



ORIGINALE

PROVINCIA DI FORLÌ'-CESENA

GIUNTA PROVINCIALE

SEDUTA DEL 30 Marzo 2010

In seduta odierna, alle ore 09:00, nella sala delle adunanze della Residenza Provinciale, Piazza G. B. Morgagni n. 9 – Forlì, previo avviso del Presidente, si è riunita la Giunta Provinciale, nelle persone dei Signori:

- | | | | | |
|-----|------------|------------|---|-----------------|
| 1) | BULBI | MASSIMO | - | PRESIDENTE |
| 2) | RUSSO | GUGLIELMO | - | VICE PRESIDENTE |
| 3) | BAGNARA | GIANLUCA | - | ASSESSORE |
| 4) | BARAVELLI | BRUNA | - | ASSESSORE |
| 5) | BELLAVISTA | IGLIS | - | ASSESSORE |
| 6) | BRUNELLI | MAURIZIO | - | ASSESSORE |
| 7) | CASTAGNOLI | MAURIZIO | - | ASSESSORE |
| 8) | FRANCIA | GIANFRANCO | - | ASSESSORE |
| 9) | GARBUGLIA | LUCIANA | - | ASSESSORE |
| 10) | MERLONI | DENIS | - | ASSESSORE |
| 11) | MONTESI | MARINO | - | ASSESSORE |

Presiede il PRESIDENTE BULBI MASSIMO.

Assiste il SEGRETARIO GENERALE UGUCCIONI LUCA.

Il numero è legale, la seduta è aperta.

Nel corso della seduta viene discussa la seguente proposta di deliberazione.

PROT. GEN. N. 26315/2010 DELIBERAZIONE N. 117

**COMUNE DI FORLÌ. PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
COMPORTANTE VARIANTE AL P.O.C. ED AL R.U.E., AI SENSI ART. 34 L.R. 20/2000,
RELATIVO AL COMPARTO A) AREA AC7 - LOC. SAN MARTINO IN STRADA - ADOZIONE.
ESPRESSIONE PARERE AI SENSI ART. 5 L.R. 19/2008; ESPRESSIONE RISERVE E
OSSERVAZIONI AI SENSI DEGLI ARTT. 34 E 35 L.R. 20/2000; ESPRESSIONE PARERE IN
MERITO ART. 5 L.R. 20/2000 E S.M.I.**

LA GIUNTA PROVINCIALE

Vista la Variante al Piano Operativo Comunale (P.O.C.) ed al Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.), adottata con delibera di C.C. n. 144 del 12.10.2009 riguardante il PUA di iniziativa privata, denominato “AC7 – Via dell'Appennino sud - comparto A”, comportante variante al POC e al RUE trasmessa a questa Amministrazione Provinciale in data 18.11.2009 con prot. prov. n. 109595 del 23.11.2009;

Visto il correlato Piano Urbanistico Attuativo (*P.U.A.*), trasmesso contemporaneamente alla Variante, ma con procedimento separato, nella medesima data ed assunto al prot. prov. n. 109592 del 23.11.2009);

Visto che la trasmissione dei due procedimenti è stata effettuata ai sensi e per gli effetti delle seguenti norme:

- art. 5 della L.R. 19/2008 (parere sulla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, richiesto dalla L. 64/74 per le zone sismiche).
- artt. 34 e 35 della L.R. 20/2000 (riserve sulle varianti al POC e osservazioni sui PUA)
- art. 12 del D.lgs. 152/2006 (verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS).

PREMESSO

- che, con deliberazione consiliare n. 179 del 1 dicembre 2008 ai sensi dell'art. 43 comma 5 della legge regionale 20/2000, il Comune di Forlì ha adeguato la propria strumentazione urbanistica stabilendo quali previsioni del P.R.G. costituiscono il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), il Piano Operativo Comunale (P.O.C.) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.);
- che il Piano Operativo Comunale, come modificato dalla suddetta variante, classifica l'area sita in prossimità della rotonda Via Appennino – v.le Risorgimento, come area complessa di riqualificazione urbana denominata “AC7 – Via dell'Appennino sud”; la stessa è suddivisa dal POC vigente in n. 3 subcomparti “a”, “b”, “c”;
- che il Comune, prevedendo la suddivisione del comparto “a” in due stralci (“a” e “d”) e modificando il perimetro del PUA con l'inclusione nello stesso di un ulteriore lotto residenziale “ex BV”, attualmente intercluso e disciplinato dal RUE, ha configurato il procedimento in variante al POC che al RUE, ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000;
- che anche per il comparto “b” dell’“AC7 – Via dell'Appennino sud” è stata richiesta l'approvazione di un primo stralcio funzionale con Piano Urbanistico Attuativo relativo già sottoposto all'esame di questa Amministrazione Provinciale con delibera di G.P. n. 21330 del 09.03.2009.

