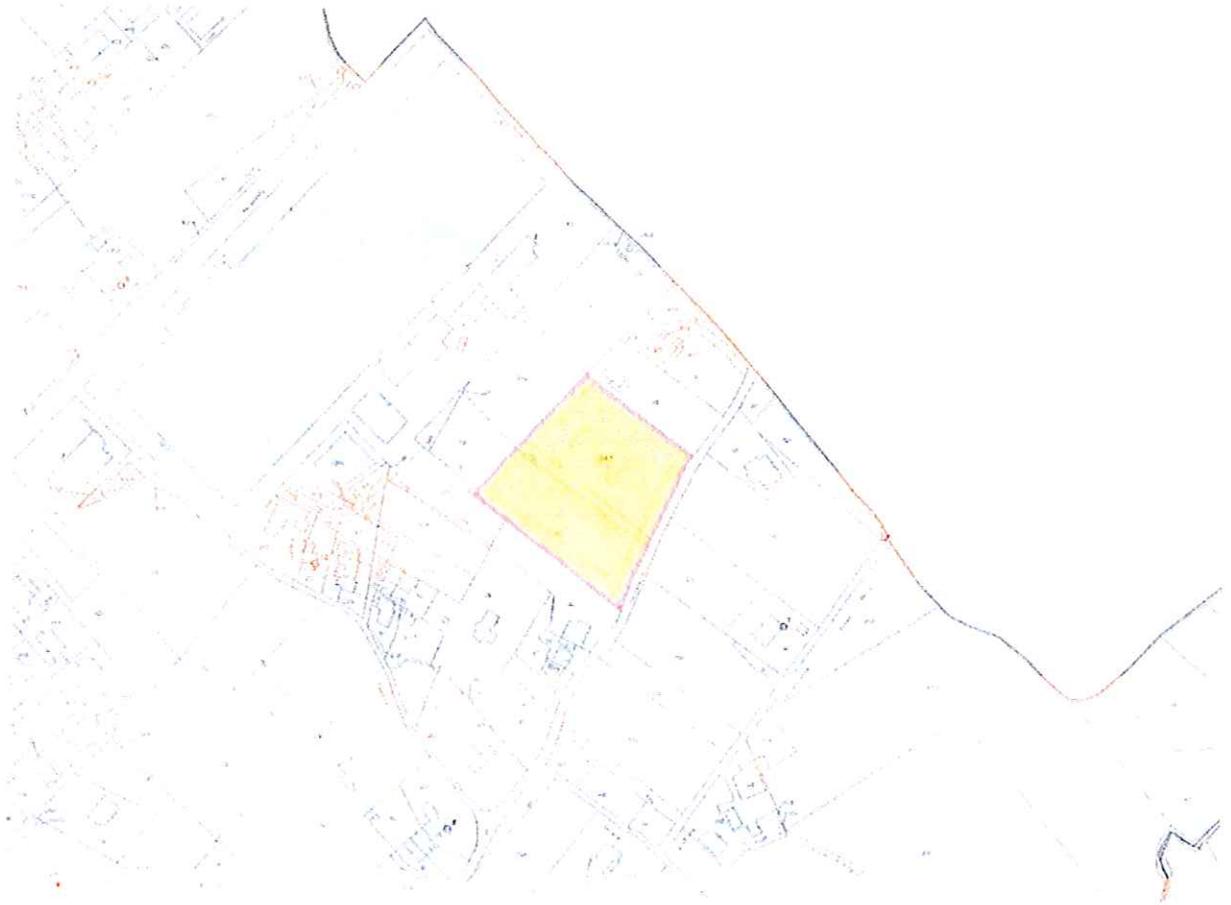
In fronte del dito  
indice sinistro

Il SERGACO

DENMI

Euro 3,4

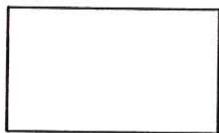
**STRALCIO MAPPA CATASTALE del Comune di VERUCCHIO (RN)**



