



ORIGINALE

PROVINCIA DI FORLÌ'-CESENA

GIUNTA PROVINCIALE

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

Presiede il VICE PRESIDENTE RUSSO GUGLIELMO.

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. 99530/2011 DELIBERAZIONE N. 447

COMUNE DI FORLÌ'. PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DA REALIZZARSI IN UN'AREA CLASSIFICATA "PA8 - ZONA SPECIALE PA POLO DI PIEVEACQUEDOTTO", UBICATA IN ANGOLO A VIA CERVESE E VIA CAMPORESI. PARERE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 19/2008; FORMULAZIONE OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 35 (4° COMMA) 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 richiesta del Comune di Forlì relativa al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, da realizzarsi in un'area classificata "*PA8 – Zona speciale PA Polo di Pieveacquedotto*", ubicata in angolo alle vie Cervese e Camporesi", trasmessa a questa Amministrazione Provinciale in data 09/05/2011 ed assunta al prot. prov.le n. 50577 del 10/05/2011 e volta a richiedere:

- parere ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008;
- parere ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i.;
- formulazione osservazioni ai sensi dell'art. 35 (4° comma) della L.R. 20/2000 e s.m.i..

Premesso che il Comune di Forlì è dotato di Piano Strutturale Comunale (*PSC*), Piano Operativo Comunale (*POC*) e Regolamento Urbanistico Edilizio (*RUE*), approvati ai sensi dell'art. 43, comma 5, della L.R. 20/2000, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 179 del 01.12.2008;

Dato atto che il Piano urbanistico attuativo è stato depositato a far data dal 8 Giugno 2011 per 30 gg. consecutivi;

Constatato che gli elementi salienti che caratterizzano il Piano in oggetto sono così descrivibili:

- il Piano interessa un'area, per lo più di proprietà privata, classificata come "Area PA8" facente parte del Polo funzionale di Pieveacquedotto (PA) previsto dal P.S.C. – *Polarità Territoriale del Sistema Economico*;
- la sua attuazione è normata agli artt. 11, 12 e 13 delle NTA (Norme tecniche di Attuazione) del POC (Piano Operativo Comunale);
- la Superficie Territoriale è di mq. 15.545, di questi mq. 9.029 verranno destinati ad aree pubbliche e di uso pubblico;
- l'area, attualmente prevalentemente agricola, è priva di piantumazioni e di manufatti ed ha un assetto planoaltimetrico costante senza apprezzabili pendenze, lievemente ribassato rispetto al piano stradale;
- non ci sono vincoli edificatori se si esclude quello di rispetto stradale, di mt. 20, sulle vie Cervese e Camporesi;
- i principali parametri urbanistico-edilizi della relativa scheda normativa *PA8* prescrivono:
 - 5 piani abitabili, compreso il piano terra o rialzato;
 - 30,00 mt. di altezza massima per ciascun fronte;
 - superficie permeabile > del 40% dell'intero comparto;
 - 5 mt. di distanza dai confini di proprietà;
 - 10 mt. di distanza minima tra gli edifici;
 - 40 mq. di parcheggi pubblici / 100 mq. St.;
- l'indice di Utilizzazione Territoriale (*Ut*), pari a 0,18 mq./mq., porta ad una edificabilità di complessivi mq. 2.774 di St (superficie totale) egualmente ripartita nei due lotti;

