



PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

VARIANTE SPECIFICA AL PIANO
TERRITORIALE DI
COORDINAMENTO
PROVINCIALE
ai sensi dell'art.27 bis
L.R.20/2000 e ss.mm.ii.

Approvato con delibera C.P. n.68886/146 del 14/09/2006
Integrato con delibera C.P. n.70646/146 del 19/07/2010



COMUNE DI BORGHI

VARIANTE SPECIFICA AL PIANO
STRUTTURALE
COMUNALE

Attuazione dell'art.21 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.

SCHEDE D'AMBITO

ESTRATTO DELLE PAGINE MODIFICATE DALLA VARIANTE SPECIFICA AL PTCP



PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

VARIANTE SPECIFICA AL PIANO
TERRITORIALE DI
COORDINAMENTO
PROVINCIALE
ai sensi dell'art.27 bis
L.R.20/2000 e ss.mm.ii.

Approvato con delibera C.P. n.68886/146 del 14/09/2006
Integrato con delibera C.P. n.70646/146 del 19/07/2010



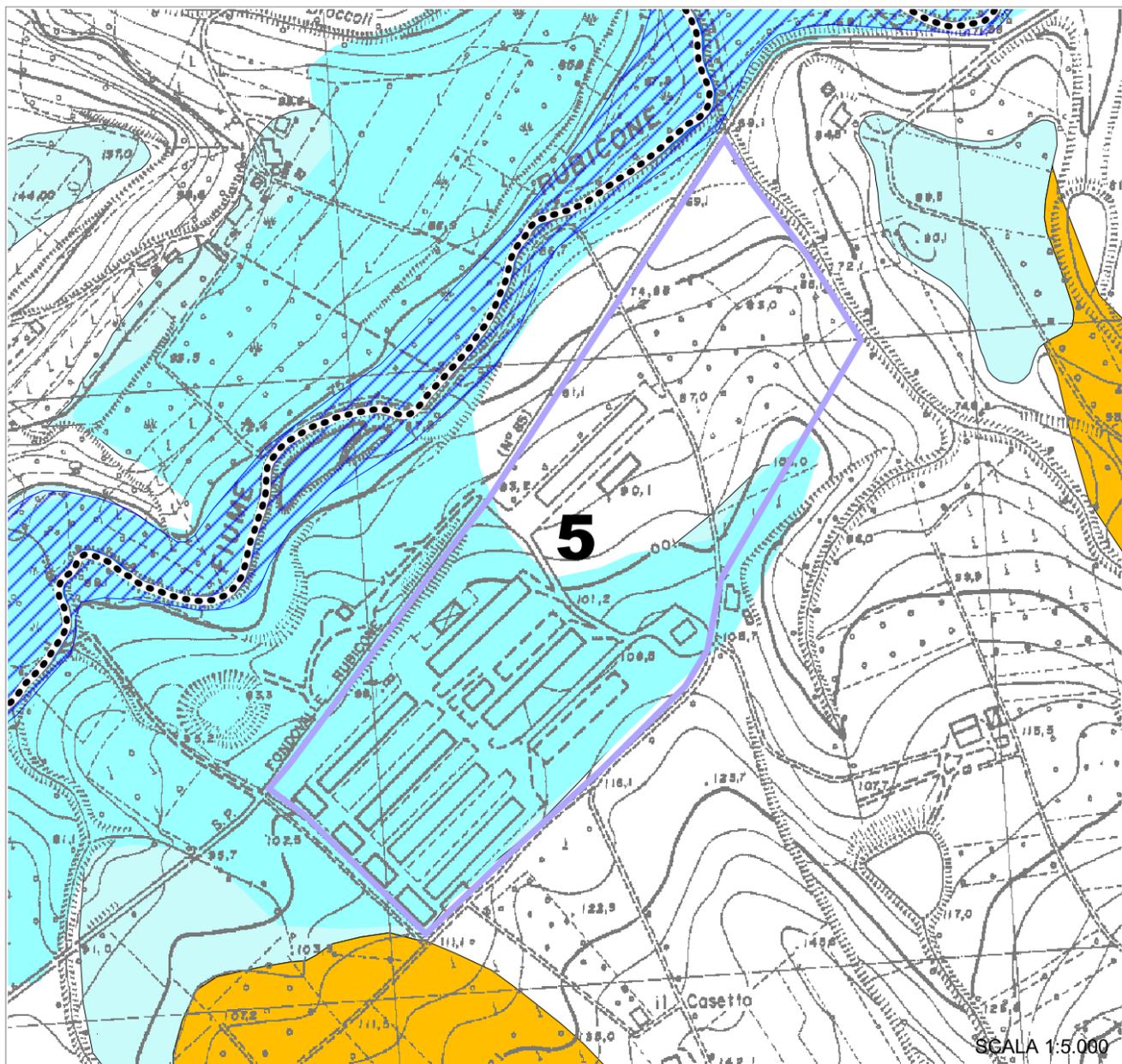
COMUNE DI BORGHI

VARIANTE SPECIFICA AL PIANO
STRUTTURALE
COMUNALE

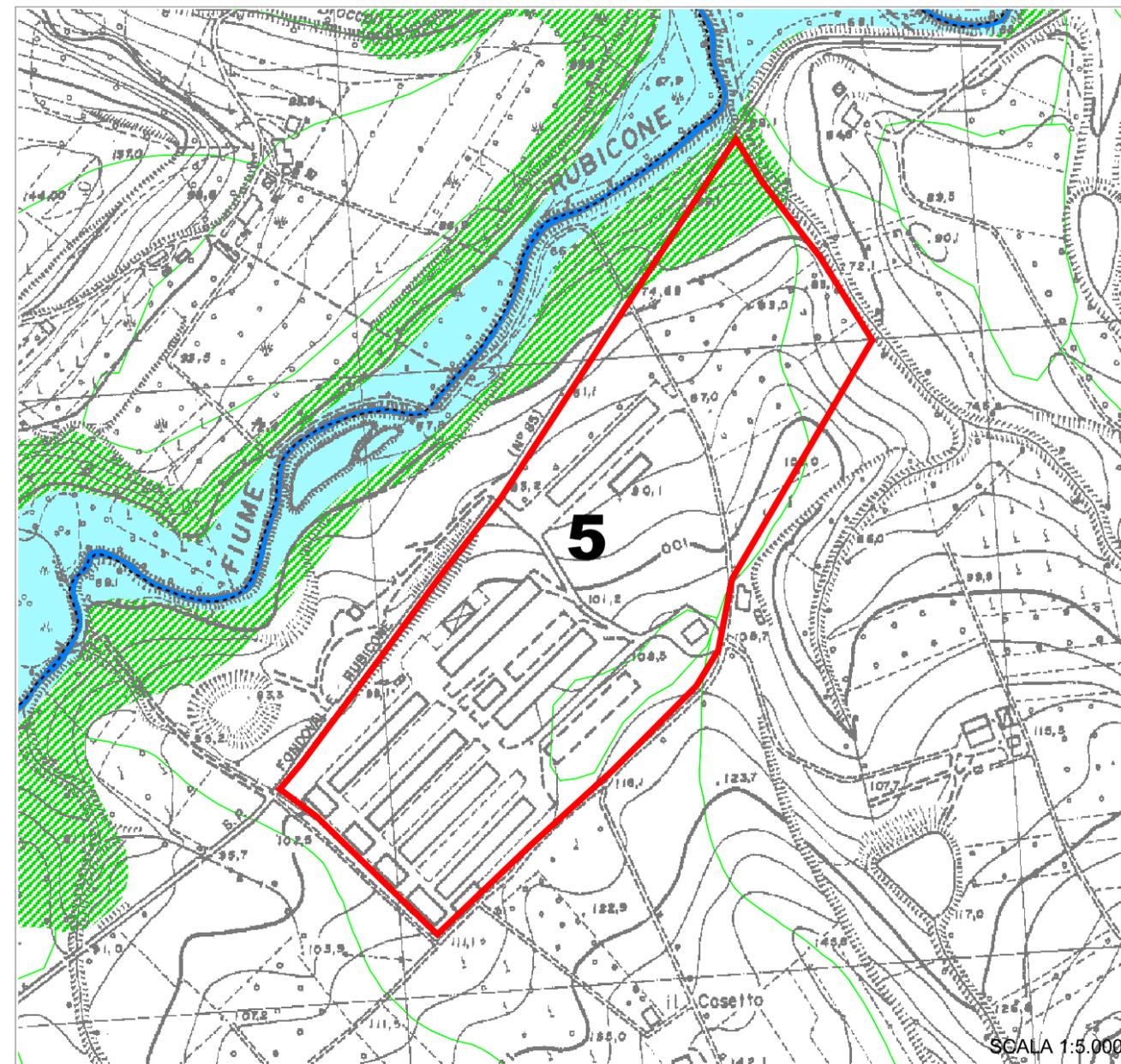
Attuazione dell'art.21 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.