**Foglio n.7 - Particelle n. 247, 705, 20 - Comune di VERUCCHIO (RN)**

# PSC Comune di Verucchio (RN) – Variante 2015

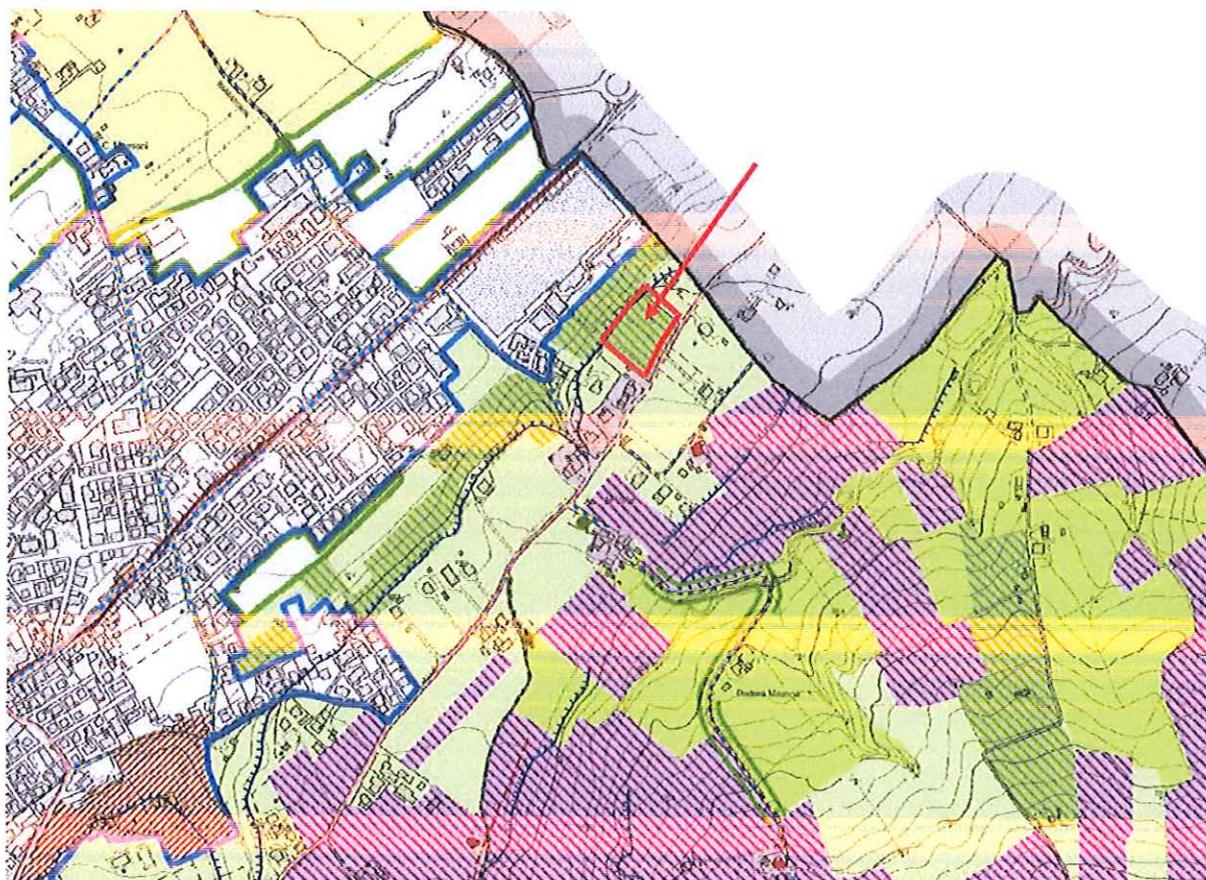
Ricognizione dei beni culturali e del paesaggio  
Tav. 05 Nord



**AREA BIANCA – NON SOTTOPOSTA A VINCOLI**

# PSC Comune di Verucchio (RN) – Variante 2015

## Tutele di insediamenti, infrastrutture, edifici storici Tav. 06 Nord



### SISTEMA AMBIENTALE (PARTE II Norme)

SALVAGUARDIA DEGLI AMBITI VULNERABILI E SICUREZZA DEL TERRITORIO (TITOLO III)

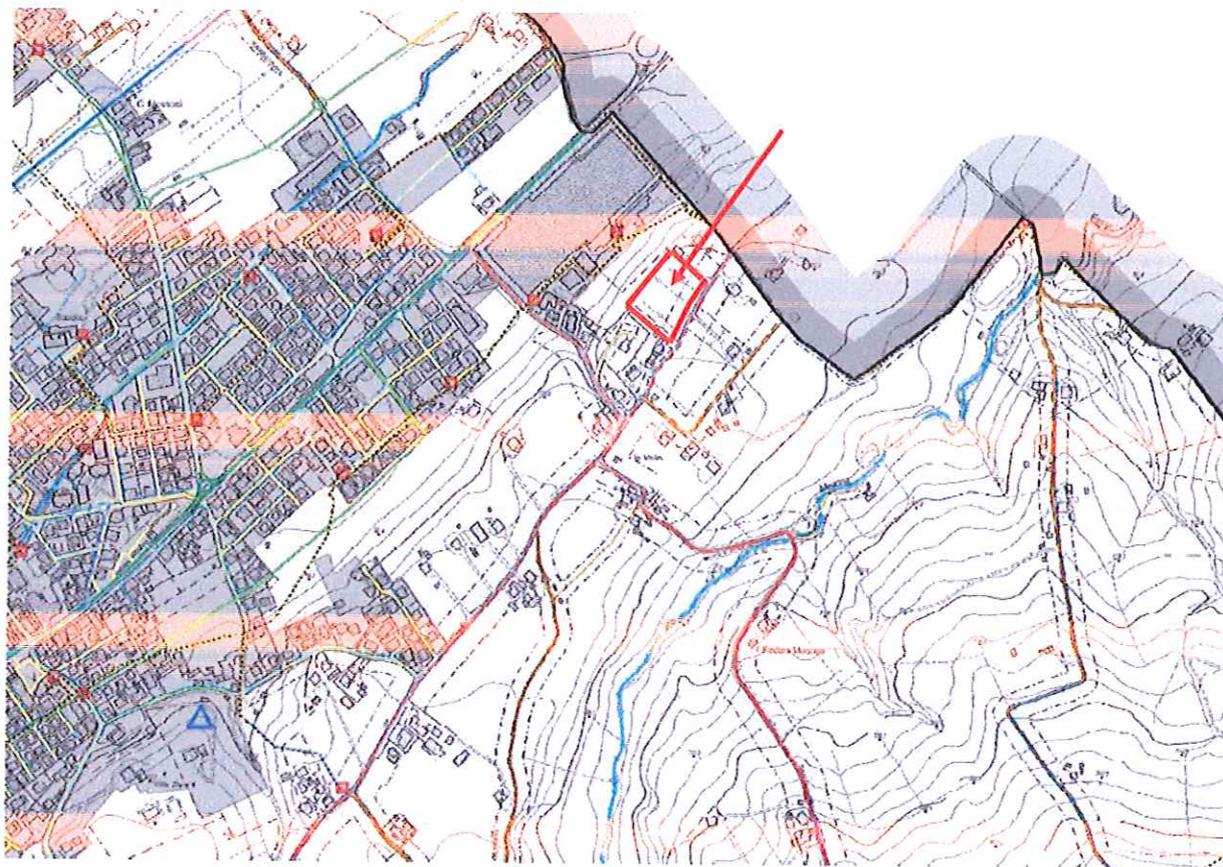
 Tutela delle scarpate fluviotorrentizie (Art.12 Norme)