- le destinazioni d'uso ammesse sono quelle: *terziario a moderato e forte carico urbanistico* (T);
- il tratto di Via Camporesi ceduto al Comune di Forlì, è già stato realizzato;
- le dotazioni di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico sono così suddivise:
 - mq. 2.447 di parcheggi;
 - mq. 4.290 di verde attrezzato e parcheggi pubblici;
- il progetto prevede l'insediamento di due edifici costituiti entrambi da due corpi di altezze differenti: uno destinato agli spazi commerciali che si sviluppa solo al piano terra, e un corpo alto due piani che, in entrambi gli edifici, fronteggia il parcheggio pubblico centrale, perpendicolare alla Via Camporesi, destinato ad uso uffici;
- le principali scelte urbanistiche effettuate sono le seguenti:
 - le infrastrutture per la mobilità saranno collocate prevalentemente sulla via Camporesi, destinata a divenire la principale dorsale dell'area di sviluppo terziario;
 - sulla via Cervese, divenuta strada urbana caratterizzata da insediamenti residenziali, verrà realizzato, in adiacenza ad una zona di verde pubblico attrezzato di previsione e ad parcheggio di quartiere, il parco pubblico;
 - realizzazione di una nuova pista ciclabile e del collegamento tra quella esistente di via Cervese con quella di via Cà Mattioli;
 - realizzazione di filari alberati a protezione e schermatura dei parcheggi pubblici;
 - i due lotti saranno dotati di più accessi carrabili a seconda degli usi differenziati degli edifici ospitati;
- sono previste, entro il 10% in aumento e/o in diminuzione, varianti non sostanziali in corso d'opera all'assetto planivolumetrico e ai dati di progetto;

Constatato che la verifica di assoggettabilità del proponente, condotta ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006, come modificato dal D.lgs. 4/2008, esclude 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 e basandosi sui presupposti di seguito sintetizzati:

- il piano non influenza altri piani attuativi, né si pone in variante ai Piani sovraordinati dei quali rispetta la disciplina vigente;
- nella progettazione del comparto, dal punto di vista ambientale, al fine di *promuovere lo sviluppo sostenibile*, sono state compiute le seguenti scelte:
 - considerare il lotto diviso in due parti: una, prospiciente via Camporesi, di tipo terziario-commerciale da destinare all'edificazione, con corsie carrabili e parcheggi pubblici, l'altra, legata all'ambito misto residenziale su via Cervese, in cui viene realizzato il parco pubblico e il parcheggio di quartiere;
 - prevedere la realizzazione di una nuova pista ciclabile lungo via Camporesi e la realizzazione di collegamenti tra piste ciclabili esistenti e quelle di nuova realizzazione;
 - realizzare filari alberati a schermatura e protezione dei parcheggi pubblici;
 - al fine di conservare la qualità dei suoli e delle risorse idriche, escludere i piani interrati e scavi in profondità e far largo uso di pavimentazioni permeabili;
- è prevista la riduzione dei consumi energetici attraverso l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici, la coibentazione e l'isolamento termico degli edifici;

- l'invarianza idraulica è garantita dalle dimensioni della nuova rete fognante e da tre depressioni sul terreno collocate nel verde pubblico;
- lo scenario acustico, come modificato in conseguenza della realizzazione delle nuove aree di parcheggio e dalla variazione dei regimi di traffico, è compatibile con i limiti stabiliti per la classe IV (aree di intensa attività umana), relativa al comparto in esame;
- poiché l'area è interessata dalla presenza di elettrodotti ad alta tensione, andranno rispettate le relative fasce di rispetto cautelative;

Richiamate le competenze provinciali in materia di pianificazione attuativa, per cui:

- in ossequio all'art. 35, comma 4 della L.R. 20/2000 come modificata dalla L.R. 6/2009, la Giunta Provinciale può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore alle quali i Comuni sono tenuti, in sede di approvazione del piano attuativo, ad adeguarsi ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate;
- il parere sulla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2002 (ex parere art. 13 della L. 64/74), 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, quindi nell'ambito della formulazione delle osservazioni di cui al presente atto;

Richiamato per il caso specifico che:

- la L.R. 6/2009 ha integrato nella L.R. 20/2000 gli adempimenti in materia ambientale disposti dal suddetto D.lgs. 152/2006 e s.m.i. disciplinando, all'art. 5 della medesima L.R. 20/2000, la *“valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani”*;
- il piano presentato non è in variante al POC tuttavia, non ricorrendo le circostanze di cui al comma 4 del suddetto art. 5, il PUA in esame risulta soggetto alla valutazione di sostenibilità sopra richiamata;
- 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 i PUA nell'ambito delle osservazioni al Piano depositato di cui all'art. 35, previa acquisizione delle osservazioni presentate.