SCHEDE D'AMBITO

ESTRATTO DELLE PAGINE MODIFICATE DALLA VARIANTE SPECIFICA AL PTC



Tav. B3 Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale



Autorità di Bacino

- Confine comunale
- Corsi d'acqua
- Crinali
- Scarpate

- Zone calanchive**
- Calanchi
 - Aree di potenziale retrogressione calanchiva
 - Aree calanchive

- Aree interessate da frane attive**
- Corpi di frana attivi

- Aree interessate da frane quiescenti**
- Corpi di frana privi di periodicità stagionali

- Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità**
- Coltri di depositi di versante
 - Depositati eluvio-colluviali
 - Depositati alluvionali terrazzati
 - Conoidi di deiezione

Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei

- Aree di alimentazione degli acquiferi sotterranei
- Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche

Ambiti di adeguamento ai Piani di bacino

- Aree a rischio di frana (AdB Bacini Romagnoli)
- Aree a pericolosità molto elevata ed elevata per dissesti (AdB Marecchia-Conca)
- Aree ad elevata probabilità di esondazione (AdB Bacini Romagnoli e AdB Marecchia-Conca)
- Aree a rischio idraulico (AdB Marecchia-Conca)
- Fasce di alta vulnerabilità idrologica (AdB Marecchia-Conca)

Ulteriori ambiti interessati da fenomeni di dissesto

- Abitati da consolidare Legge 445/1908 e/o Piani straordinari Legge 267/1998
- Subsidenza (cm. per anno dal 1970 in poi)
- Ambiti per nuovi insediamenti (Art. A-11 - Art. A-12)
- Nuovi ambiti specializzati per attività produttive e terziarie (Art. A-11 - Art. A-13)

- Abitati da consolidare Legge 445/1908 e/o Piani straordinari Legge 267/1998

- Aree a rischio di frana**
- (Art. 12 Piano Stralcio Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli)

- Aree di pericolosità per dissesti**
- Pericolosità molto elevata (Art. 14 AdB Marecchia-Conca)
 - Pericolosità elevata (Art. 16 AdB Marecchia-Conca)

- Aree in dissesto da assoggettare a verifica**
(Art. 17 Piano Stralcio Autorità di Bacino Marecchia-Conca)
- Fenomeni di dissesto e instabilità attivi
 - Fenomeni di dissesto e instabilità quiescenti

- Regolamentazione delle U.I.E.**
Unità Idromorfologiche Elementari
Art. 13 Piano Stralcio Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli
- Limite Unità Idromorfologiche Elementari
 - R1 - Rischio Moderato
 - R2 - Rischio Medio
 - R3 - Rischio Elevato
 - R4 - Rischio Molto Elevato

Aree a rischio di esondabilità

- Aree ad elevata probabilità di esondazione (Art. 3 Piano Stralcio Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli) (Art. 9 Piano Stralcio Autorità di Bacino Marecchia-Conca)
- Aree a moderata probabilità di esondazione (Art. 4 Piano stralcio Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli)
- Aree a bassa probabilità di esondazione (Art. 5 Piano Stralcio Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli)
- Fasce di alta vulnerabilità idrologica (Art. 9 Piano Stralcio Autorità di Bacino Marecchia-Conca)
- Aree a rischio idraulico (AdB Marecchia-Conca)
- Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 18 PTCP)
- Ambiti per nuovi insediamenti / Ambiti da riqualificare



1. Principali caratteristiche rispetto al sistema territoriale

Dimensione e clivometria: l'area, in massima parte interessata da un allevamento intensivo esistente di notevoli dimensioni, ha una superficie territoriale di circa 117.997 mq ed insiste su un terreno con clivometria compresa entro il 25%.