Insedimenti e infrastrutture storici del territorio rurale (Art. 37 Norme)

 Sistemazioni agrarie tradizionali: uliveti (comma 1, lettera d)

# PSC Comune di Verucchio (RN) – Variante 2015

## Reti delle infrastrutture e fasce di rispetto Tav. 07 Nord



### SISTEMA ECONOMICO (PARTE IV) ASSETTO STRUTTURALE DI PROGETTO (TITOLO I) INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO (CAPO V)

#### Classificazione delle strade (Art. 80 Norme)

Strade extraurbane:

— C2, Strada extraurbana secondaria minore

- - - - - Fasce di rispetto stradali (Art. 81 Norme)

#### Gasdotti e relative fasce di rispetto (Art. 86 Norme)

— Rete SGR - bassa pressione



Al Sig. Sindaco del  
Comune di Verucchio  
P.zza Malatesta  
VERUCCHIO

OGGETTO: Osservazioni a variante di Piano Strutturale Comunale adottata con D.C.C. 27 del 20/06/2017

**Documento o elaborato interessato dalla richiesta di modifica:**

- ✓ PSC\_V\_2015 Testi 02 Norme, art. 88

**Localizzazione dell'area/edificio interessati dalla proposta:**

Via Provinciale Nord (SP 15bis), località Fonti di San Francesco, Verucchio

Superficie: 90.000 mq circa ricadente su particelle varie di cui ai fogli catastali 9, 13, 14, 18.

**La sottoscritta:**

GIADA GIOVANNINI, C.F. GVNGDI81E52H294Q, in qualità di LEGALE RAPPRESENTANTE della FONTE SAN FRANCESCO S.R.L., CF/P.IVA 00630080406 con sede a VERUCCHIO (RN), in VIA PROV.LE NORD n° 2870

**Premesso che:**

la società FONTE SAN FRANCESCO S.R.L. sta affrontando un programma di rilancio delle iniziative a valenza turistica sulle aree di sua proprietà, costituenti la prevalenza della superficie che nel P.S.C. è designata come "Polo Funzionale Fonti di San Francesco" (art. 88), e fra le quali sono compresi anche i punti di captazione delle acque salsobromiodiche che danno sostanza alla designazione di P.S.C.

**Presenta le seguente OSSERVAZIONE N. 1**

**Considerato che:**

La scrivente società ha già manifestato e motivato, documentandola anche in Osservazioni alla precedente adozione di variante di PSC, la necessità e volontà di ampliare l'alveo delle iniziative imprenditoriali esercitabili presso l'area di proprietà senza essere vincolata alla titolarità e al mantenimento in essere della concessione di coltivazione di cui all'art. 7 della L.R. n° 32/1988

**Per le seguenti motivazioni :**

la scrivente reputa restrittiva l'interpretazione di alcuni passaggi del nuovo art. 88 delle NTA del P.S.C. Adottato, proprio perché sembrano mantenere vincolata ogni iniziativa sull'area al mantenimento in essere della concessione di coltivazione di cui all'art. 7 della L.R. n° 32/1988

**Propone:**

una revisione di alcuni passaggi dell'art. 88 delle Norme di P.S.C., da sostituire con quelli evidenziati in di seguito.

**Segnala:**

una presunta incongruenza tra quanto concesso all'art. 88 delle NTA del P.S.C. Adottato e quanto indicato nella Tav.8b P.S.C. circa la riduzione di capacità edificatoria rispetto a precedenti pianificazioni, fermo restando che la capacità edificatoria concessa nell'art. 88 delle NTA del P.S.C. Adottato è ritenuta sufficiente ai fini del piano di sviluppo della scrivente società.

**Allega alla presente:**

- All. 1.1 Profilo riformulato dell'art. 88 delle NTA del P.S.C., in giallo le variazioni. Segue il corredo di note di commento ed esplicative.

