



ORIGINALE

PROVINCIA DI FORLÌ'-CESENA

GIUNTA PROVINCIALE

SEDUTA DEL 12 Luglio 2011

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 | A |
| 8) | FRANCIA | GIANFRANCO | - | ASSESSORE | |
| 9) | GARBUGLIA | LUCIANA | - | ASSESSORE | |
| 10) | MERLONI | DENIS | - | ASSESSORE | |
| 11) | MONTESI | MARINO | - | ASSESSORE | |

Presiede il PRESIDENTE BULBI MASSIMO.

Assiste il VICE SEGRETARIO GENERALE MARTINELLI MASSIMO.

Il numero è legale, la seduta è aperta.

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

PROT. GEN. N. 74141/2011 DELIBERAZIONE N. 343

COMUNE DI FORLÌ'. PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, CON EFFETTO DI VARIANTE AL POC - RUE, DA REALIZZARSI IN UN'AREA CLASSIFICATA "C1", UBICATA IN FREGIO ALLA VIA ARTUSI, LOC. PIEVEACQUEDOTTO. ADOZIONE DELIBERA DI C.C. N. 43 DEL 04.04.2011, AI SENSI DELL' ART. 34 DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I. . PARERE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 19/2008; FORMULAZIONE DI RISERVE AI SENSI DELL'ART. 34 E DI OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I.; PARERE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I.

LA GIUNTA PROVINCIALE

Vista la Variante al POC e al RUE relativa al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata da realizzarsi in un'area classificata "*C1*" in via *P. Artusi* – loc. *Pieveacquedotto*, adottata con Delibera di C.C. n. 43 del 04.04.2011, ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i., pervenuta a questa Amministrazione Provinciale in data 27.04.2011 ed assunta al prot. prov. n. 46686 del 28.04.2011, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34, comma 6, della L.R. 20/2000;

Visto il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata correlato alla suddetta area classificata come zona C1, portante variante al POC – RUE, contestualmente trasmesso, pervenuto a questa amministrazione provinciale con prot. prov. n. 45694 del 28/04/2011, con richiesta di:

- parere ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008;
- osservazioni ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000;
- parere ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i. - decisione in merito alla verifica preliminare ex art. 12, comma 4, del D.lgs. 152/2006 e s.m.i.

Premesso che con delibera consiliare n. 179 del 01/12/2008, è stata approvata la Variante di adeguamento del PRG/2003, ai sensi dell'art. 43 comma 5° della L.R. 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni, che ha comportato la suddivisione del PRG/2003 in Piano Strutturale (PSC), in Piano Operativo Comunale (POC) ed in Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);

Premesso inoltre che:

- la presente proposta di modifica urbanistica correlata al Piano Urbanistico Attuativo in oggetto si configura come variante al POC e al RUE ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000;
- che l'area di intervento in oggetto è classificata dal PSC-POC del Comune di Forlì come zona di espansione del PRG 1988, confermate, da attuare, denominata C1, a destinazione prevalentemente residenziale, disciplinata all'art.93 del P.O.C. vigente;
- le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del POC vigente, comma 4 dell'art. 8, prevedono espressamente che i Piani urbanistici attuativi siano sempre consentiti anche su aree esterne, qualora se ne ravvisi l'opportunità, per cui con la variante proposta il piano va a ricomprendere anche piccole aree confinanti a diversa classificazione urbanistica;

CONSTATATO

1) Obiettivi e contenuti della Variante al POC ed al RUE.

La proposta di variante ha lo scopo di ridefinire il perimetro originario del PUA, variando lievemente le potenzialità dei comparti C1, PA1 e PA2. Le modifiche all'assetto del PUA, quale prefigurato dal POC e dal RUE, comportano variazione delle quote di St (Superficie territoriale) e di Sc (Superficie complessiva) dei comparti citati mediante:

- inserimento all'interno del comparto C1 di tre aree di cui una necessaria a rendere il PUA accessibile dalla via Artusi, portandone il perimetro a confine con la viabilità già realizzata interna al Polo di Pieveacquedotto (PA);
- esclusione dal perimetro del comparto PA1 (Polarità territoriale del sistema economico – sistema insediativo di Pieveacquedotto), di un'area con superficie di

circa mq. 143; tale modifica elimina il collegamento carrabile tra via Artusi e via Ravegnana, ritenuto pericoloso e non più necessario data la prossimità della rotatoria di collegamento tra Via Artusi e Via Gordini prevista dallo strumento vigente;

- esclusione dal perimetro del comparto C1 di due particelle, una di circa 90 mq. di superficie, l'altra di circa 23 mq. per aggiustamenti di confini e progettuali a fronte delle nuove scelte infrastrutturali e delle esigenze dei proprietari confinanti;
- conseguente aggiornamento degli elaborati di pianificazione commerciale (Tavola del commercio e relativo allegato) per la ridefinizione del perimetro del comparto PA1.