CONSTATATO

dalla documentazione tecnica presentata che i principali elementi motivanti e caratterizzanti la Variante ed il correlato Piano Urbanistico Attuativo relativi al comparto “a” possono essere così riassunti:

1) Obiettivi e motivazioni della Variante al POC e al RUE

La variante si è resa necessaria, ai sensi del comma 18 dell'art. 12 delle NTA del POC vigente, a causa delle modifiche sostanziali di carattere qualitativo che hanno comportato la modifica dell'assetto strutturale dell'ambito di trasformazione; il piano attuativo è preceduto dalla Variante stessa, secondo la procedura di cui all'art. 34 della L.R. 20/2000.

Viene indicato, come obiettivo urbanisticamente migliorativo della Variante, quello di estendere la procedura del piano particolareggiato ad aree di diversa natura e destinazione per consentire un maggior controllo sulla qualità del disegno urbanistico complessivo e sul tessuto edilizio, permettendo altresì di coniugare le esigenze dell'operatore privato e dell'ente pubblico.

2) Contenuti specifici della Variante al POC e al RUE

La variante urbanistica, per le motivazioni e con gli obiettivi sopra sintetizzati, apporta le seguenti modifiche:

1. suddivisione dell'originario comparto "a" dell'AC7 di Superficie Territoriale di 25.639 mq. in due stralci funzionali, in seguito denominati come "a" e "d";
2. annessione al nuovo comparto "a" di un'area, distinta al CT al Fg. 219 particella 128, di mq 2.666, che si presenta come un lotto intercluso, classificato nel RUE come BV (Zone residenziali con prevalenza di verde parcheggio privati); il nuovo comparto "a", per effetto dello stralcio del "d" e per l'annessione della zona BV, va ad occupare una S.T. di 24.581 mq.;
3. ridimensionamento, rispetto al POC, della rotatoria già realizzata su viale Risorgimento. Ciò consente di recuperare una superficie di circa a mq 950 mq. che, venendo annessa allo stralcio "d", porta la sua S.T. a 4.847 mq.;
4. incremento edificatorio complessivo di mq. 504, di questi, 385 mq. sono destinati alla residenza e 119 mq. al terziario;
5. ridistribuzione interna delle aree con modeste modifiche dell'assetto viario e distributivo, coerentemente con le indicazioni previste nella scheda urbanistica;
6. adeguamento della perimetrazione del comparto anche sulla Tavola del Commercio, con rettifica, nelle schede, della superficie di comparto. Viene estesa anche la superficie di sedime per il futuro intervento a destinazione terziaria.

3) Elaborati modificati dalla variante relativa al comparto "a".

Gli elaborati modificati dalla variante sono:

- PSC-POC - Tav. P/34 (Usi e trasformazioni del territorio urbanizzato e urbanizzabile);
- RUE - Tav. P/34 (Usi e trasformazioni del territorio urbanizzato e urbanizzabile);
- POC - Tav. AT 14 (Schede di assetto urbanistico – Ambiti di ricomposizione e di ridisegno urbano);
- POC-RUE – Tav. del Commercio in scale 1.25.000 e relativo allegato A;
- POC – Stralcio schede normative relativamente all'area complessa AC7;
- POC – Stralcio schede di sintesi relativamente all'area complessa AC7;

4) Contenuti del progetto di Piano Urbanistico Attuativo

Il Progetto relativo alla zona AC7, via dell'Appennino Sud, comparto "a", tiene conto delle modifiche urbanistiche sopra descritte e riguarda:

- un'area che si estende per una Superficie totale di mq 24.581, dei quali mq 12.279 di aree pubbliche (verde, parcheggi, strade);
- l'inserimento, a fini edificatori, del terreno classificato ex BV, oggetto della variante al POC-RUE; tale lotto viene reso accessibile mediante diramazione di Via Zoli;
- l'accesso al comparto è previsto dalla Via Myriam Zito Sacco, poiché la suddivisione in due stralci, "a" e "d", non consente la contestuale realizzazione della parte di strada che collega il comparto alla rotatoria, che resta compresa nel subcomparto "d".
- opere di urbanizzazione quali: la strada di lottizzazione, un'area da sistemare a verde, parcheggi ad uso pubblico, piste ciclabili;
- modeste modifiche dell'assetto fondiario, in sintonia con l'organizzazione della zona residenziale adiacente, per mantenere gli allineamenti dei fabbricati rispetto al fronte stradale;
- n. 7 lotti residenziali e n. 1 lotto terziario i cui usi non sono ancora definiti. Le tipologie edilizie sono varie ed alternative (linea, schiera, bifamiliari) con possibilità di accorpamento dei lotti, secondo le esigenze dei soggetti attuatori. Il lotto 9, corrispondente alla ex zona BV del RUE, è a sua volta tripartito in sub-lotti (9a, 9b, 9c) con stradello d'accesso privato;
- la realizzazione dei sottoservizi e gli allacciamenti alle reti.
- l'invarianza idraulica, che si attua con la realizzazione di un bacino di laminazione nell'area verde pubblica e il sovradimensionamento dei collettori nei singoli lotti.

4) Verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006

a) Il Comune, congiuntamente alla documentazione della variante, ha trasmesso specifico "rapporto preliminare" avente ad oggetto la verifica di assoggettabilità alle procedure di VAS, come previsto dal D.lgs.152/2006 e modificato dal D.lgs. 4/2008. Tale rapporto viene svolto in modo sintetico, con specifica considerazione dei criteri indicati all'Allegato I del decreto suddetto per quanto riguarda gli aspetti di variazione urbanistica.

Il documento giunge alla conclusione che gli impatti non sono rilevanti, bensì gestibili in maniera ordinaria, in quanto:

- vi è conformità alla classificazione acustica comunale;
- l'area è classificata come zona a "vulnerabilità elevata" ai sensi del PSC, mentre ricade in aree interessate da depositi alluvionali;
- l'area non è interessata da impianti a vincolo di L.R. 30/2000, dalla tutela ex D.lgs.42/2004, da tirante idrico di cui al Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico né è interessata da elementi vegetazionali tutelati.

La verifica dell'autorità procedente, pertanto, esclude la necessità di assoggettare la variante alle procedure di VAS di cui agli articoli da 13 a 18 del decreto citato.

b) Attraverso la documentazione del PUA, completata con apposita verifica di assoggettabilità, si giunge alla medesima conclusione di esclusione dalla VAS, sulla base dei seguenti presupposti, relativi agli aspetti del piano attuativo:

- non vengono rilevate criticità di tipo geologico ed idrogeologico;
- non sono presenti elementi vegetazionali di rilievo;
- non sono presenti ecosistemi di valore o interesse naturalistico;

- la maggior criticità acustica è determinata da Via dell'Appennino, ma le abitazioni sono poste in lontananza rispetto a questa;
- il primo stralcio funzionale "a" mantiene l'accessibilità all'area dalla Via M.Z.Sacco, mentre col secondo stralcio funzionale "d" sarà possibile il suo collegamento diretto anche alla Via Risorgimento. Tramite il comparto "b", inoltre, sarà possibile il collegamento anche alla via F.lli Cangani;
- l'area è allacciabile a tutti i servizi e le reti infrastrutturali prossime ad essa;
- sull'area sono assenti vincoli di tipo ambientale;
- con la sua attuazione il PUA si presenta come strumento di riqualificazione territoriale attuando la dismissione, razionalizzazione e messa in sicurezza dell'area, che oggi è in parte occupata da un'industria chimica, attraverso interventi di caratterizzazione ambientale del sito, smaltimento dell'amianto, demolizione di edifici, ecc...

Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Nazionale;

Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Regionale:

- Piano Territoriale Regionale, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 3065 in data 28.02.1990;
- Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con deliberazioni del Consiglio Regionale n. 1338 in data 28.01.1993 e n. 1551 in data 14.07.1993;
- Piano Regionale Integrato dei Trasporti (PRIT 98), adottato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 1193 del 27.09.99 (BUR n.102 del 11.08.99);
- Piano stralcio per il rischio idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli approvato con deliberazione della Giunta Regionale 17 marzo 2003 n. 350;

Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Provinciale:

- Piano Provinciale di gestione dei rifiuti approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 71491/150 del 30/07/07;
- Piano Infraregionale delle attività estrattive, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 12509/22 del 19.02.04;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 68886/146 del 14.09.06;
- Variante integrativa al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, adottata con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 29974/42 del 30.03.2009.

Richiamato quanto segue:

1. il parere sulla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio (ex parere art. 13 della L. 64/74), ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2002, deve essere espresso nell'ambito delle riserve o degli atti di assenso comunque denominati, resi dalla Provincia nel corso del procedimento di approvazione dello strumento urbanistico;
2. ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000, per i PUA in variante al POC la Provincia può formulare riserve a previsioni che contrastino con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti a livello superiore; a tali riserve i Comuni sono

tenuti, in sede di approvazione del piano, ad adeguarsi ovvero ad esprimersi con motivazioni puntuali;

3. ai sensi dell'art. 4-bis il RUE, qualora presenti la disciplina particolareggiata di parti del territorio urbanizzato di cui all'art. 29, comma 2 bis, è adottato e approvato con il procedimento previsto dall'art. 34, quindi con quello previsto per il POC.
4. ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000, per i PUA in variante al POC la Provincia può formulare osservazioni a previsioni che contrastino con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti a livello superiore; a tali osservazioni i Comuni sono tenuti, in sede di approvazione del piano attuativo, ad adeguarsi ovvero ad esprimersi con motivazioni puntuali;
5. la L.R. 6/2009 ha integrato nella L.R. 20/2000 gli adempimenti in materia ambientale disposti dal D.lgs. 152/2006 come modificato dal D.lgs. 4/2008; pertanto ai sensi dell'art. 5, comma 7 della medesima L.R. 20/2000, la Provincia, in veste di autorità competente, si esprime in merito alla valutazione ambientale per le varianti al POC/RUE e per i PUA nell'ambito delle riserve/osservazioni al Piano adottato di cui rispettivamente agli artt. 34 e 35, previa acquisizione delle osservazioni presentate.