Dato atto 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 espresse:

- ARPA, con parere prot. PGFC/2011/5225 del 01.06.2011 (agli atti con prot. prov. n. 61226/11), favorevole all'esclusione da VAS del Piano in oggetto, formulando tuttavia le seguenti osservazioni: *“che “la cortina verde con alberature e siepi lungo tutto il confine con la proprietà esistente” sia mantenuta nel tempo in buono stato vegetativo e non dovrà essere utilizzata come parcheggio o deposito materiali”*;
- A.U.S.L., con parere prot 0055757 del 28.09.11 pervenuto a questa Provincia in data 06.10.2009, che si esprime favorevolmente;

Dato atto che il Comune, in data 22.08.2011, acquisita agli atti con prot. prov.le n. 85339 del 24.08.2011, ha fatto pervenire copia dell'unica osservazione pervenuta al Comune a seguito

del deposito e della pubblicazione del Piano, a nome di Massimo Foschi in qualità di Presidente della Confesercenti Forlivese (prot. com.le 0056909 del 27.06.2011).

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 di intervento è ubicata a Nord-Est del centro abitato di Forlì, in zona pianura, dove sono presenti i depositi alluvionali continentali del terzo ordine di età pleistocenica, qui rappresentati da litologie prevalentemente fini, argilloso – limose, con sottili intercalazioni sabioso – limose.

Il comparto ricade, contrariamente a quanto indicato nella “Relazione Tecnica”, in area a vulnerabilità idrogeologica alta, e pertanto soggetta alle norme di cui all'art. 50 delle NTA del PSC; in fase di progettazione esecutiva, dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 150, comma 2 del RUE.

Le litologie presenti permettono di escludere il rischio di liquefazione dei terreni in caso di sisma, ma presentano scarse caratteristiche geotecniche. Le prove geotecniche effettuate (CPT), mostrano la presenza di uno strato argilloso molle, con scarse proprietà, che potrebbe dar luogo ad importanti cedimenti. In fase esecutiva, pertanto, si dovrà tenere in debito conto

le pressioni massime applicabili al terreno di fondazione, al fine di limitare i cedimenti assoluti e differenziali.

Sulla base delle analisi contenute nella Relazione geologica, con integrazione, a firma del Dott. Geol. Piero Feralli, 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: in fase esecutiva saranno attentamente valutati i massimi carichi da applicare al terreno di fondazione, al fine di limitare i valori di cedimento.

B) Formulazione osservazioni ai sensi dell'art. 35, 4° comma, della L.R. 20/2000 e s.m.i..

Il progetto urbanistico sviluppa prevalentemente una destinazione d'uso commerciale. Gli edifici di progetto si estendono per lo più al piano terra, dove questa è collocata, secondo una tipologia a piastra che occupa la maggior parte della superficie fondiaria e della superficie totale complessiva dell'edificio; gli unici corpi in elevazione, peraltro di ridotta estensione, sono quelli destinati agli uffici, che si affacciano sul parcheggio pubblico centrale. Complessivamente le superfici destinate agli esercizi commerciali sono di mq. 1.986 (986 mq. nel lotto 1 e 1.000 mq. nel lotto 2), a fronte della destinazione ad uso direzionale dei piani superiori equivalente a mq. 782 (401 mq. nel lotto 1 e 381 mq. nel lotto 2). La funzione commerciale risulta quindi essere in un rapporto più che doppio rispetto a quella direzionale. 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.). Negli elaborati grafici del piano le quantità di superfici a destinazione d'uso "commerciale" indicate dal P.U.A. per i vari esercizi previsti nei due edifici, superano tutti (tranne uno) i di 250 mq. di superficie totale (due di esse sono addirittura di 450 e di 510 mq.), senza che sia indicata, per ciascuno, l'effettiva Superficie di Vendita. L'indicazione di quest'ultima costituisce solo precisazione, effettuata quale integrazione nella relazione tecnica, che afferma che *le attività commerciali indicate nelle Tav 71a e 7.2a sono usi U8 al dettaglio con SV < mq. 250.*

Si prende atto, quindi, che il progetto intende riferirsi esclusivamente ad *esercizi di vicinato*, conformemente al fatto che l'area in oggetto non risulta validata dalla pianificazione comunale per l'insediamento di "medie" strutture di vendita, come si evince dalla Tavola del Commercio del POC-RUE del Comune di Forlì; si nota peraltro, con riferimento all'art. 67, comma 6, del P.T.C.P. approvato, come l'area stessa superi 1,5 Ha di Superficie Territoriale, quindi indisponibile anche per la pianificazione commerciale comunale.