La variante ridistribuisce, quindi, le Superfici territoriali e le relative superfici edificabili, con conseguente modesto incremento edificatorio interno al PUA dovuto all'edificabilità delle porzioni in esso acquisite (B1.5, PA1, PA2); tuttavia la variante:

- non incide sul dimensionamento complessivo della strumentazione urbanistica comunale intervenendo su aree già pianificate;
- garantisce il rispetto delle dotazioni territoriali;
- non modifica in modo sostanziale l'assetto già prefigurato dalla strumentazione vigente che fa ricadere tutte le aree interessate all'interno del territorio urbanizzato ed urbanizzabile (Tavola ST "Sistema Territoriale") del PSC.

Gli elaborati modificati a seguito della variante risultano essere:

- *Relazione Urbanistica*;
- *PSC-POC - tavv. P13 e P21*;
- *RUE - tavv. P13 e P21*;
- *POC-RUE – tav. AT16*;
- *POC – stralcio schede normative relative ai comparti PA1 e PA2*;
- *POC – stralcio schede di sintesi relative ai comparti PA1 e PA2*;
- *POC-RUE – tavola del commercio*;
- *POC-RUE – allegato A alla tavola del commercio*;

2) Contenuti del progetto di Piano Urbanistico Attuativo

- il Piano interessa un'area pianeggiante classificata nel PSC (Piano Strutturale Comunale) POC vigente come "*Zona di espansione del PRG 1988 denominata C1*", attualmente prevalentemente agricola, priva di piantumazioni e di edifici, non sottoposta a vincoli edificatori con esclusione di quello di rispetto stradale di mt. 20 sulla via Artusi;
- i terreni interessati dalla proposta di PUA in variante riguardano in massima parte un ambito prevalentemente residenziale *C1*, piccoli lembi di aree confinanti *PA1* e *PA2* (polarità territoriale del sistema economico facenti parte del polo di Pieveacquedotto) tutti subordinati a pianificazione attuativa preventiva, e una porzione di sottozona residenziale di completamento *B1.5*.
- l'area oggetto del Piano copre una *superficie territoriale complessiva di 20.353 mq.* ed avendo due proprietà distinte, potrà essere attuata con modi e tempi differenti individuando due sub-comparti A e B;
- nel *sottocomparto A*, la cui *superficie territoriale è di 12.608 mq.*, è prevista la realizzazione di *5 palazzine residenziali*, dallo stesso impianto urbanistico, spostate, insieme agli spazi di relazione, verso l'interno del lotto;
- le aree da cedere al Comune saranno quelle dei *parcheggi pubblici di mq. 1.069*, del *verde pubblico e percorsi ciclo-pedonali di mq. 3.080 e mq. 494* necessari all'allargamento del *marciapiede* di via Artusi;
- il *sottocomparto B* ha una *superficie territoriale è di 7.745 mq.* per una *SUL (Superficie utile lorda) di mq. 2.965,96* e una *superficie fondiaria di mq. 5.151,59*; vi vengono individuati *tre lotti* di cui il primo ed il secondo in fregio alla via Ravegnana e rispettivamente a destinazione "commerciale-direzionale" e residenziale, mentre il terzo,

collocato a sud con accesso dall'Hotel San Giorgio, avrà destinazione mista commerciale – residenziale;

- anche in questo caso le aree da cedere al Comune saranno: *mq. 566,02 parcheggi pubblici, mq. 1.718,23 verde pubblico e percorsi ciclo-pedonali e mq. 309,16 di marciapiede*;

3) Valutazione ambientale

La valutazione ambientale è stata articolata a due livelli, quello della variante urbanistica e quello del piano attuativo. Entrambe sono state condotte con riferimento al D.lgs. 152/2006 e s.m.i., escludendo la necessità che il PUA debba essere sottoposto a ulteriore procedura di VAS, di cui agli articoli da 13 a 18 del decreto sopra citato, non rilevando significatività negli impatti. Distinguendo i due livelli si ha:

a) rapporto ambientale preliminare in merito alla variante urbanistica - In modo speditivo il rapporto ambientale del Comune non individua impatti significativi:

- la variante è compatibile con la classificazione acustica (classe III) già attribuita all'area dalla Zonizzazione acustica Comunale
- l'area è gravata da un corridoio di fattibilità della rete elettrica, rispetto al quale il piano attuativo dovrà indicare distanze e misure di sicurezza per la prevenzione dall'inquinamento elettromagnetico, corredato da parere dell'ente gestore;
- l'area non presenta particolari vincoli di natura idrologica, ambientale e paesaggistica;
- gli impatti non risultano significativi, o comunque gestibili in maniera ordinaria, in quanto la variante non comporta incrementi edificatori delle aree già pianificate, ridistribuendo semplicemente le potenzialità ad esse già assegnate;
- è pienamente coerente con le previsioni del PSC intervenendo su aree già pianificate e garantisce il rispetto delle dotazioni territoriali.

b) rapporto ambientale preliminare in merito al Piano Particolareggiato

La verifica di assoggettabilità del proponente relativa al progetto urbanistico mette in rilievo i seguenti aspetti:

- il piano attuativo non influenza altri piani attuativi se non per la mera modifica di confini, né si pone in variante ai Piani sovraordinati dei quali rispetta la disciplina vigente.
- La scelta ambientale prioritaria è stata quella di individuare e dividere nettamente le aree a diversa destinazione: *“separando l'area destinata alle palazzine residenziali da quella adibita ai due edifici terziari e mettendola in relazione col quartiere residenziale esistente, mentre l'espansione terziaria avverrà in prospicienza all'Hotel San Giorgio”*;
- il traffico generato dalle nuove edificazioni sarà convogliato sulla via Artusi, su cui poggiano l'accesso al subcomparto A e le dotazioni pubbliche di parcheggio, mentre per il sub-comparto B (terziario-commerciale) l'accesso avviene da Via Ravennana: con ciò si evita di incrementare il carico urbanistico della via Bulgarelli che verrà al contrario dotata di verde pubblico di quartiere;
- il progetto di piano promuove lo sviluppo sostenibile attraverso la riduzione dei consumi energetici attraverso l'installazione di centrali termiche attrezzate, di pannelli solari termici e fotovoltaici, la coibentazione e l'isolamento termico degli edifici, in attuazione alla Delibera regionale 156/2008;
- non sono previsti piani interrati né scavi profondi, facendo largo uso di materiali permeabili, al fine di minimizzare gli impatti sul suolo;
- il tipo di intervento è conforme alla classificazione acustica del Comune di Forlì che classifica l'area parte in classe III (aree di tipo misto), parte in classe IV (aree di intensa attività umana); in particolare si sono allontanati gli edifici residenziali su Via Artusi di 40 mt. tenendo conto, nelle misurazioni ante operam realizzate, dell'impatto acustico prodotto dal nuovo insediamento commerciale (Ipermercato) limitrofo;

- gli edifici saranno progettati in modo da rispettare i requisiti acustici di cui al D.P.C.M. 14.11.97.

Dato che il Comune ha inviato contestualmente, tenendoli tuttavia distinti, i due procedimenti per la variante e per il piano attuativo, le competenze provinciali sul presente piano attuativo sono così regolate:

- 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;
- 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;
- 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.
- 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;
- 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.

Dato atto infine che:

- in adempimento a quanto previsto al comma 2 dell'art. 12 del suddetto decreto, per il caso in esame sono stati individuati quali soggetti competenti in materia ambientale AUSL di Forlì e ARPA che si sono espressi:

- ARPA, con parere prot. PGFC/2011/5030 (agli atti con prot. prov. n. 59722 del 31.05.11), dichiarando oltre al parere favorevole all'esclusione da VAS del Piano in oggetto, la non pertinenza al procedimento dell'elaborato sul clima acustico.
 - A.U.S.L., con parere prot 25614 del 29.04.11 (agli atti con prot. prov. n. 56174 del 23.05.11), che si esprime favorevolmente;
- con dichiarazione del Comune pervenuta in data 28.06.2011, acquisita agli atti provinciali con prot. n. 70438, è stata inviata a questa Provincia copia dell'osservazione pervenute a seguito degli adempimenti di pubblicazione e deposito disposti a partire dal 27.04.2011.

Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Nazionale;

Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Regionale:

- Piano Territoriale Regionale, approvato con deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 276 del 03.02.2010;

- 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, approvato dal Consiglio Regionale con delibera n. 1322 del 22 dicembre 1999;
- Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTA), approvato dall'Assemblea Legislativa con Deliberazione n. 40 del 21 dicembre 2005;
- 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:

- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 68886/146 del 14.09.2006;
- il Piano Provinciale di gestione dei rifiuti, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 71491/150 del 30.07.07;
- il Piano Infraregionale delle attività estrattive approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 12509/22 in data 19.02.2004;
- il Piano di Gestione della qualità dell'aria, approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 84071/175 del 24.09.2007;
- la Variante integrativa al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvata dal Consiglio Provinciale con deliberazione n.70346 del 19.07.2010;

CONSIDERATO

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

L'area è ubicata a Nord-est-Est del centro abitato di Forlì, in zona di pianura, dove si ritrovano i sedimenti continentali alluvionali di origine fluviale, di età olocenica, costituiti da intercalazioni, laterali e verticali, di ghiaie, sabbie, limi e argille. Le indagini eseguite (prove CPT) hanno evidenziato nell'area la presenza di litologie fini (argille e limi), con subordinate limi sabbiosi, riferibili ad un ambiente deposizionale di argine distale. Sulla base delle litologie presenti, la relazione geologica esclude il rischio di liquefazione dei terreni di fondazione in caso di sisma.

I parametri geotecnici indicativi sono buoni ed i cedimenti sono preliminarmente stimati nell'ordine dei 2 – 3 cm.

Non è stata evidenziata la presenza di altre problematiche di tipo idrogeologico. L'area è zonizzata a “Vulnerabilità alta” nelle tavole di PSC, e quindi soggetta alle prescrizioni di cui agli artt. 50 e 51 delle NTA del PSC.

Sulla base delle analisi e dei dati contenuti nella “Relazione geologica e geotecnica”, a firma del Dr. Mario Casadio, 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.

B) Formulazione riserve ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

La variante urbanistica correlata al Piano Attuativo in oggetto viene configurata essenzialmente quale variante per l'aggiustamento del perimetro dell'originario comparto C1 già previsto fin dal PRG.'88 ed ora presente nel P.O.C.; essa risponde alle norme tecniche di attuazione (NTA) del POC che prevedono espressamente al comma 4° dell'art. 8 di consentire i piani urbanistici attuativi, oltre che nelle aree perimetrate o vincolate in tal senso, anche in qualsiasi zona o sottozona qualora se ne ravvisi l'opportunità.