CONSIDERATO

L'inquadramento geologico ed l'espressione del parere per le zone sismiche ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19 del 30.10.2008.

L'area di intervento è ubicata a Sud del centro abitato di Forlì, in zona di alta pianura, dove sono presenti i depositi alluvionali continentali del terzo ordine di età pleistocenica, qui rappresentati da litologie prevalentemente limose e argillose, con sottili intercalazioni sabbiose. Un banco di ghiaia è presente ad una profondità di 8 - 14 metri (monte-valle).

Considerato:

- che il comparto ricade in area a vulnerabilità idrogeologica elevata, e pertanto soggetta alle norme di cui all'art. 50 delle NTA del PSC, come indicato nell'elaborato "A" - Prescrizioni particolari; le prescrizioni per la realizzazione di vani interrati e di strutture di fondazione profonda, di cui all'art. 150 del RUE, dovranno essere coerenti con i risultati della caratterizzazione ambientale dell'area, prevista dal paragrafo Bonifica dello stesso Elaborato "A". Tale caratterizzazione avrà quindi come tra i temi fondamentali, anche la vulnerabilità idrogeologica del comparto.
- che è stata effettuata una microzonazione sismica di III livello per l'area a destinazione d'uso terziaria. I risultati mostrano l'assenza di significativi picchi di contrasto di natura stratigrafica (rapporto massimo a 4,47 Hz, probabilmente coincidente con lo strato ghiaioso) con una Vs indicata di 324 m/sec.. La funzione di trasferimento ha evidenziato la massima amplificazione di sito alla frequenza di 2,2 Hz. I fattori di amplificazione locale in termini di accelerazione, in rapporto al bedrock per i tre terremoti di riferimento, sono compresi tra 1,75 e 2,05, con picchi significativi compresi nel periodo tra 0,2 e 0,3 sec.
- che la relazione geologica esclude il rischio di liquefazione dei terreni in caso di sisma;

sulla base delle analisi contenute nella "Relazione geologica", a firma del Dr. Mario Casadio e dell'"Analisi della risposta sismica locale" del Dr. Fabio Zaffagnini, il Servizio scrivente esprime parere favorevole nei confronti delle previsioni del Piano in oggetto, in relazione

alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, con la seguente prescrizione:

- La prevista caratterizzazione ambientale dell'area (Bonifica), oltre a determinare la congruità della destinazione urbanistica con i livelli di inquinamento riscontrati, valuterà anche la vulnerabilità idrogeologica dell'area in rapporto all'intervento.

La formulazioni riserve e osservazioni ai sensi dell'art. 34 (6° comma) e dell'art. 35 (4° comma) della L.R. 20/2000

Si evidenzia innanzi tutto la incongruità della suddivisione dei procedimenti di variante urbanistica nei vari comparti che compongono l'AC7: mantenendo distinti i diversi procedimenti avviati, infatti, viene impedita una lettura organica e una coerente visione di insieme, necessarie alla corretta analisi delle ricadute urbanistiche e ambientali su tutta l'area funzionale AC7. Di questo, peraltro, ne risente anche la progettazione attuativa dei due sub comparti "a" e "b", sottoposti all'esame di questa Provincia.

Ciò premesso, si sottolinea che le valutazioni attinenti alla presente variante e al presente piano attuativo (comparto "a") non potranno non tenere debito conto anche di quanto rappresentato dal comparto "b" per quegli aspetti di reciproca influenza che richiedono necessariamente una coerente integrazione.

Il PSC classifica le aree AC come "*aree complesse di riqualificazione urbana comprese in ambiti di trasformazione*"; dalla lettura degli elaborati, sia di variante urbanistica che di piano attuativo, non appare così evidente l'attuazione di questa funzione, né l'effettivo miglioramento della qualità urbana, ambientale e architettonica che il POC e i PUA dovrebbero favorire in attuazione del dispositivo dell'art. 11 delle NTA del PSC.

Infatti, se l'assetto definito dal POC vigente per l'intera AC7, si configura sufficientemente razionale nell'organizzazione urbanistica dei distinti spazi pubblici e privati, non altrettanto razionale ed equilibrata risulta la nuova articolazione vista nell'insieme dei due piani attuativi, per le seguenti considerazioni:

- il nuovo assetto distributivo proposto dalle varianti tende a frammentare ulteriormente e a dislocare in modo casuale le superfici fondiarie, le aree destinate a parcheggio, a verde pubblico e i tracciati della pista ciclabile. Tanto più che le aree a verde pubblico più ampie sono anche in gran parte destinate alla laminazione delle acque.
- Gli esiti di assetto urbanistico-edilizio, derivanti dall'accostamento delle situazioni proposte dalle varianti connesse ai due distinti Piani attuativi, sottolineano questa carenza in modo particolare nella parte Nord-Est, per l'annessa zona BV che viene saturata in quantità sovradimensionata rispetto alla sua estensione ed ruolo assegnatole dal RUE.
- Non risulta favorevole, all'accessibilità dell'AC7, la definizione del comparto "d" che preclude la contestuale realizzazione dell'innesto con la principale via di accesso e uscita ai comparti "a", "b", ed "e".