Ciò constatato, si evidenzia sul progetto urbanistico – edilizio proposto quanto segue, al fine di non generare contrasti con la normativa in materia commerciale e con il P.T.C.P. che la recepisce, approvando nei limiti di legittimità il piano attuativo.

L'aggregazione di distinti esercizi commerciali, qualora superi complessivamente i 250 mq. di S.V., genera una media struttura di vendita. La soluzione progettuale e distributiva proposta mostra, inoltre, caratteristiche aggregative e relazionali tali da prefigurare un "*centro commerciali di vicinato*", secondo quanto indicato al punto 1.7 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*". Si evidenziano, in particolare, gli spazi pertinenziali comuni, il percorso vetrine, la specifica e preponderante tipologia a piastra quale elemento distintivo della funzione commerciale, etc...

Tale considerazione va riproposta anche in rapporto alla presenza di due edifici di simili caratteristiche nel medesimo comparto che, se pur previsti su lotti distinti, condividono viabilità e spazi di sosta pubblici.

Posto pertanto che l'area in esame è destinata alla sola tipologia dell'esercizio di vicinato, è necessario che il Comune chiarisca puntualmente ed espressamente il rapporto tra le specifiche caratteristiche del nuovo insediamento terziario e le specifiche regole dell'urbanistica commerciale assicurando, anche attraverso una eventuale revisione del progetto, la conformità alla pianificazione e normativa sovraordinata.

Resta ferma la necessità che tutti gli elaborati che compongono il piano attuativo, indichino le superfici commerciali anche con riferimento alla Superficie di Vendita.

In rapporto alla zonizzazione paesistica del P.T.C.P., ovvero alla Tavola n. 3 "Carta Forestale e dell'Uso del Suolo" e all'elaborato VN 21 del PSC (vincoli naturali) si constata come, all'interno del comparto, nel suo lembo est, siano presenti porzioni di elementi classificati come *"esemplari arborei, gruppi o filari individuati come meritevoli di tutela"*, soggetti quindi alle disposizioni di cui all'art. 10, comma 9 del Piano provinciale.

Ad una verifica sulla cartografia aerea precedente e contemporanea alla formazione, adozione ed approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (periodo 1997-2001) tali elementi risultano effettivamente esistenti, quindi correttamente assoggettati a vincolo di tutela dal P.T.C.P. alla sua adozione (1999). Si constata invece che, allo stato attuale, nelle particelle interessate dal progetto urbanistico, essi non risultano più esistenti. Considerando che il presente progetto non ha tenuto conto della suddetta tutela, è necessario che gli elementi tutelati vengano ripristinati laddove erano presenti, riconformando in modo sostanziale il progetto nelle parti necessarie ad integrarli quali elementi di valorizzazione e qualificazione degli spazi aperti pubblici, integrati alle opere di urbanizzazione: la loro ricostituzione sarà, pertanto, condizione per il positivo collaudo delle opere di urbanizzazione. Poiché i filari/siepi eliminati costituiscono elementi facenti parte di un consistente gruppo di filari ancora presenti sul lato nord della Via Camporesi, in caso non sia possibile documentarne l'originaria specie, sarà possibile individuare tipo e consistenza da questi.

Fa eccezione il filare posto più a est, se ed in quanto eliminato per la realizzazione della rotatoria stradale, opera pubblica che legittima il "sacrificio" degli elementi tutelati.

C) Espressione in merito alla verifica di assoggettabilità di cui all'art. art. 12 del D.lgs. 152/2006, come modificato dal D.lgs. 4/2008.

Come già 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 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 rispetto ai quali il presente atto si esprime.

Entrando nel merito delle valutazioni effettuate risulta palese e condivisibile il concetto di fondo su cui è incentrata la valutazione di sostenibilità del proponente, ossia che il sistema territoriale in cui si inserisce il comparto, essendo fortemente infrastrutturato per l'intero Polo

di Pieveacquedotto, può ritenersi in grado di reggere anche la trasformazione dell'area in esame, già previsione del POC.