**Art. 88 Polo funzionale Fonti di San Francesco: indirizzi, direttive e prescrizioni al POC**

1. Il PSC individua e conferma il perimetro dell'ambito destinato a complesso termale presente nel previgente PRG e lo definisce quale Polo Funzionale di rango comunale in relazione alla sua dimensione e specializzazione funzionale, **che potrà essere incentrata su attività turistico-ricettive e di servizi alla persona, con facoltà di sfruttamento della risorsa mineraria presente in loco per integrare servizi termali alle attività consentite**

2. Il POC disciplina le trasformazioni consentite all'interno del Polo Funzionale di cui al precedente comma, **e può apportare - come previsto dall'Art. 30, comma 2, lettera a) della L.R. 20/2000, rettifiche non sostanziali al perimetro dell'ambito individuato dal PSC purché tali rettifiche non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela - nell'ambito dei seguenti indirizzi:**

a) Destinazioni d'uso (che potranno essere meglio precisate in sede di POC):

- **Ricettiva alberghiera o extra alberghiera (campeggio, area sosta Camper)**
- complesso termale;
- piscina;
- campi da tennis;
- pista da pattinaggio;
- maneggio;
- zona ristoro all'aperto;
- altri servizi **nessari al buon funzionamento del complesso turistico**

b) Potenzialità edificatoria:

- ~~terme albergo turistico ricettivo = 3.700 1.500 2.500 mq di (Su);~~
- ~~centro idropinico turismo ambientale = 450 mq di (Su);~~
- ~~servizi igienici accessori = 300 mq di (Su);~~
- **4.250 mq di (Su).**

3. (D) Altezza max = 8,50 metri.

4. (P) Il POC deve prevedere che la Potenzialità edificatoria di cui al precedente comma 2, sia definita da un apposito PUA, sulla base di un dettagliato progetto di ristrutturazione e sviluppo delle attività **previste**; il PUA **potrà** altresì contenere la concessione di coltivazione di cui all'art. 7 della L.R. n° 32/1988 e **dovrà contenere la richiesta di** delimitazione della zona di protezione igienica ai sensi del punto 12 e seguenti del D.M. del 20/01/27 e successive variazioni; il POC ed il PUA dovranno prevedere che le aree non edificate siano sistemate a parco, pubblico e privato, a parcheggio pubblico e privato o incluse in zona agricola. **Compete** altresì al POC la **definizione degli Standard di qualità urbana ed ecologico ambientale di cui all'Art. A-6 della L.R. 20/2000 da realizzare contestualmente alla attuazione delle previsioni relative al Polo Funzionale delle Fonti di San Francesco, la specificazione delle Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'Art. A-23, delle Attrezzature e spazi collettivi di cui all'Art. A-24 e delle Dotazioni ecologiche e ambientali di cui all'Art. A-25 della medesima legge regionale, in attuazione delle disposizioni di cui all'Art. A-26 Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali della stessa L.R. 20/2000.**

Firmato

**FRONTE SAN FRANCESCO s.r.l.**  
47826 VERUCCHIO (RN)  
Via Provinciale Nord n°2870  
Partita IVA: 00 630 080 406  
N. ISCR. 126370

COMUNE DI VERUCCHIO  
Comune di Verucchio

**E**

Protocollo N.0012546/2017 del 21/09/2017

Comune di Verucchio,

all'attenzione dei Sig.ri Alex Urbinati e Gilberto Bugli,

si prega vedersi allegato.

Cordiali saluti.

Avv. Alessandro Pierini

--

-----

Rimini, 19 settembre 2017

**Spett.le Comune di Verucchio**  
Piazza Malatesta  
47826 Verucchio (RN)

**Oggetto: osservazioni all'atto di Consiglio n. 27 del 20 giugno 2017 adottato dal Comune di Verucchio avente ad oggetto nuova adozione di variante al piano strutturale comunale e recepimento delle osservazioni e riserve pervenute sulla I stesura adottata con delibera di C.C. n. 45 del 26 settembre 2016.**

Con lettera raccomandata a.r. del 02 maggio 2017, la Sig.ra Lorena Giulianelli, residente a Verucchio (RN) in via Che Guevara n. 14, proprietaria del terreno sito in Verucchio distinto al catasto terreni al foglio 6, particella 87, formulava una serie di osservazioni alla variante del Piano Strutturale Comunale PSC adottata con delibera di C.C. n° 45 del 26/09/2016 e alla Val. SAT. del Piano Strutturale Comunale PSC adottata con delibera di C.C. n° 45 del 26/09/2016.

In particolare, la Sig.ra Giulianelli comunicava all'amministrazione comunale la propria intenzione di attivare le pratiche necessarie per la realizzazione di un edificio sul terreno di sua proprietà, essendo mutata la destinazione urbanistica di quest'ultimo in seguito alle modifiche al Piano Strutturale Comunale e al Piano Operativo Comunale operate rispettivamente nel corso degli anni 2010 e 2013; in caso di riscontro negativo in seguito all'accertamento di ostacoli all'esercizio dello *ius aedificandi* riconosciuto in capo al legittimo proprietario dell'immobile *de quo*, la Sig.ra Giulianelli chiedeva l'attivazione del Comune di Verucchio nel senso di modificare la destinazione urbanistica del proprio terreno da edificabile ad agricolo al fine di diminuire gli ingenti oneri fiscali gravanti su una unità immobiliare *de facto* non suscettibile di edificazione alcuna.