La minuta e composita operazione di ridefinizione del perimetro - resasi necessaria principalmente per ovviare all'intervenuta interclusione del comparto C1 sul lato di Via Artusi per effetto della realizzazione della stessa a seguito dell'Accordo di Programma del Polo di Pieveacquedotto, nonché per eliminare l'ormai superfluo collegamento carrabile tra la nuova via Artusi e Via Ravennana, previsto sul limite nord-est del comparto C1 - ha sicuramente portato a razionalizzare ed ottimizzare la distribuzione di spazi ed accessi, contemperando le esigenze pubbliche dell'amministrazione, dei soggetti attuatori e dei proprietari confinanti.

La variante, effettivamente, non va ad incidere sul dimensionamento complessivo della strumentazione urbanistica comunale e sulle dotazioni territoriali, in quanto apporta semplicemente ridistribuzione di indice edificatorio conseguente all'assestamento del perimetro. Essa consente di "incamerare", all'interno del PUA, circa 400 mq. di S.U.L. in più rispetto all'originario comparto C1, attraverso l'applicazione degli indici fondiari assegnati alle porzioni limitrofe di diversa zonizzazione (B1.5, PA1 e PA2) che vengono incluse nel perimetro.

La variante, di per sé, appare migliorativa nella messa a coerenza del PUA con i margini determinati dal tessuto urbano preesistente e dalla realizzazione della Via Artusi, come condivisibile risulta pure la soppressione del collegamento viario tra Via Artusi e Via Ravennana, per i motivi sopra esposti. Tali modifiche, infatti, per loro entità e natura, mantengono sostanzialmente inalterato il senso della ripartizione fisica e funzionale attribuita ai diversi comparti C1, PA1, PA2 presenti nella strumentazione vigente (PSC – POC - RUE).

Valutata altresì la strumentazione territoriale provinciale con particolare riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), non si rilevano elementi di contrasto, limitatamente ai contenuti della sola variante urbanistica, con il Piano Strutturale Comunale, né con le prescrizioni di piani sopravvenuti a livello superiore. Non si ritiene pertanto di dover formulare osservazioni ai sensi dell'art. 34, comma 6, della L.R. 20/2000 e s.m.i..

C) Formulazione osservazioni ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

Per effetto della variazione urbanistica, il nuovo comparto attuativo assume una S.U.L. complessiva di 7.808,84 mq.. L'incremento edificatorio determinato dalla nuova perimetrazione consiste in circa 400 mq. dei quali 305 mq. provengono dall'indice edificatorio corrispondente al lembo di terreno intercluso tra l'originario perimetro C1 e la Via Artusi, appartenenti alla polarità PA1 e PA2. Il comparto ammette, quindi, in ragione della normativa PRG '88 che consente di destinare una quota massima del 25% della S.U.L. complessiva per usi "non residenziali", e dei nuovi 305 mq. derivati dalle polarità territoriali PA1 e PA2, una quota complessiva di usi non residenziali/terziari, pari a 2.164,25 mq. S.U.L.. Il Progetto urbanistico presentato ripartisce tra in due sub comparti A e B le quote edificabili, per cui si determina:

Subcomparto A: ad esclusiva destinazione residenziale (SUL 4.842,88) con possibilità di convertire, in futuro e previa verifica degli standard, quota parte degli usi residenziali in usi non residenziali. Il sub comparto A cede, peraltro, una quota di terziario (mq. 275,58) al sub-comparto B, in cambio dell'uso residenziale.

Subcomparto B: a destinazione mista, residenziale (per una SUL di mq. 1908) e terziaria (per una SUL di 1057,96 mq.). Il sub comparto B scambia, di conseguenza, una quota di residenziale (mq. 275,58) col sub-comparto A, in cambio dell'uso terziario.

Viene in tal modo allocata, nel sub-comparto B, tutta la funzione terziaria prevista dal progetto, alla quale è attribuita la destinazione d'uso "*commerciale-direzionale*"; essa è ripartita in 2 edifici (edifici n. 6 e n. 7), rispettivamente nella misura di 435 mq. e 622,96 mq. di S.U.L.. affacciati su Via Artusi il primo e su Via Ravennana il secondo.

Ciò specificato si osserva quanto di seguito.

Innanzitutto è necessario che il PUA, faccia più chiaro riferimento alle definizioni di zona ed agli articoli così come presenti nella strumentazione urbanistica vigente (PSC-POC-RUE) al fine di rendere chiare e certe le regole insediative oggi possibili per il comparto in esame. Si assiste infatti, nell'elaborato normativo del P.U.A. a continui richiami ad articoli normativi e a strumenti urbanistici generali non più vigenti (P.R.G.'88, P.R.G. '98), così come più volte viene richiamata la zonizzazione T3, non riscontrabile nelle tavole del PSC-POC e RUE per le polarità PA1 e PA2 facenti, invece, genericamente riferimento ad usi "T". Eventuali rimandi a zone ed articoli della previgente strumentazione urbanistica devono essere indicati in via subordinata, con prioritario riferimento, quindi, all'attuale zonizzazione e normativa del P.S.C., P.O.C. e R.U.E. Per rappresentare con maggior chiarezza le regole insediative che lo disciplinano, è necessario che il P.U.A. contenga gli stralci cartografici e normativi dello strumento/strumenti urbanistici con cui è disciplinato.