Tuttavia, si ritiene di dover evidenziare elementi integrativi per la specifica progettazione attuativa, volti a garantire una maggiore qualità e sostenibilità ambientale: soprattutto in situazioni territoriali a forte carico urbanistico – infrastrutturale, ossia laddove sono presenti strutture che incentivano la movimentazione di autoveicoli (leggeri e pesanti), quindi in presenza di infrastrutture stradali ad intenso traffico accostate ai nuovi interventi urbanistici in cui si richiedono sempre più spazi per le auto in sosta, situazioni che tendono a saturare gli spazi agricoli periurbani con le nuove previsioni produttive-terziarie, le mitigazioni assumono ruolo di forte significato. Si esprimono pertanto le seguenti considerazioni delineando conseguenti elementi progettuali integrativi.

a) La scelta di una tipologia a prevalente sviluppo orizzontale comporta un significativo “sacrificio” degli spazi che altrimenti potrebbero essere destinati a misure di mitigazione. Si nota, d'altronde, come gli stessi parametri urbanistici edilizi assegnati al PA8 dal POC avrebbero consentito un più elevato sviluppo verticale. Si consiglia pertanto di ridiscutere la tipologia edilizia prescelta, *valutando la possibilità di adottarne una diversa, che ridistribuisca la SUL principalmente “in verticale”*. Tale riduzione risulta peraltro indispensabile sul lotto 1 al fine di ripristinare il filare-siepe tutelato nella sua originaria posizione e d estensione.

b) In considerazione del fatto che *gli spazi di verde pubblico sono occupati per la maggior parte dalle vasche destinate alla laminazione*, pur limitandosi queste a profondità massime di allagamento pari ai 30 cm e quindi fruibili come spazi verdi, ed in considerazione del largo consumo di suolo dovuto alla tipologia edilizia prescelta, si intravede l'utilità di conferire la massima caratterizzazione ecologica degli spazi aperti attraverso un incremento delle alberature delle aree verdi. Si evidenzia, inoltre ed in particolare, l'assoluta carenza di alberature nei parcheggi pertinenziali, per i quali è auspicabile l'ombreggiamento arboreo. Anche i parcheggi, soprattutto nelle situazioni sopradette, possono acquisire valore paesaggistico e ambientale e divenire espressione di multifunzionalità, mantenendo una continuità ecologica col sistema delle aree verdi: gli alberi, infatti, oltre a svolgere molteplici funzioni sotto il profilo ecologico, fungono anche da 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 inoltre costituire un'utile integrazione alla funzionalità e fruibilità dei medesimi. L'operazione di una più forte qualificazione del verde e degli spazi aperti andrebbe anche nel senso della valorizzazione degli immobili collocati nelle vicinanze e dell'area a verde pubblico e del tessuto urbanistico circostante cui il presente progetto ha inteso giustamente rapportarsi. Eventuali problematiche connesse alla gestione del verde da parte dell'amministrazione comunale, potrebbero essere facilmente risolte attraverso la scelta di alberature autoctone e che non comportino particolari difficoltà per la manutenzione in modo da diminuirne i costi.

c) In alternativa totale o parziale all'ombreggiamento arboreo dei parcheggi pertinenziali, si propone una loro copertura con pensiline fotovoltaiche finalizzate ad incrementare l'autosufficienza energetica del complesso insediativo. Tale soluzione potrebbe interessare anche il lastricato solare previsto sulle piastre edilizie, quale misura compensativa all'elevata occupazione di suolo che la tipologia edilizia scelta comporta. In proposito, si nota come gli spazi e le forme messe in gioco dal progetto urbanistico-edilizio esprimono ampiamente la possibilità di integrare sistemi di energia da fonti rinnovabili anche oltre ai minimi di legge

previsti, contribuendo alla migliore sostenibilità urbanistico-territoriale più complessiva del sistema insediativo in via di formazione nel Polo.

d) Si ritiene opportuno definire una corretta circolazione dei mezzi pesanti in ingresso e uscita al comparto ed ai lotti, vista l'uscita su Via Camporesi immediatamente prossima alla rotonda stradale. Tale stretta prossimità appare peraltro critica in relazione al tipo di traffico e di circolazione complessivamente presente in questa parte di territorio.

e) E' inoltre da ritenere necessario un attraversamento in sicurezza nel tratto di Via Cervese prospiciente l'area maggiore di verde pubblico, così che lo stesso possa essere usufruito con minor pericolo per gli utenti.