In tutta risposta, il Comune di Verucchio, nel prendere posizione sulle suesposte osservazioni, negava sia la sussistenza di un diritto a costruire in capo alla Sig.ra Giulianelli sia la possibilità di

procedere ad una modificazione della destinazione urbanistica del terreno in questione poiché “*costituisce osservazione su area di limitata dimensione relativa all’APNI-2, ...*” e perché “*richiederebbe modifiche al perimetro dell’APNI-2, che rimane quindi sostanzialmente invariato e costituisce l’Ambito per nuovi insediamenti più rilevante previsto dal PSC*”.

Come è noto, la modifica di destinazione urbanistica dell’area comprensiva anche del terreno della Sig.ra Giulianelli è stata operata al fine di realizzare opere di interesse pubblico così come risulta dal Piano particolareggiato di iniziativa privata presentato all’amministrazione comunale da tutti i proprietari dei terreni rientranti in tale area che hanno ottenuto l’edificabilità sugli stessi; ad oggi, tuttavia, a causa della congestione economica degli ultimi anni, nessun intervento edilizio tra quelli originariamente prospettati è stato realizzato e, dunque, non sussiste più alcun valido motivo per mantenere l’edificabilità di tali terreni *sine die* se non quello di garantire alla casse comunali una cospicua riscossione dell’I.M.U. gravante sugli stessi.

Come previsto dal D.P.R. n. 327/2001 e dalla più recente giurisprudenza costituzionale e di legittimità, è ormai pacificamente ammesso nel nostro ordinamento il concetto di “espropriazione di fatto” (o di valore) il quale indica tutti i casi in cui, pur non essendo in presenza di un’ipotesi di espropriazione *tout court*, le amministrazioni provvedono ad imporre vincoli di inedificabilità per mezzo delle pianificazioni urbanistiche sottraendo in concreto ai proprietari lo *ius aedificandi* e presentando inevitabilmente un contenuto sostanzialmente espropriativo.

Sul punto, storica è la sentenza n. 55/1968 con la quale la Consulta ha dichiarato l’incostituzionalità dell’art. 7 della L. n. 1150/1942 che prevedeva la possibilità di apporre vincoli di inedificabilità a tempo indeterminato senza la corresponsione di un adeguato indennizzo; questo perché lo *ius aedificandi*, come già specificato, rappresenta espressione del diritto di proprietà e, di conseguenza, una sua indeterminata compressione si riflette necessariamente in senso negativo sull’esercizio del diritto dominicale stesso al punto da legittimare i suoi titolari alla percezione di un indennizzo proprio come previsto, nel rispetto del principio di uguaglianza sancito dall’art. 3 Cost., per i cittadini soggetti a procedura espropriativa.

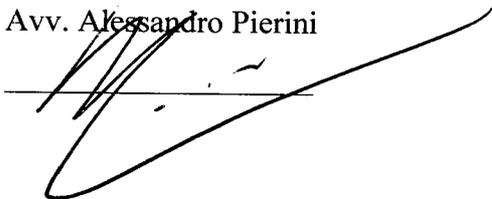
Non essendo ammesso alcun *tertium genus*, la posizione della Sig.ra Giulianelli può essere soggetta

solo ad una duplice, alternativa, lettura: o il mancato riconoscimento di uno *ius aedificandi*, espressamente esternato dal Comune di Verucchio e in contrasto con la formale destinazione urbanistica del terreno *de quo*, viene interpretato come un vincolo sostanzialmente espropriativo (quale effettivamente è) legittimando la Sig.ra Giulianelli alla percezione di un indennizzo ai sensi dell'art. 39, comma I, D.P.R. n. 327/2001; oppure, nel rispetto della attuale destinazione urbanistica, si riconosce ed afferma il diritto per la legittima proprietaria di procedere alla costruzione di un'opera edilizia sul terreno rendendo lo stesso fruttifero e non più appezzamento inutilizzato e gravato di tutti gli oneri fiscali propri di un terreno astrattamente edificabile.

Sulla base di quanto esposto, si comunica all'intestata amministrazione che la Sig.ra Giulianelli non ha più intenzione di tollerare oltre l'ingiusta compressione del diritto dominicale vantato sul proprio terreno perpetrata dal Comune di Verucchio al solo scopo di applicare ad aree di fatto agricole un'aliquota I.M.U. prevista per terreni edificabili vincolando indeterminatamente i proprietari alla realizzazione di progetti che, ormai con tutta probabilità, non verranno mai attuati. Pertanto, in assenza di un Vostro riscontro nel termine di 30 giorni dal ricevimento della presente, la Sig.ra Giulianelli provvederà ad attivare tutti i rimedi giurisdizionali necessari per veder tutelati i propri diritti dinnanzi agli abusi compiuti dall'amministrazione comunale di Verucchio.

Distinti saluti.

Avv. Alessandro Pierini

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Alessandro Pierini', written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.