In particolare, per il comparto "a", si evidenzia che:

- per quanto l'incremento della Superficie complessiva (S.c.) in sé non sia elevato, assieme alle scelte distributive effettuate, determinanti la necessità di una maggior estensione delle superfici fondiarie e di sedime dei fabbricati, vengono a rendere l'edificato più fitto, a maggior ragione a fronte dell'annessione dell'area BV. In

particolare quest'ultima raggiunge una saturazione edificatoria tale da essere decisamente in contrasto con gli obiettivi di riqualificazione sopra richiamati.

- Inoltre, l'annessione della zona BV pone problemi di carattere procedurale, in quanto viene resa trasformabile, con le medesime caratteristiche del POC (indice UT pari a 0,22), un'area già attribuita dal PSC all'ambito "consolidato" e come tale regolata dal RUE. In questo modo, si vengono a modificare le previsioni dello stesso PSC.

Pertanto il RUE, all'art. 48, destina le aree BV a spazi verdi o a spazi di servizio alla residenza, per garantire un'adeguata sistemazione e corretta gestione da parte della proprietà; a tali fini il RUE consente un modesto indice edificatorio (Uf pari a 0,10 mq./mq. su lotto minimo di 2000 mq.). La variante urbanistica e, con essa, il piano attuativo collocano, invece, sull'ex zona BV (lotto 9) ben 1.066 mq. di superficie complessiva (si veda la tavola 2B del PUA). Tale quantità, rapportata all'estensione della zonizzazione BV (2.666 mq.), determina uno sfruttamento fondiario ben maggiore (circa 0,40 mq/mq) di quello ammissibile dal RUE. Questa concentrazione di edificazione si avvicina alla metà della intera superficie residenziale (mq. 2883) di tutto il comparto "a".

I sublotti 9a, 9b, 9c, inoltre, non sono serviti da viabilità pubblica e la loro organizzazione appare molto ristretta rispetto al numero di alloggi potenzialmente realizzabili e alle operazioni di entrata ed uscita di tutti i veicoli che ad essi dovranno accedere, a maggior ragione essendo lo stradello di accesso cieco e senza piazzole di inversione.

Si fa presente inoltre, che, inevitabilmente, la completa saturazione del comparto BV, attualmente adibito a verde o spazi di servizio (seppur privati), andrà a peggiorare non solo la qualità del comparto futuro, ma anche quella dell'edificato esistente che sarà così privato di una porzione di spazi aperti, di cui già si presenta carente.

- Sotto il profilo ambientale, appare incongrua anche la diversa localizzazione, nel nuovo comparto "d", dell'area edificabile poiché, a seguito della stessa si va ad esporre maggiormente il fabbricato residenziale, sul fronte strada di Viale Risorgimento, rendendo così la funzione abitativa più direttamente soggetta agli impatti acustici ed atmosferici dell'asse stradale.
- Riguardo la maggior estensione della zona edificabile per funzione Terziaria del lotto n. 8, è necessario che la stessa venga debitamente motivata.

Per tali ragioni le variazioni e le soluzioni urbanistiche proposte si ritengono distanti dagli obiettivi di riqualificazione urbana che avrebbero dovuto guidare l'attuazione dell'area.

Si esprimono pertanto le seguenti riserve per gli aspetti di variante urbanistica, ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i.:

1) l'inclusione della zona BV del RUE nell'ambito di trasformazione del POC, comporta anche una variante al PSC che sarebbe da adottare secondo le specifiche procedure. Pertanto si ritiene necessario il mantenimento dell'area BV all'interno dell'ambito consolidato del RUE e la sua attuazione secondo le regole del RUE stesso, rendendone tuttavia possibile l'integrazione attraverso il collegamento con l'adiacente comparto "a" dell'AC7 del POC.

2) E' necessario che il Comune valuti tutti gli ulteriori elementi contrastanti con gli obiettivi di riqualificazione dell'area, al fine di perseguire una migliore razionalizzazione della stessa, in aderenza ai principi posti dal PSC. In particolare ci si riferisce alle seguenti problematiche:

- necessità che l'attuazione del comparto "a" non venga disgiunta dalla contestuale realizzazione dell'innesto con la principale via di accesso e uscita definita dalla rotatoria su Via Risorgimento;
- arretramento della porzione edificabile localizzata nel nuovo comparto "d";
- motivare, in rapporto al maggior consumo di suolo e di impermeabilizzazione dello stesso, la più ampia estensione della zona edificabile, con funzione Terziaria, del lotto n. 8;
- necessità di ridurre la frammentazione e dispersione delle superfici fondiari, di quelle pubbliche (verde in particolare) e dei percorsi ciclo-pedonali.