Precisato che l'osservazione acquisita dal Comune, a norma di legge trasmessa a questa Provincia ai soli fini ambientali, 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 1 e 2 potrebbe configurare, per l'accorpamento in unità edilizie accostate e funzionalmente collegate, centri commerciali di vicinato, quindi medie strutture di vendita.

Posto che i temi trattati dall'osservazione suddetta competono più agli aspetti di legittimazione urbanistica che non a quelli di sostenibilità ambientale si ritiene, in merito, di dover semplicemente richiamare quanto già osservato sulla problematica al punto B) della presente premessa narrativa;

Ritenuto che, per il caso in esame la possibilità di pervenire ad una valutazione ambientale positiva attiene ad un diverso livello rispetto alle tematiche sollevate con le osservazioni espresse al punto B), pur dovendo sottolineare che una diversa configurazione del progetto, che faccia perno sulla corretta risoluzione delle problematiche urbanistiche e paesistico-ambientali, non potrà che incidere positivamente sugli effetti ambientali;

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 da realizzarsi in un'area classificata "PA8 – Zona speciale PA Polo di Pieveacquedotto"*, possa essere superata positivamente, tenendo conto delle integrazioni e dei suggerimenti indicati al punto C) soprastante in rapporto al miglioramento della qualità insediativa;

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, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19 del 30.10.2008, 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, parere favorevole con la seguente prescrizione:

- In fase esecutiva saranno attentamente valutati i massimi carichi da applicare al terreno di fondazione, al fine di limitare i valori di cedimento.

2) Di formulare, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i. sul *Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata da realizzarsi in un'area classificata "PA8 – Zona speciale PA Polo di Pieveacquedotto"*, ubicata in angolo a Via Cervese e Via Camporesi, le seguenti osservazioni contenute ed illustrate nella parte narrativa della presente deliberazione e di seguito riepilogate:

- Considerato che l'area in oggetto non risulta validata dalla pianificazione comunale per l'insediamento di "medie" strutture di vendita, come si evince dalla Tavola del Commercio del POC-RUE del Comune di Forlì e che, pertanto, l'area in esame è destinata alla sola tipologia dell'esercizio di vicinato, si ritiene che la soluzione progettuale e distributiva proposta risulti tale da prefigurare un "*centro commerciali di vicinato*", secondo quanto indicato al punto 1.7 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*". E' necessario, pertanto, che il Comune chiarisca puntualmente ed espressamente il rapporto tra le specifiche caratteristiche del nuovo insediamento terziario e le specifiche regole dell'urbanistica commerciale assicurando, anche attraverso una eventuale revisione del progetto, la conformità alla pianificazione e normativa sovraordinata.

Resta ferma la necessità che tutti gli elaborati che compongono il piano attuativo, indichino le superfici commerciali anche con riferimento alla Superficie di Vendita.

- In rapporto alla zonizzazione paesistica del P.T.C.P., ovvero alla Tavola n. 3 "Carta Forestale e dell'Uso del Suolo" e all'elaborato VN 21 del PSC (vincoli naturali) si constata come, all'interno del comparto, nel suo lembo est, siano presenti porzioni di elementi classificati come "*esemplari arborei, gruppi o filari individuati come meritevoli di tutela*", soggetti quindi alle disposizioni di cui all'art. 10, comma 9 del Piano provinciale. Considerando che il presente progetto non ha tenuto conto della suddetta tutela, è necessario che gli elementi tutelati vengano ripristinati laddove erano presenti, riconformando in modo sostanziale il progetto nelle parti necessarie ad integrarli quali elementi di valorizzazione e qualificazione degli spazi aperti pubblici, integrati alle opere di urbanizzazione: la loro ricostituzione sarà, pertanto, condizione per il positivo collaudo delle opere di urbanizzazione. Poiché i filari/siepi eliminati costituiscono elementi facenti parte di un consistente gruppo di filari ancora presenti sul lato nord della Via Camporesi, in caso non sia possibile documentarne l'originaria specie, sarà possibile individuare tipo e consistenza da questi.