<b>OSSERVAZIONE N.</b> <b>1a</b>	
<b>Prot.</b> 15088	
<b>Data</b> 13/11/2017	
<b>ENTE PROVINCIA DI RIMINI</b>	
<b>FOGLIO</b>	<b>PART.</b>
<b>OSSERVAZIONI COLLEGATE</b>	
<b>INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA</b>	
<b>CLASSIFICAZIONE PSC</b>	
<b>OGGETTO DELLA RICHIESTA</b>	Si tratta del Decreto del Presidente n. 89 del 08/11/2017 contenente le riserve di cui all'Art. 32, comma 7, della LR 20/2000.
<b>SINTESI DELLA RISPOSTA</b>	Vedi l'elaborato Testi 5bis "Relazione per le controdeduzioni"
<b>NOTE</b>	
<b>RISULTATO</b>	<b>Parzialmente accolta</b>

<b>OSSERVAZIONE N.</b>	<b>2a</b>
<b>Prot.</b>	12093
<b>Data</b>	12/09/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Ente Gestione Parchi per la biodiversità Romagna Via Aldo Moro n. 2 Riolo Terme
<b>FOGLIO</b>	<b>PART.</b>
<b>OSSERVAZIONI COLLEGATE</b>	
<b>INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA</b>	
<b>CLASSIFICAZIONE PSC</b>	
<b>OGGETTO DEL PARERE</b>	Si tratta del PARERE sulla Valutazione di incidenza sul SIC IT4090002.
<b>SINTESI DELLA RISPOSTA</b>	Vedi l'elaborato Testi 5bis "Relazione per le controdeduzioni"
<b>NOTE</b>	
<b>ESITO OSSERVAZIONE</b>	<b>Accolta</b>

<b>OSSERVAZIONE N.</b>	<b>3a</b>
<b>Prot.</b>	12089
<b>Data</b>	12/09/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Soprintendenza A.BB.AA.PP. Via San Vitale, 17 Ravenna
<b>FOGLIO</b>	<b>PART.</b>
<b>OSSERVAZIONI COLLEGATE</b>	
<b>INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA</b>	
<b>CLASSIFICAZIONE PSC</b>	
<b>OGGETTO DELLA RICHIESTA</b>	L'osservazione riguarda la Carta delle potenzialità archeologiche, si richiedono modifiche ai seguenti elaborati. PSC Archeo_Testo 01: Scheda VE15, Scheda VE27 PSC Archeo_Testo 02: Scheda VE15 PSC Archeo_Testo 04, PSC Archeo_Tav. 02, PSC_V15_Tav.05bis Norme Art.33
<b>SINTESI DELLA RISPOSTA</b>	Vedi l'elaborato Testi 5bis "Relazione per le controdeduzioni"
<b>NOTE</b>	
<b>ESITO OSSERVAZIONE</b>	<b>Accolta</b>

<b>OSSERVAZIONE N.</b>	<b>4a</b>
<b>Prot.</b>	10163
<b>Data</b>	01/08/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Autorità Bacino Distrettuale Fiume Po Strada Garibaldi, 75 Parma
<b>FOGLIO</b>	<b>PART.</b>
<b>OSSERVAZIONI COLLEGATE</b>	
<b>INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA</b>	
<b>CLASSIFICAZIONE PSC</b>	
<b>OGGETTO DEL PARERE</b>	Si riassumono le competenze relative all'emissioni di pareri o di asseverazioni di conformità da riferirsi alle funzioni consultive già attribuite alle sopresse Autorità di bacino Regionali e interregionali.
<b>SINTESI DELLA RISPOSTA</b>	
<b>NOTE</b>	
<b>ESITO OSSERVAZIONE</b>	<b>Si prende atto</b>

<b>OSSERVAZIONE N.</b>	<b>5a</b>
<b>Prot.</b>	10021
<b>Data</b>	27/07/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	AUSL/ARPAE Via Coriano, 38 Rimini
<b>FOGLIO</b>	<b>PART.</b>
<b>OSSERVAZIONI COLLEGATE</b>	
<b>INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA</b>	
<b>CLASSIFICAZIONE PSC</b>	
<b>OGGETTO DELLA RICHIESTA</b>	<p>Si tratta del parere di competenza di AUSL/ARPAE Il Dipartimento Sanità pubblica – U.O. Igiene e Sanità Pubblica – Rimini specifica di non aver osservazioni da esprimere ARPAE esprime due osservazioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. In fase di elaborazione di POC e PUA dovrà essere verificato il rispetto dei limiti acustici vigenti;</li> <li>2. In fase operativa ed attuativa si dovrà verificare il rispetto della normativa ambientale, con particolare riferimento al PZA, con approfondimenti alla opportuna scala progettuale di dettaglio.</li> </ol>
<b>SINTESI DELLA RISPOSTA</b>	
<b>NOTE</b>	
<b>ESITO OSSERVAZIONE</b>	<b>Accolta</b>

<b>OSSERVAZIONE N.</b> 1	
Prot. 10170	
Data 01/08/2017	
<b>RICHIEDENTE</b>	Bellucci Luigi Corso Genova n. 630/g Chiavari
<b>FOGLIO</b> 16	<b>PART.</b> 393
<b>OSSERVAZIONI COLLEGATE</b>	Oss. n. 10 alla Variante 2015 adottata con delibera C.C. n. 45 del 26/9/2016
<b>INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA</b>	PSC_V_2015_Tav.08a Quadro degli Obiettivi generali e schema di assetto strutturale scala 1: 10.000
<b>CLASSIFICAZIONE PSC</b>	Artt. 13, 43 Spazi verdi e attrezzature sportive
<b>OGGETTO DELLA RICHIESTA</b>	Modificare l'attuale destinazione in modo da togliere la destinazione ad area verde e parco pubblico attribuendo la destinazione della restante proprietà.
<b>SINTESI DELLA RISPOSTA EVENTUALE NUOVA CLASSIFICAZIONE PSC</b>	L'osservazione può essere accolta, in quanto si tratta di una porzione di verde pubblico non utilizzabile.
<b>NOTE</b>	
<b>ESITO OSSERVAZIONE</b>	<b>Accolta</b>