Ciò premesso e rilevando che le stesse norme riportate nella documentazione del piano, sia per il comparto C1 (P.R.G. '88) che per quello T3 (P.R.G. '98) cui il PUA fa riferimento, consentono la possibilità di insediare attività *commerciali al minuto* nella misura massima di mq. 300 mq. di S.U.L., si evidenzia quanto segue.

A seguito della intervenuta normativa regionale in materia di urbanistica commerciale e delle sue modifiche succedutesi a partire dal 1999 ad oggi, l'introduzione dell'attività commerciale al dettaglio va riferita esclusivamente al parametro della Superficie di Vendita (S.V.). Lo strumento urbanistico, pertanto, non può prevedere tale destinazione d'uso in termini di sola S.U.L.. Ne consegue che la *superficie di vendita* di funzioni commerciali al dettaglio debba essere inequivocabilmente definita e quantificata al fine di legittimare le procedure urbanistico-autorizzative: non può essere quindi indicata, come si ritrova nel P.U.A. in oggetto, una destinazione mista "*commerciale/direzionale*", senza che ne sia esplicitata la superficie di vendita.

Ciò posto, si constata che l'area in oggetto non risulta validata per l'insediamento di "medie" strutture di vendita, come si evince dalla stessa Tavola del Commercio del POC-RUE allegata alla variante urbanistica. Né può essere sufficiente, per legittimare tale localizzazione, avvalersi della ricaduta nei "fisiologici" confini del PUA, di un frammento di zonizzazione PA1-PA2: la separazione funzionale tra le aree terziario-commerciali del Polo di Pieveacquedotto (est di Via Artusi) e quella residenziale tra via Artusi e Via Ravennana è concetto ben evidente nella conformazione dei vari strumenti urbanistici generali del Comune di Forlì sino ad ora succedutisi.

Alla luce delle considerazioni sopra svolte, poiché le quantità di S.U.L. a destinazione d'uso "*commerciale/direzionale*" indicate dal P.U.A. per i due edifici n. 6 e 7 potrebbero sottendere e comprendere anche superfici di vendita rientranti nelle medie strutture di vendita, al fine di non generare contrasti con la normativa in materia commerciale e con il P.T.C.P. che le recepisce, approvando nei limiti di legittimità il piano attuativo, diventa d'obbligo chiarire e precisare, per il PUA in oggetto, che:

- posto che, a norma dell'art. 67, comma 6, del P.T.C.P. approvato, la localizzazione di medie strutture di vendita non è ammissibile nemmeno per sola via normativa, in assenza di una variante urbanistica specifica che espressamente intenda introdurre la possibilità di localizzare all'interno del comparto medie strutture di vendita, supportata da apposita valutazione ambientale, la funzione commerciale introdotta nel presente piano particolareggiato (sub-comparto B), dovrà intendersi riferita alla sola tipologia degli esercizi di vicinato, le cui superfici, stante la vigente normativa, non possono superare, per il Comune di Forlì, i 250 mq. di Superficie di Vendita;
- tale osservazione si estende anche alla possibilità di utilizzo futuro di superfici non residenziali residue nel sub-comparto A.
- facendo presente che le norme del P.R.G. riportate nell'elaborato normativo del PUA ammettono comunque un massimo di S.U.L. per funzioni commerciali al minuto, che

dovrà essere rispettato salvo determinare un ulteriore elemento di variante, la dislocazione degli esercizi di vicinato dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni di cui al punto 1 della delibera C.R. n. 1253/1999, come modificata dalla delibera C.R. n. 653/05, che definisce i “*Criteri per la definizione delle superfici di vendita e delle tipologie di esercizi commerciali*”, tale quindi da escludere la configurazione di “*centri commerciali di vicinato*” in quanto ricadenti nella categoria delle medie strutture di vendita.

Tali elementi andranno puntualmente chiariti sia all'interno del PUA sia in sede di approvazione dello stesso, apportando le dovute integrazioni ed adeguamenti agli elaborati di piano.

D) Valutazione di sostenibilità ambientale art. 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

Sia sulla variante urbanistica che sul Piano Attutivo sono stati redatti gli specifici “rapporti preliminari” finalizzati alla verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 del D.lgs. 152/2006 e s.m.i.. Come sopra richiamato, 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 così 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. Dati i ripetuti richiami già effettuati in merito, si invita nuovamente ed espressamente il Comune di Forlì a seguire tale riferimento normativo sia per gli aspetti sostanziali che quelli formali, nella redazione dei prossimi piani o loro varianti.