Localizzazione dell'ambito rispetto al centro abitato e prossimità alle attrezzature di livello comunale: l'ambito è situato su un terrazzo alluvionale in destra idrografica del Fiume Rubicone. L'area è attualmente insediata per circa l'80% della superficie territoriale, essendo coperta da edifici specializzati per l'allevamento intensivo avicolo (capannoni), e rappresenta un forte elemento di degrado paesaggistico soprattutto per la sua collocazione a ridosso dell'ambito fluviale.

Il capoluogo, che dista circa 1,8 km dall'ambito in oggetto, presenta tutte le più importanti funzioni urbane.

Usa attuale dei suoli e destinazione da PRG: il PRG vigente classifica l'area come Zona Agricola; attualmente, la parte non edificata è coltivata a seminativo.

Nell'area sono presenti diversi edifici e corpi di servizio funzionali all'allevamento industriale.

2. Il sistema dei vincoli derivati dalla pianificazione sovraordinata

Zonizzazione paesistica:

- l'area ricade nel sistema dei crinali e sistema collinare di cui all'art. 9 delle norme del P.T.C.P.;
- l'area ricade nel sistema delle aree agricole di cui all'art. 11 delle norme del P.T.C.P.;
- l'ambito è interessato da "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi bacini e corsi d'acqua" di cui all'art. 17b e 17c delle norme del P.T.C.P.;
- l'ambito è interessato da "Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale" di cui all'art. 19 delle norme del P.T.C.P.;
- l'ambito è interessato da "Zone di Tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei" di cui all'art. 28A delle norme del P.T.C.P.;
- l'area è interessata dal Vincolo imposto dal D.Lgs 42/2004 art. 142 per l'adiacenza al Fiume Rubicone.

Dissesto:

- l'ambito è interessato da Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità di cui all'art. 27 delle norme del P.T.C.P. Depositi alluvionali terrazzati e conoidi di deiezione. Categoria in adozione AES8 – Subsistema di Ravenna;
- ai margini dell'area sono presenti alcune scarpate morfologiche.

Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico - Autorità di Bacino Regionale Fiumi Romagnoli: l'ambito ricade parzialmente su superfici a moderata probabilità di esondazione, di cui all'art. 4 della Normativa tecnica del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico.

3. Il sistema dei vincoli infrastrutturali

(Fasce di rispetto di strade, elettrodotti, cimiteri, reti acquedottistiche, gasdotti, ecc.)

L'ambito è interessato in un solo margine dalla fascia di rispetto della S.P. 85 Fondovalle Rubicone.

L'ambito è interessato dal rispetto della linea elettrica che lo attraversa (media tensione) e dal rispetto della rete di distribuzione acquedottistica.

4. L'adeguatezza del sistema infrastrutturale primario e secondario

Reti tecnologiche: Reti tecnologiche: l'ambito è servito da rete elettrica ed acquedottistica. L'area non è servita da sistema fognario depurativo né dal sistema energetico del gas; si ritiene pertanto necessario prevedere la realizzazione ed il potenziamento delle dotazioni infrastrutturali a rete. In generale, il sistema necessita di interventi di adeguamento, completamento e razionalizzazione dell'infrastrutturazione tecnologica in riferimento al nuovo ambito e di integrazione con il tessuto consolidato come indicati al sottostante punto 6.

Sistema della mobilità: il livello di accessibilità rispetto al sistema viabilistico portante principale è abbastanza buono, con particolare riferimento al collegamento con i Comuni di Borghi, attraverso la S.P. 85, di Sogliano al Rubicone.

5. Il dimensionamento e la classe perequativa proposta

Per l'ambito è prevista una capacità edificatoria pari a mq. 6.800 di SUL, a cui corrisponde una stima di 41 addetti insediabili; tale dimensionamento è stato definito sulla base della vicinanza all'asta fluviale del fiume Rubicone, al notevole valore paesaggistico dell'area ed alla necessità di delocalizzare l'allevamento intensivo.