<b>OSSERVAZIONE N.</b>	<b>2</b>
<b>Prot.</b>	11107
<b>Data</b>	24/08/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Urbinati Marco e Urbinati Patrizia Via Casale n. 62 Verucchio
<b>FOGLIO</b>	<b>7</b>
<b>PART.</b>	20, 247, 705
<b>OSSERVAZIONI COLLEGATE</b>	Oss. n. 10 alla Variante 2015 adottata con delibera C.C. n. 45 del 26/9/2016
<b>INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA</b>	PSC_V_2015_Tav.08a Quadro degli Obiettivi generali e schema di assetto strutturale scala 1: 10.000
<b>CLASSIFICAZIONE PSC</b>	Art. 76 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - ARP
<b>OGGETTO DELLA RICHIESTA</b>	Che il terreno oggetto di osservazione venga reso edificabile per n. 2 villette per civile abitazione, in quanto lotto intercluso.
<b>SINTESI DELLA RISPOSTA EVENTUALE NUOVA CLASSIFICAZIONE PSC</b>	Si tratta della riproposizione dell'osservazione n. 10 alla Variante 2015 adottata con delibera C.C. n. 45 del 26/9/2016, già respinta. La proposta non è accoglibile, il terreno oggetto di osservazione è posto in ambito agricolo; non si tratta di un lotto intercluso in quanto anche gli edifici situati al contorno sono correttamente classificati quali fabbricati in ambito agricolo conformemente alle disposizioni della LR 20/2000.
<b>NOTE</b>	
<b>ESITO OSSERVAZIONE</b>	<b>Respinta</b>

<b>OSSERVAZIONE N.</b>	<b>3</b>
<b>Prot.</b>	12066
<b>Data</b>	12/09/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Giada Giovannini in qualità di legale rappresentante della Fonte San Francesco Srl Via Prov.le Nord n. 2870 Verucchio
<b>FOGLIO</b>	9, 13, 14, 18
<b>PART.</b>	Particelle varie di cui ai fogli indicati
<b>OSSERVAZIONI COLLEGATE</b>	25, 26, 27 alla Variante 2015 adottata con delibera C.C. n. 45 del 26/9/2016
<b>INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA</b>	PSC_V_2015_Tav.08a Quadro degli Obiettivi generali e schema di assetto strutturale scala 1: 10.000 PSC_V_2015_Tav.05 nord Ricognizione dei beni culturali e del paesaggio scala 1: 5.000; PSC_V_2015_Tav.06 nord Tutele di insediamenti, infrastrutture, edifici storici scala 1: 5.000 PSC_V_2015_Tav.07 nord Reti infrastrutturali e fasce di rispetto scala 1: 5.000
<b>CLASSIFICAZIONE PSC</b>	PSC_V_2015_Testi 02 Norme Art. 88 Polo funzionale Fonti di San Francesco
<b>OGGETTO DELLA RICHIESTA</b>	Riguarda l'Art. 88 delle Norme del PSC e propone una revisione di alcuni passaggi della versione riadottata della Variante 2015 "perché sembrano mantenere vincolata ogni iniziativa sull'area al mantenimento in essere della concessione di coltivazione di cui all'Art. 7 della L.R. n° 32/1988". Propone una revisione di alcune parti dell'Art. 88 da sostituire con l'articolato evidenziato riportato nella stessa osservazione.
<b>SINTESI DELLA RISPOSTA EVENTUALE NUOVA CLASSIFICAZIONE PSC</b>	Si modifica l'Art. 88 delle Norme del PSC accogliendo parzialmente le proposte.
<b>NOTE</b>	
<b>ESITO OSSERVAZIONE</b>	<b>Parzialmente accolta</b>