3) Si ritiene inoltre necessario che il Comune sintetizzi e riunifichi gli elaborati di Variante urbanistica attinenti i vari comparti, evidenziando contemporaneamente tutte le modifiche cartografiche d'assetto e quantità, dando così piena comprensione delle effettive trasformazioni riguardanti l'intera area AC7, corredandone i rispettivi procedimenti e dandone esplicitamente atto all'approvazione dei piani.

Si esprimono, inoltre, le seguenti osservazioni sul PUA, ai sensi dell'art. 35 della L.R.

20/2000 e s.m.i., per il livello di maggior dettaglio che lo stesso comporta:

- posta la necessità di ricondurre la conformazione urbanistica e le condizioni edificatorie della ex zona BV alla situazione vigente e la necessità di adeguare le scelte progettuali di dettaglio alle problematiche sopra evidenziate, il PUA, nel ricercare l'integrazione e la connessione funzionale dell'area BV, dovrà senz'altro prevedere che l'accesso alla stessa avvenga attraverso viabilità pubblica.

La valutazione di sostenibilità ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

A partire dall'entrata in vigore della L.R. 6/2009, la legge urbanistica regionale 20/2000 è stata integrata con le disposizioni di valutazione ambientale disposte dal D.lgs. 152/2006, come modificato dal D.lgs. 4/2008. Pertanto i Comuni, che hanno adeguato la propria strumentazione urbanistica alla legge regionale 20/2000, dovranno riferire la valutazione degli aspetti ambientali dei propri piani a quanto indicato dall'articolo 5 della legge n. 20 come modificata. Detta valutazione non potrà configurarsi più come "verifica di assoggettabilità" ai sensi del D.lgs. 152/2010, bensì come valutazione di sostenibilità, secondo i nuovi disposti della legge regionale.

Posto che, il Comune ed il proponente hanno prodotto la documentazione con riferimento alla norma nazionale assumendone i contenuti nella presente valutazione, in definitiva si dovrà però far riferimento alla nuova formulazione in vigore (art. 5, L.R. 20/2000) che dovrà comunque essere presa a fondamento, per gli aspetti sostanziali e formali, nella redazione dei prossimi piani o loro varianti.

Ciò premesso, alla luce di quanto espresso al punto B), cioè il mantenimento dell'area BV all'interno dell'ambito consolidato del RUE e la sua attuazione secondo le regole del RUE stesso, si evidenzia la necessità di apportare alla variante ed al progetto urbanistico, le seguenti modifiche:

- la riduzione della densità dell'area BV, per riportarla alla sua conformazione urbanistica attuale (ambito consolidato) e prevedendone l'attuazione secondo la disciplina vigente (art. 48 del RUE). Nell'eventualità che il PUA ne preveda l'integrazione e il necessario collegamento funzionale col comparto "a", questi dovranno avvenire tramite viabilità pubblica;

- in merito all'accessibilità del comparto, si prende atto della sopravvenuta Osservazione alla Variante al POC e al RUE a seguito del deposito, trasmessa a questa Amministrazione, in data 01.02.2010, dal Comune di Forlì (agli atti con prot. prov.le n. 9406 del 02.02.2010), con cui si richiede una diversa perimetrazione del comparto AC7/a.

L'osservazione, presentata dallo stesso soggetto interessato all'attuazione del comparto, propone una diversa suddivisione del comparto "d" in modo da ricomprendere nel comparto "a" l'area occorrente al congiungimento di quest'ultimo alla rotatoria su Via Risorgimento.

Si ritiene che tale proposta sia funzionale all'accessibilità del nuovo comparto "a", tanto più che in esso si realizza la quota terziaria dell'AC7 che prevede l'insediamento di una "medio – piccola" struttura di vendita di tipo misto.

Un favorevole accoglimento dell'osservazione, da parte del Consiglio Comunale, renderebbe più sostenibile l'attuazione non solo del comparto "a", ma anche quella dei comparti "b" ed "e", poiché favorirebbe una più equa ripartizione e distribuzione del traffico all'interno dell'area. Diversamente, la mancanza di contestuale e diretta connessione del comparto "a" alla viabilità urbana principale (Via Risorgimento – Via dell'Appennino) renderebbe non sostenibile la realizzazione delle funzioni terziarie sul lotto n. 8.

La diversa suddivisione, proposta dall'osservazione stessa, consente, tra l'altro, di ridurre l'esposizione del fabbricato, previsto nello stralcio "d", rispetto al traffico della Via Risorgimento, consentendone l'allontanamento.