6. Gli obiettivi e le condizioni alla trasformazione

L'ambito è destinato alla concentrazione di attività di tipo produttivo e terziario.

L'obiettivo dell'Amministrazione comunale è quello di concorrere al potenziamento dell'offerta di aree produttive attraverso la riconversione di un grande allevamento zootecnico di tipo intensivo posto lungo l'asse fluviale Rubicone.

Le trasformazioni dell'area dovranno tener conto di un contesto ambientale tipicamente rappresentato da terrazzi alluvionali, che presenta acclività basse e paesaggio fluviale.

Le condizioni alla trasformazione sono:

- definire i limiti di altezza e sagoma dei manufatti edilizi compatibili con le particolarità geomorfologiche dei siti, nonché stabilire le mitigazioni adatte al miglior inserimento degli edifici al fine di salvaguardare gli scenari d'insieme del paesaggio e la tutela delle loro caratteristiche sistemiche;
- l'ambito concorre al miglioramento dell'accessibilità mediante il potenziamento e la messa in sicurezza della strada comunale che lo collega alla S.P. 85, attraverso l'adeguamento della piattaforma con caratteristiche non inferiori alla categoria F di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 5 novembre 2001. Si precisa che le caratteristiche minime per la viabilità di distribuzione interna all'ambito, non dovranno essere inferiori alla categoria E di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 5 novembre 2001;
- adeguamento e/o potenziamento delle rete acquedottistica per il tratto lungo la strada comunale che lo attraversa, con particolare attenzione al settore produttivo idroesigente;
- razionalizzazione della linea elettrica a media tensione che lo attraversa;
- l'ambito dovrà concorrere all'adeguamento del sistema fognario e depurativo attraverso la realizzazione di un sistema fognario duale opportunamente collettato ad un sistema di trattamento dei reflui, in conformità con quanto indicato al sottostante punto 8;
- nel POC e nel PUA dovranno essere individuati e disciplinati gli interventi necessari per un corretto inserimento delle infrastrutture viarie e dei manufatti edilizi nel contesto ambientale; è comunque necessario:
 - definire le condizioni di stabilità dell'area sulla base di uno studio geologico e di stabilità basato su adeguate prove in sito e in laboratorio; andrà inoltre particolarmente verificato il deflusso idrico superficiale;
 - la non edificabilità delle fasce di rispetto sia della viabilità che delle reti infrastrutturali in genere;
 - la formazione di fasce di verde piantumato d'alto fusto in corrispondenza della rete viaria, nei parcheggi pubblici e interna ai singoli lotti;
 - il contenimento della impermeabilizzazione dei suoli;
 - l'individuazione di accorgimenti progettuali atti a migliorare l'inserimento ambientale dei manufatti edilizi (tipologia delle coperture, delle recinzioni, ecc.);
 - la limitazione dell'altezza degli edifici produttivi in considerazione della particolare esposizione paesaggistica dell'area;
 - alla complessiva mitigazione degli aspetti negativi del processo di antropizzazione che si metterà in atto, individuando la qualità ecologica dei materiali utilizzati, gli accorgimenti da adottare per il risparmio energetico, la prevenzione degli inquinamenti;
- il POC dovrà stabilire con quali modalità trasferire lo standard di verde pubblico (monetizzazione finalizzata al miglioramento e potenziamento di aree verdi pubbliche già esistenti e/o acquisizione – realizzazione - cessione di nuove aree verdi attrezzate).

7. La normativa di zonizzazione acustica

Non si evidenziano particolari incompatibilità acustiche fra l'ambito in oggetto e la zona adiacente. Il P.O.C. dovrà tuttavia effettuare una verifica di maggiore dettaglio relativamente al clima acustico ed alla compatibilità con la classificazione vigente prevedendo, laddove necessario, opportune misure di mitigazione nonchè idonee dotazioni ecologiche/ambientali.



8. Reti fognarie e sistemi depurativi

L'ambito in oggetto, non essendo contiguo ad alcun agglomerato esistente e sulla base di una prima analisi costi-benefici degli elementi tecnico-economici ed ambientali, si configura, in termini di sistema fognario-depurativo, quale nuovo agglomerato. Il POC dovrà pertanto definire, sulla base delle indicazioni fornite, la conformazione del nuovo agglomerato di progetto, a cui riferirsi per la scelta dei sistemi depurativi.