Fa eccezione il filare posto più a est, se ed in quanto eliminato per la realizzazione della rotatoria stradale, opera pubblica che legittima il "sacrificio" degli elementi tutelati.

3) Di esprimere, ai sensi dell'art. 5, comma 7 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., sulla del "*Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata da realizzarsi in un'area classificata "PA8 – Zona speciale PA Polo di Pieveacquedotto ubicata in angolo a Via Cervese e Via*

Camporesi”, che la valutazione ambientale può essere superata positivamente, tenendo conto delle integrazioni e dei suggerimenti, indicati al punto C) della parte narrativa, in rapporto al miglioramento della qualità insediativa, di seguito riepilogati:

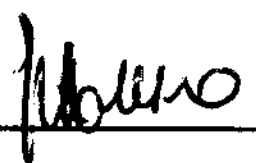
- a) Si consiglia di ridiscutere la tipologia edilizia prescelta, valutando la possibilità di adottarne una diversa, che ridistribuisca la SUL principalmente “in verticale”. Tale riduzione risulta peraltro indispensabile sul lotto 1 al fine di ripristinare il filare-siepe tutelato nella sua originaria posizione e d estensione.
- b) Si intravede l'utilità di conferire la massima caratterizzazione ecologica degli spazi aperti attraverso un incremento delle alberature delle aree verdi. Si evidenzia, inoltre ed in particolare, l'assoluta carenza di alberature nei parcheggi pertinenziali, per i quali è auspicabile l'ombreggiamento arboreo.
- c) In alternativa totale o parziale all'ombreggiamento arboreo dei parcheggi pertinenziali, si propone una loro copertura con pensiline fotovoltaiche finalizzate ad incrementare l'autosufficienza energetica del complesso insediativo oltre i meri obblighi di legge. Tale soluzione potrebbe interessare anche il lastricato solare previsto sulle piastre edilizie, quale misura compensativa all'elevata occupazione di suolo che la tipologia edilizia scelta comporta.
- d) Si ritiene opportuno definire una corretta circolazione dei mezzi pesanti in ingresso e uscita al comparto ed ai lotti, vista l'uscita su Via Camporesi immediatamente prossima alla rotonda stradale. Tale stretta prossimità appare peraltro critica in relazione al tipo di traffico e di circolazione complessivamente presente in questa parte di territorio.
- e) Si ritiene necessario un attraversamento in sicurezza nel tratto di Via Cervese prospiciente l'area maggiore di verde pubblico, così che lo stesso possa essere usufruito con minor pericolo per gli utenti.

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. 26 allegati).

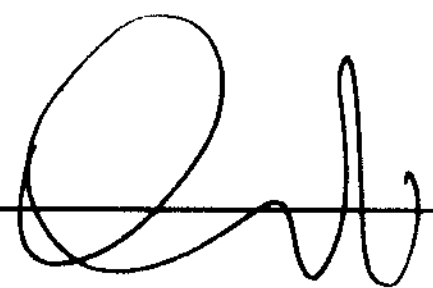
Successivamente, con separata votazione espressa in forma unanime e palese, il presente provvedimento viene dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.lgs. 267/2000.

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

IL VICE PRESIDENTE



IL VICE SEGRETARIO GENERALE

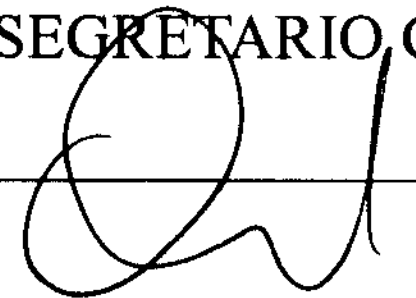




PUBBLICAZIONE ed ESECUTIVITA'

Il sottoscritto certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo on line di questa Provincia dal 14 OTT. 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