Posto che la documentazione inerente le valutazioni ambientali dei presenti strumenti è stata prodotta con riferimento alla norma nazionale, assumendone i contenuti nella presente valutazione si farà riferimento alla nuova formulazione legislativa in vigore (art. 5, L.R. 20/2000). Entrando, perciò, nel merito delle analisi contenute nella documentazione presentata, si evidenzia quanto di seguito:

a) Si ritengono condivisibili in linea generale le valutazioni che portano il proponente a non ravvisare impatti significativi prodotti dalla variante urbanistica, in ragione dei suoi stessi contenuti e delle valutazioni urbanistiche espresse al soprastante punto B). Ne consegue di poter esprimere, in relazione ai meri contenuti di variante urbanistica, una valutazione positiva.

b) Riguardo al Piano Attuativo, anche per esso si ritiene di poter prefigurare una valutazione positiva, a meno di quanto specificato in merito all'introduzione delle funzione commerciale al soprastante punto C). Ciò significa che gli elementi di sostenibilità considerati e raffigurati dal piano, possono ritenersi sufficienti ed esaustivi unicamente in ragione della funzione residenziale, dell'allocazione di soli esercizi commerciali “di vicinato”, nonché di funzioni strettamente compatibili e a servizio della residenza.

Ciò premesso, si ritiene di dover evidenziare i seguenti ulteriori aspetti di dettaglio progettuale. Benchè la quota di verde pubblico da realizzare ammonti a mq. 4.798,23, mentre si valuta positivamente il grado di connessione ciclopedonale del nuovo comparto che diventa l'elemento guida dello sviluppo del verde pubblico e della riconnessione dei margini urbani, si osserva che le aree verdi risultano elemento residuale nella progettazione del nuovo impianto urbanistico-edilizio, non costituendo massa critica significativa come verde di quartiere. Il verde, infatti, assume carattere più interstiziale di connessione dei lotti edificati. Inoltre, buona parte di questo è occupata dai bacini di laminazione di cui il maggiore ha una profondità superiore ai 30 cm. e ricadente nella fascia di rispetto stradale.

Tale premessa si rende necessaria visto che, tra i motivi migliorativi del piano viene addotto quello di dotare il quartiere di via Bulgarelli di verde pubblico. Si ritiene pertanto che:

- i bacini di laminazione posti in area pubblica ed aventi tirante massimo di allagamento superiore a 30 cm, dovranno essere debitamente recintati al fine di consentire la fruizione dell'area in sicurezza;
- dato l'uso preminentemente residenziale del nuovo comparto e del tessuto urbano esistente, la dotazione di verde pubblico di standard dovrà essere quantificata – in relazione alle varie destinazioni d'uso - solo per le parti non ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale e/o che non fungano da bacino di laminazione superiore ai 30 cm di profondità; qualora ciò comportasse una sottodotazione di standard, andrà monetizzata la quota residua a favore dei comparti limitrofi, al fine di fornire un contributo alla compensazione ambientale necessaria alla rilevante urbanizzazione presente e prevista nell'intorno, con ricadute positive sugli aspetti microclimatici, atmosferici, energetici, etc...
- In situazioni in cui si richiedono sempre più spazi per le auto in sosta e, in particolare, laddove sono presenti strutture che inducono particolare movimentazione di autoveicoli (leggeri e pesanti), ovvero infrastrutture stradali ad intenso traffico accostate ad un nuovo insediamento residenziale (per il caso specifico ci si riferisce all'inserimento della funzione residenziale tra Via Ravegnana ed il Polo di Pieveacquedotto), le mitigazioni assumono ruolo di forte significato. Anche i parcheggi, pertanto, devono acquisire valore paesaggistico e ambientale e divenire espressione di multifunzionalità soprattutto se alberati; gli alberi, infatti, oltre a svolgere molteplici funzioni, sotto il profilo ecologico, come schermo per gli inquinanti e come termoregolatori dell'ambiente urbano, con l'aggiunta dell'indubbio vantaggio arrecato alle auto in sosta nei mesi estivi, abbinati a piccole aree verdi, come aiuole e giardinetti di quartiere, possono costituire un'utile integrazione alla funzionalità e fruibilità dei medesimi. Pertanto, al fine di incrementare la dotazione arborea e vegetale nel comparto, andranno previste in adeguata quantità e qualità elementi arborei e/o arbustivi sia nei parcheggi pubblici che all'interno delle aree pertinenziali, da dislocare preferibilmente in modo da ombreggiare gli spazi di sosta previsti.

Richiamata la trasmissione dell'osservazione pervenuta al Comune a seguito del deposito e della pubblicazione del Piano e che la stessa è così sintetizzata e valutabile ai fini ambientali:

Massimo Foschi in qualità di Presidente della Confesercenti Forlivese (prot. com.le 0056909 del 27.06.2011) – L'osservazione è volta a segnalare l'impossibilità di approvare il piano attuativo in quanto la quantità e la dislocazione di funzione commerciale/direzionale introdotta negli edifici 6 e 7 potrebbe configurare, per l'accorpamento in unità edilizie accostate e funzionalmente collegate, centri commerciali di vicinato, quindi medie strutture di vendita.

Si ritiene, in merito, di dover semplicemente richiamare quanto già osservato sulla problematica al punto C) e D) della presente premessa narrativa;

Tenuto conto dei pareri delle autorità ambientali, dell'osservazione pervenuta, si ritiene che la valutazione di sostenibilità ambientale, ai sensi dell'art. 5, comma 7, della L.R. 20/2000 e s.m.i. del *“Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, con effetto di variante al POC - RUE, da realizzarsi in un'area classificata C1 via P. Artusi – loc. Pieveacquedotto”*, possa essere superata positivamente, fatto salvo quanto specificato in merito all'introduzione delle funzioni commerciali e a quanto indicato in relazione agli aspetti delle dotazioni di verde e parcheggi.