9. Valutazioni geologiche

La Tavola del dissesto e della vulnerabilità territoriale (B3 – Carta del Dissesto e della vulnerabilità Territoriale) individua una significativa superficie della porzione meridionale dell'ambito sopra un deposito alluvionale del Rubicone. L'area in quanto tale risulta assoggettata alle disposizioni di cui all'art. 27 "Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità" nonché nell'apposito articolato delle norme del PSC.

Sull'ambito non sono evidenti elementi morfologici, quali ondulazioni, avvallamenti, gradini morfologici, che facciano presagire possibili condizioni di instabilità dell'area, escludendo possibili e significative problematiche anche in relazione all'entità e consistenza dei prevedibili interventi di trasformazione dell'ambito. Tuttavia, il più ampio contesto territoriale entro cui si inserisce l'ambito, risulta caratterizzato da un'estrema dinamicità dei processi geomorfologici essendo riconducibile ad un ambiente dominato dalla Formazione delle Argille azzurre in litofacies pelitico-arenacea.

Ciò premesso le analisi a corredo del POC dovranno verificare gli assetti giacitureali e litostratigrafici locali con particolare riguardo alle condizioni di stabilità del versante a debole acclività che qualifica l'ambito. Conseguentemente gli interventi previsti per l'urbanizzazione dell'area dovranno prevedere l'eventuale inserimento di tutti quei presidi necessari a non determinare l'insorgenza di fattori predisponenti un'instabilità del versante. In particolare dovrà essere oggetto di specifica valutazione e progettazione il sistema di regimazione, ed appropriato smaltimento, delle acque meteoriche dilavanti la pendice, prevedendo, altresì, profili delle superfici di progetto tali da limitare al minimo gli sbancamenti al piede del versante.

Più in generale nella predisposizione del POC dovranno essere accertate, mediante riscontri di tipo geologico-tencico estesi all'intero ambito, le effettive condizioni litostratigrafiche locali ed in relazione a queste assumere schemi localizzativi, distributivi, e tipologici dei fabbricati in progetto tali da corrispondere alla necessità di confermare un parere di piena compatibilità della previsione insediativa rispetto le sensibilità e le eventuali condizioni di pericolosità locale del territorio espresse dalla componente geologica e geomorfologia, figurando in particolare tra queste anche quella di concorrere alla riduzione e prevenzione del rischio sismico, come recentemente sancito e riaffermato dalla L.R. 19/2008 "Norme per la riduzione del rischio sismico" e secondo le modalità ed i criteri metodologici fissati con la Delibera dell'Assemblea legislativa n°112/2007.

Per l'ambito in oggetto questo ultimo elemento valutativo dovrà essere condotto procedendo attraverso un'analisi semplificata (secondo livello di approfondimento), come precisato al p.to 4.1 della richiamata Delibera dell'Assemblea legislativa n. 112/2007, nel caso in cui le indagini geognostiche accertino sulle aree di effettiva trasformazione spessori dei depositi omogenei che possono determinare un'amplificazione (spessore ≥ 5 m) od altresì per la presenza di un substrato caratterizzato da velocità delle onde di taglio $V_s < 800$ m/sec. Diversamente sarà richiesta un'analisi più approfondita di terzo livello (p.to 4.2 Delibera 112/2007) nella condizione in cui le analisi in sito accertino spessori delle coperture fortemente variabili, caratteristica non infrequente delle aree di raccordo, quale quella in oggetto transizione, tra pendici collinari e fondovalle.

Ciò premesso l'attuale assetto geomorfologico dell'area non prefigura condizioni ostative alla sua trasformazione precisando che, nel rispetto delle condizioni e dei limiti sopraindicati, le analisi e gli approfondimenti specialistici afferenti la fase operativa dovranno dettagliare specifiche e vincolanti condizioni all'attuazione della previsione. Ciò dovrà avvenire anche attraverso una progettualità che minimizzi i rimodellamenti morfologici, figurando tipologie edilizie e sistemi fondazionali a questi coerenti.