- Il piano attuativo dovrà adottare soluzioni tipologiche di accorpamento dei fabbricati, al fine di recuperare maggiori spazi scoperti, da destinarsi a verde (pubblico e/o privato), volti a perseguire l'obiettivo di riqualificazione assegnato dal PSC all'AC7.
- Al fine di garantire la maggiore qualità degli spazi verdi e l'ottimizzazione delle risorse pubbliche, l'uso di spazi pubblici per la laminazione dovrà essere finalizzato alla sola laminazione delle acque derivanti da impermeabilizzazione di aree pubbliche, tanto più a fronte dell'incremento di edificabilità proposto dalla variante urbanistica.
- Si ritiene, inoltre, necessario sospendere l'approvazione del PUA, fino ad avvenuto esito delle procedure di caratterizzazione ambientale da parte degli enti competenti, così da poter regolare con certezza, all'interno dello stesso Piano, tutte le eventuali opere di bonifica e tutte le condizioni e garanzie atte a favorire la salubrità dell'insediamento. L'elaborato "A" del PUA paventa, infatti, la possibilità di rilevare una incongruità tra i livelli di contaminazione potenzialmente presenti nell'area e la destinazione urbanistica della stessa. Per questo motivo si ritiene più corretto procedere all'approvazione del Piano ad avvenuta conclusione delle procedure di caratterizzazione ambientale da parte degli enti competenti e alla definizione delle conseguenti misure da adottare.
- E' infine opportuno che l'Amministrazione Comunale valuti una più integrata e coerente definizione delle tipologie edilizie e architettoniche tra i distinti comparti dell'AC7.

Dato atto che per il PUA AC/7 “a”, l'AUSL di Forlì, ha espresso, in data 11.11.08, parere favorevole al PUA, in data 22.05.09, parere favorevole alla variante al POC e al RUE dell'AC/7 San Martino in Strada;

Dato atto che per il caso in esame sono stati individuati quali soggetti competenti in materia ambientale AUSL di Forlì, ARPA sezione di Forlì-Cesena e che a tali Enti è stato trasmesso, in data 23.11.2009 per il relativo parere di competenza, il “Rapporto preliminare” di verifica di assoggettabilità a VAS, riguardo: l'adozione di variante al POC e al RUE per il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato “AC7 – Via dell'Appennino sud – comparto A”;

Considerato che i soggetti di cui sopra hanno escluso la necessità che il PUA riguardante il comparto A sia sottoposto alla procedura di VAS, secondo i pareri di seguito riportati:

- parere AUSL (prot. 0/76102/17.5.1) pervenuto in data 21.12.2009 (agli atti con prot. prov. n. 116940 del 21.12.09) che si esprime favorevolmente consigliando comunque che “l'area abbia un'adeguata presenza di alberi e verde e percorsi pedonali sicuri per il collegamento alla rete dei trasporti pubblici”.
- parere ARPA, espresso in data 28.12.2009 (prot. PGFC/2009/12890), acquisito al protocollo provinciale n. 2 del 04.01.2010, suggerendo tuttavia di “raccordarsi con gli indirizzi del parere preventivo di ARPA, richiesto dal Comune di Forlì, sugli esiti dell'indagine preliminare del comparto in oggetto”.

Richiamato che a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 6/2009, le procedure previste dal D.lgs.152/2006, come modificate dal D.lgs.4/2008, sono state integrate all'interno della L.R. 24.03.2000, n. 20 “Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio”; pertanto, la valutazione di sostenibilità va espressa nelle forme indicate dall'art. 5 della suddetta L.R.20/2000;

Dato infine atto che:

- il Comune con nota in data 01.02.2010 (acquisita al prot. Prov.le n. 9406 del 02.02.2010) ha comunicato che durante la fase di pubblicazione e deposito è pervenuta 1 osservazione;
- questa Provincia provvederà a rendere pubblico il risultato della valutazione di sostenibilità, ai sensi dell'art.5, comma 8, della L.R. 20/2000 e s.m.i..

Ritenuto quindi che la valutazione di sostenibilità ambientale della Variante e del Piano attuativo ad esso correlato, relativi all’“AC7 Via dell'Appennino sud - comparto A”, possa essere superata solo a condizione che gli stessi vengano adattati ed integrati in base alle seguenti prescrizioni:

Per gli aspetti di variante urbanistica:

- è necessario ridurre la densità dell'area BV, riportandola alla sua conformazione urbanistica attuale (ambito consolidato) che ne prevede l'attuazione secondo la disciplina vigente (art. 48 del RUE). La progettazione attuativa potrà tener conto dell'integrazione della stessa anche attraverso il necessario collegamento funzionale col comparto “a” che, tuttavia, dovrà in ogni caso avvenire tramite viabilità pubblica.

- E' necessario che all'attuazione del comparto "a" sia connessa la realizzazione del tratto di viabilità che lo congiunge alla rotatoria su Via Risorgimento.
- E' necessario rivedere la posizione del fabbricato sul sub-comparto "d" per conseguire il suo maggior distanziamento rispetto alla Via Risorgimento.