Dato atto infine che 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..

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 esprimere parere favorevole ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19 del 30.10.2008;
- 2) Di non formulare riserve sulla Variante al POC ed al RUE, adottata con delibera del C.C. n. 43 del 04.04.2011, relativa al *Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, con effetto di variante al POC - RUE, da realizzarsi in un'area classificata "C1" via P. Artusi – loc. Pieveacquedotto*;
- 3) Di formulare le seguenti osservazioni, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i. sul piano in oggetto:
 - a) E' necessario che il PUA faccia più chiaro riferimento alle definizioni di zona ed agli articoli così come presenti nella strumentazione urbanistica vigente (PSC-POC-RUE) al fine di rendere chiare e certe le regole insediative oggi possibili per il comparto in esame. Eventuali rimandi a zone ed articoli della previgente strumentazione urbanistica devono essere indicati in via subordinata, con prioritario riferimento, quindi, all'attuale zonizzazione e normativa del P.S.C., P.O.C. e R.U.E. Per rappresentare con maggior chiarezza le regole insediative che lo disciplinano, è necessario che il P.U.A. contenga gli stralci cartografici e normativi dello strumento/strumenti urbanistici con cui è disciplinato.
 - b) La *superficie di vendita* di funzioni commerciali al dettaglio deve essere inequivocabilmente definita e quantificata al fine di legittimare le procedure urbanistico-autorizzative: non può essere quindi indicata, come si ritrova nel P.U.A. in oggetto, una destinazione mista "*commerciale/direzionale*", senza che ne sia esplicitata la superficie di vendita.
 - c) Alla luce delle considerazioni sopra svolte, poiché le quantità di S.U.L. a destinazione d'uso "*commerciale/direzionale*" indicate dal P.U.A. per i due edifici n. 6 e 7 potrebbero sottendere e comprendere anche superfici di vendita rientranti nelle medie strutture di vendita, al fine di non generare contrasti con la normativa in materia commerciale e con il P.T.C.P. che le recepisce, approvando nei limiti di legittimità il piano attuativo, diventa d'obbligo chiarire e precisare, per il PUA in oggetto, che:
 - posto che, a norma dell'art. 67, comma 6, del P.T.C.P. approvato, la localizzazione di medie strutture di vendita non è ammissibile nemmeno per sola via normativa, in assenza di una variante urbanistica specifica che espressamente intenda introdurre la possibilità di localizzare all'interno del comparto medie strutture di vendita, supportata da apposita valutazione ambientale, la funzione commerciale introdotta nel presente piano particolareggiato (sub-comparto B), dovrà intendersi riferita alla sola tipologia degli esercizi di vicinato, le cui superfici, stante la vigente normativa, non possono superare, per il Comune di Forlì, i 250 mq. di Superficie di Vendita;
 - tale osservazione si estende anche alla possibilità di utilizzo futuro di superfici non residenziali residue nel sub-comparto A.
 - facendo presente che le norme del P.R.G. riportate nell'elaborato normativo del PUA ammettono comunque un massimo di S.U.L. per funzioni commerciali al minuto, che

dovrà essere rispettato salvo determinare un ulteriore elemento di variante, la dislocazione degli esercizi di vicinato dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni di cui al punto 1 della delibera C.R. n. 1253/1999, come modificata dalla delibera C.R. n. 653/05, che definisce i “*Criteri per la definizione delle superfici di vendita e delle tipologie di esercizi commerciali*”, tale quindi da escludere la configurazione di “*centri commerciali di vicinato*” in quanto ricadenti nella categoria delle medie strutture di vendita.

Tali elementi andranno puntualmente chiariti sia all'interno del PUA sia in sede di approvazione dello stesso, apportando le dovute integrazioni ed adeguamenti agli elaborati di piano.

3) Di valutare positivamente il “*Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, con effetto di variante al POC - RUE, da realizzarsi in un'area classificata “C1”, ubicata in fregio alla Via Artusi, loc. Pieveacquedotto*” facendo salvo e precisando quando segue:

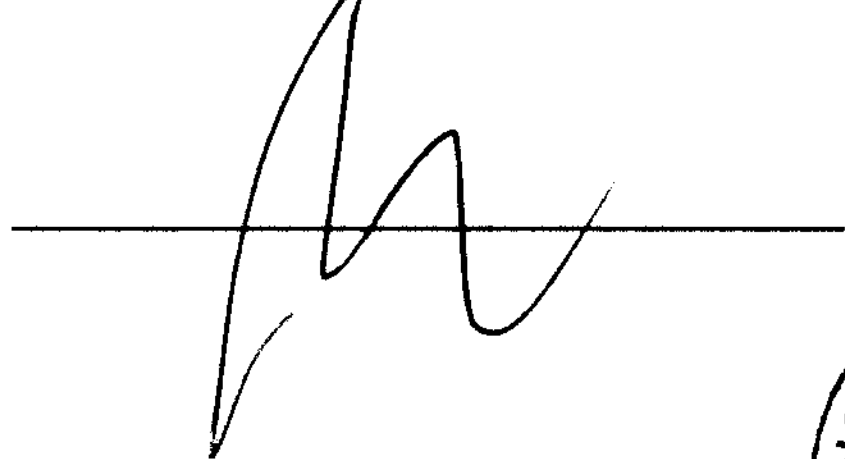
- in ragione delle osservazioni di cui al precedente punto 2), gli elementi di sostenibilità considerati e raffigurati dal piano, possono ritenersi sufficienti ed esaustivi unicamente in ragione della funzione residenziale, dell'allocazione di soli esercizi commerciali “di vicinato”, nonché di funzioni strettamente compatibili e a servizio della residenza.
- Si indicano i seguenti accorgimenti progettuali finalizzati al miglioramento della qualità insediativa del piano e del suo intorno:
 - i bacini di laminazione posti in area pubblica ed aventi tirante massimo di allagamento superiore a 30 cm. dovranno essere debitamente recintati al fine di consentire la fruizione dell'area in sicurezza;
 - dato l'uso preminentemente residenziale del nuovo comparto e del tessuto urbano esistente, la dotazione di verde pubblico di standard dovrà essere quantificata – in relazione alle varie destinazioni d'uso - solo per le parti non ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale e/o che non fungano da bacino di laminazione superiore ai 30 cm di profondità; qualora ciò comportasse una sottodotazione di standard, andrà monetizzata la quota residua a favore dei comparti limitrofi, al fine di fornire un contributo alla compensazione ambientale necessaria alla rilevante urbanizzazione presente e prevista nell'intorno, con ricadute positive sugli aspetti microclimatici, atmosferici, energetici, etc...
 - Al fine di incrementare la dotazione arborea e vegetale nel comparto, andranno previste in adeguata quantità e qualità elementi arborei e/o arbustivi sia nei parcheggi pubblici che all'interno delle aree pertinenziali, da dislocare preferibilmente in modo da ombreggiare gli spazi di sosta previsti.

4) Di trasmettere il presente atto al Servizio Pianificazione Territoriale ed al Comune di Forlì per il seguito di competenza, unitamente ad una copia firmata e timbrata degli elaborati relativi al Piano attuativo (n. 29 allegati).

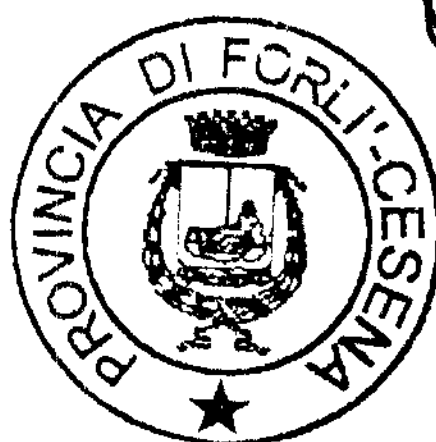
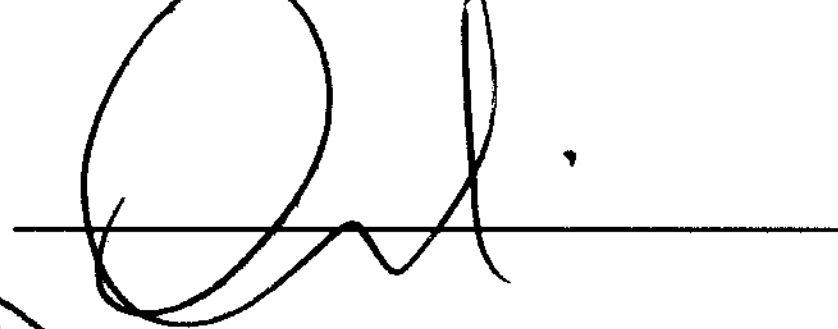
Successivamente, con separata votazione espressa in forma unanime e palese, il presente provvedimento viene dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.lgs. 267/2000.

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

IL PRESIDENTE



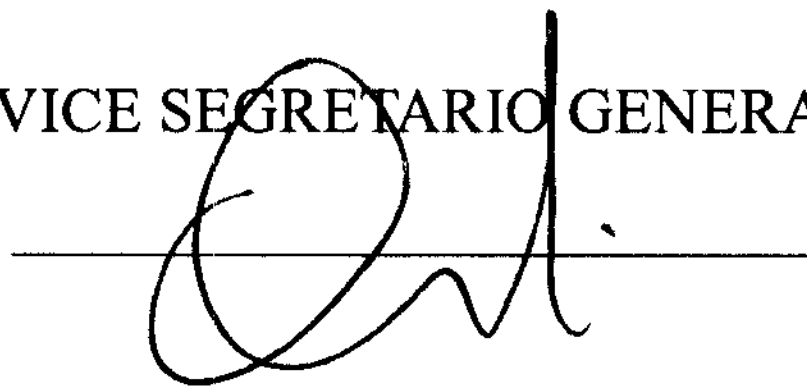
IL VICE SEGRETARIO GENERALE



PUBBLICAZIONE ed ESECUTIVITA'

Il sottoscritto certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo on line di questa Provincia dal 14 LUG. 2011 per quindici giorni consecutivi e diviene esecutiva dopo il decimo giorno dalla predetta data.

IL VICE 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 VICE SEGRETARIO GENERALE