<b>OSSERVAZIONE N.</b>	<b>4 (fuori termine)</b>
<b>Prot.</b>	12546
<b>Data</b>	21/09/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Giulianelli Lorena Via Che Guevara n. 14 Verucchio
<b>FOGLIO</b>	6
<b>PART.</b>	87
<b>OSSERVAZIONI COLLEGATE</b>	37 (fuori termine) alla Variante 2015 adottata con delibera C.C. n. 45 del 26/9/2016
<b>INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA</b>	PSC_V_2015_Tav.08a Quadro degli Obiettivi generali e schema di assetto strutturale scala 1: 10.000
<b>CLASSIFICAZIONE PSC</b>	Art. 53 Ambiti per i nuovi insediamenti urbani – APNI APNI – 2: Ambito centrale nord-ovest
<b>OGGETTO DELLA RICHIESTA</b>	Si lamenta la mancata risposta in merito alla sussistenza di un diritto a costruire o, in subordine, di mutare la destinazione urbanistica del terreno da edificabile ad agricolo, richieste espresse nella precedente osservazione. Al contempo, citando la sentenza di Corte Costituzionale n. 55/1968, che a dire dell'osservante avrebbe "..... <i>dichiarato l'incostituzionalità dell'Art. 7 della L.n. 1150/1942 che prevedeva la possibilità di apporre vincoli di inedificabilità a tempo indeterminato senza la corresponsione di un adeguato indennizzo;.....</i> ", si comunica di non avere "..... <i>più intenzione di tollerare oltre l'ingiusta compressione del diritto dominicale vantato sul proprio terreno .....</i> " e si preannuncia che in mancanza di una risposta entro 30 giorni si "..... <i>provvederà ad attivare tutti i rimedi giurisdizionali necessari per veder tutelati i propri diritti dinnanzi agli abusi compiuti dall'amministrazione comunale di Verucchio.</i> "
<b>SINTESI DELLA RISPOSTA EVENTUALE NUOVA CLASSIFICAZIONE PSC</b>	Preliminarmente all'esposizione della decisione sull'osservazione fuori termine, occorre fare chiarezza e puntualizzare - con migliore precisione di quanto contenuto nell'osservazione - sui contenuti della sentenza della Consulta n. 55/1968 e successive sentenze e leggi intervenute a riguardo, che come noto hanno portato alla decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio e/o all'inedificabilità scaduti cinque anni dall'apposizione dello stesso vincolo. La Corte Costituzionale infatti non dichiara l'incostituzionalità dell'intero art. 7 della Legge 1150/1942, ma, come si può facilmente evincere dalla lettura del dispositivo della citata sentenza n. 55/1968, " <i>dichiara l'illegittimità costituzionale del numeri 2, 3, 4 dell'art. 7 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e dell'art. 40 stessa legge, nella parte in cui non prevedono un indennizzo per l'imposizione di limitazioni operanti immediatamente e a tempo indeterminato nei confronti dei diritti reali, quando le limitazioni stesse abbiano contenuto espropriativo .....</i> ". In ogni caso il

legislatore supera la censura della Consulta per mezzo della Legge 19 novembre 1968, n. 1187, che con l'Art. 1 sostituisce l'Art. 7 della Legge n. 1150/1942 e con l'Art. 2 limita a cinque anni dall'approvazione del piano regolatore generale la durata dei vincoli preordinati all'esproprio o all'inedificabilità, qualora non siano stati approvati entro quel termine i relativi piani particolareggiati o di lottizzazione. Il medesimo Art. 2 della Legge 1187/1968 specifica poi che l'efficacia dei predetti vincoli non può essere protratta oltre il termine di attuazione del piano particolareggiato o di lottizzazione.

Sgombrato quindi ogni equivoco sul contenuto della censura della Consulta, vi è da ricordare che, ai sensi dell'Art. 28, comma 1 della L.R. 20/2000, "*... Il PSC non attribuisce in nessun caso potestà edificatoria alle aree né conferisce alle stesse una potenzialità edificatoria subordinata all'approvazione del POC ed ha efficacia conformativa del diritto di proprietà limitatamente all'apposizione dei vincoli e condizioni non aventi natura espropriativa....*".

Fino all'approvazione del POC, quindi, l'area di proprietà della osservante non ha avuto limitazione alcuna per apposizione di vincoli preordinati all'esproprio o alla inedificabilità.

Con l'approvazione del POC avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 29/04/2013, è stato anche approvato l'accordo di pianificazione ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000 per l'attuazione dell'APNI 2 all'interno del quale è sita l'area di proprietà dell'osservante.

A questo punto è da specificare che l'Art. 30, comma 1, della L.R. 20/2000 dispone che:

*" Il Piano Operativo Comunale (POC) è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Trascorso tale periodo, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare, cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:*

*a) nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;*

*b) – omissis -;*

*c) nel caso di vincoli espropriativi, non sia stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera ovvero non sia stato avviato il procedimento di approvazione di uno degli atti che comporta dichiarazione di pubblica utilità, secondo la legislazione vigente."*

A proposito di quanto sopra trascritto, vi è da specificare altresì che non è ancora stato approvato il PUA (Piano Urbanistico Attuativo avente valore di Piano Particolareggiato o piano di lottizzazione) relativo all'APNI 2.

	<p>In ogni caso, risulta totalmente ultronea l'affermazione che il Comune di Verucchio abbia leso alcun diritto dell'osservante, né tantomeno abbia compiuto abusi nei suoi riguardi, avendo al contrario operato nella piena aderenza ed osservanza della legislazione urbanistica nazionale e regionale. Infatti il POC è ancora pienamente in vigore, e cesserà di avere efficacia, per le previsioni non attuate, scaduto il termine di cinque anni dalla sua approvazione, ai sensi del citato comma 1 , Art. 30 della L.R. 20/2000.</p> <p>La proposta fatta dall'osservante non è accoglibile sia perché costituisce osservazione su area di limitata dimensione relativa all'APNI-2, sia in quanto richiederebbe modifiche al perimetro dell'APNI-2, che rimane quindi sostanzialmente invariato e costituisce l'Ambito per nuovi insediamenti più rilevante previsto dal PSC.</p>
<b>NOTE</b>	
<b>ESITO OSSERVAZIONE</b>	<b>Respinta</b>