Per gli aspetti attuativi, più in particolare:

- il piano attuativo dovrà adottare soluzioni tipologiche accorpate dei fabbricati, al fine di recuperare maggiori spazi scoperti a destinazione di verde (pubblico e/o privato), volti a perseguire l'obiettivo di riqualificazione assegnato dal PSC all'AC7.
 - L'uso di spazi pubblici per laminazione dovrà essere finalizzato alla sola laminazione delle acque derivanti da impermeabilizzazione di aree pubbliche.
 - E' necessario sospendere l'approvazione del PUA fino ad avvenuto esito delle procedure di caratterizzazione ambientale da parte degli enti competenti.
1. E' infine opportuno che l'Amministrazione Comunale valuti una più integrata e coerente definizione delle tipologie edilizie e architettoniche tra i distinti comparti dell'AC7.

Visto il parere favorevole espresso dal Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale in merito alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49 del Dlgs n. 267/00;

A voti unanimi;

DELIBERA

- 1) Di formulare, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, parere favorevole nei confronti delle previsioni del Piano in oggetto, in relazione alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, con la seguente prescrizione:
 - la prevista caratterizzazione ambientale dell'area (Bonifica), oltre a determinare la congruità della destinazione urbanistica con i livelli di inquinamento riscontrati, valuterà anche la vulnerabilità idrogeologica dell'area in rapporto all'intervento.
- 2) Di formulare ai sensi degli articoli 34 e 35 della L.R. 20/2000, come integrata dalla L.R. 6/2009:
 - A) le seguenti riserve per gli aspetti di variante urbanistica, ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i.:
 - 1) L'inclusione della zona BV del RUE nell'ambito di trasformazione del POC comporta anche una variante al PSC che sarebbe da adottare secondo le specifiche procedure. Si ritiene pertanto necessario il mantenimento dell'area BV all'interno dell'ambito consolidato del RUE e la sua attuazione secondo le regole del RUE stesso, pur prevedendone il collegamento e l'integrazione attraverso l'adiacente comparto "a" dell'AC7 del POC.
 - 2) E' necessario che il Comune valuti tutti gli ulteriori elementi contrastanti con gli obiettivi di riqualificazione dell'area al fine di perseguire una migliore razionalizzazione della stessa, in aderenza ai principi posti dal PSC. In particolare ci si riferisce alle seguenti problematiche:

- necessità che l'attuazione del comparto "a" non venga disgiunta dalla contestuale realizzazione dell'innesto con la principale via di accesso e uscita definita dalla rotatoria su Via Risorgimento.
- spostamento dell'area edificabile nel nuovo comparto "d";
- la più ampia estensione della zona edificabile per funzione Terziaria del lotto n. 8;
- necessità di ridurre la frammentazione e dispersione delle superfici fondiarie, di quelle pubbliche (verde in particolare) e dei percorsi ciclo-pedonali.

3) Si ritiene inoltre necessario che il Comune sintetizzi e riunifichi gli elaborati di Variante urbanistica attinenti i vari comparti, evidenziando contemporaneamente tutte le modifiche cartografiche d'assetto e quantità, dando così piena comprensione delle effettive trasformazioni riguardanti l'intera area AC7, corredandone i rispettivi procedimenti e dandone esplicitamente atto all'approvazione dei piani.

B) le seguenti osservazioni sul PUA, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i., per il livello di maggior dettaglio che lo stesso comporta:

posta la necessità di ricondurre la conformazione urbanistica e le condizioni edificatorie della ex zona BV alla situazione vigente, nonché la necessità di adeguare le scelte progettuali di dettaglio alle problematiche sollevate per la variante sopra evidenziate, il PUA, nel ricercare l'integrazione e la connessione funzionale con l'area BV, dovrà prevedere che il suo accesso avvenga attraverso viabilità pubblica.

- 3) Di valutare positivamente, ai sensi dell'art. 5, comma 7, della L.R. 20/2000 e s.m.i. la Variante al POC ed al RUE ed correlato il Piano Urbanistico Attuativo "AC7 Via dell'Appennino sud - comparto a", a condizione che gli stessi siano integrati ed adeguati in base alle prescrizioni espresse al soprastante punto C) del considerato.
- 4) Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4° del D.Lgs. 267/2000.
- 5) Di trasmettere il presente atto al Servizio Pianificazione Territoriale ed al Comune di Forlì per il seguito di competenza, unitamente ad una copia degli elaborati progettuali relativi al solo piano attuativo (n. 31 allegati) debitamente timbrati e firmati.

IL PRESENTE VERBALE VIENE LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO COME SEGUE:

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE



PUBBLICAZIONE ed ESECUTIVITA'

Il sottoscritto certifica che copia della deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico di questa Provincia dal 12 APR. 2010 per quindici giorni consecutivi e diviene esecutiva dopo il decimo giorno della predetta data.

IL SEGRETARIO GENERALE

Il sottoscritto certifica che la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, 4° comma del D.Lgs. 18.8/2000, n. 267.

IL SEGRETARIO GENERALE

