



ORIGINALE

## PROVINCIA DI FORLÌ'-CESENA

### GIUNTA PROVINCIALE

SEDUTA DEL 06 Dicembre 2011

In seduta odierna, alle ore 08:30, 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       | A |
| 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 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. 116077/2011      DELIBERAZIONE N. 542**

**COMUNE DI SAVIGNANO. PIANO DI RECUPERO DEL COMPLESSO EDILIZIO PAGLIERANI, IN VARIANTE AL PRG DEL CENTRO STORICO, DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL PRG PER LE ZONE OMOGENEE "A". PARERE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 19/2008; FORMULAZIONE OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 15 DELLA L.R. 47/78; DECISIONE IN MERITO ALLA VERIFICA PRELIMINARE EX ART. 12, COMMA 4, DEL D.LGS. 152/2006 E SS.MM.II..**

## LA GIUNTA PROVINCIALE

Vista la richiesta del Comune di Savignano relativa al *Piano di Recupero del Complesso edilizio Paglierani, in variante al PRG del centro storico, disciplina particolareggiata del PRG per le zone omogenee "A"*, trasmessa a questa Amministrazione Provinciale in data 11/11/2010 ed assunta al prot. prov.le n. 111639 del 12.11.2010 e volta a richiedere i seguenti pareri:

- parere ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008;
- parere ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78, in conformità all'art. 41 della L.R. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni di cui alla L.R. 6/09;
- decisione in merito alla verifica preliminare ex art. 12, comma 4, del D.lgs. 152/2006, come modificato dal D.lgs. 4/2008.

Premesso che il Comune di Savignano sul Rubicone è dotato di Piano Regolatore per il Centro Storico e che la Provincia di Forlì-Cesena, con Deliberazione della Giunta n. 8928/50 del 10/02/2004, ha approvato la Variante Generale al PRG di questo Comune;

Preso atto che:

- l'Amministrazione Comunale ha da tempo avviato il processo di riqualificazione per tutta la zona storica compresa fra la cortina prospiciente Corso Vendemini, Via Castelvecchio e Piazza Gregorini, destinandola ad attività, esercizi commerciali ed abitazioni;
- il piano regolatore del Centro Storico all'art. 11 richiama l'individuazione, nella cartografia, di alcuni comparti edilizi che, per la loro importanza storico-architettonica o per il loro stato di degrado necessitano di un piano di recupero o piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata;
- l'art. 34 della Disciplina del Centro Storico, relativo all'area C – Piazza Borghesi – Madonna Rossa, annovera, tra i comparti da assoggettare a piano di recupero di iniziativa pubblica quello del *complesso edilizio inerente il mobilificio Paglierani, per cui si dovrà prevedere, in caso di intervento, la ristrutturazione urbanistica ed edilizia, con possibilità di deroga normativa*;
- il complesso è individuato alla tavole 3P/V *Classificazione tipologica degli edifici e categoria normativa di intervento* e 4P/V *Strumenti di attuazione del piano regolatore del centro storico*;

Dato atto quindi che:

- il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica denominato "Comparto Paglierani" è stato adottato con delibera di C.C. n. 67 del 10.06.2010, ai sensi dell'art. 21 L.R. 47/78 e dell'art. 15 della medesima legge, in quanto il presente piano apporta modifica al P.R.G. Vigente;
- il presente piano particolareggiato è stato posto in deposito a far data dal 23.06.2010 al 22.07.2010;
- in data 1 Dicembre 2010 è stata convocata, presso la Sede Municipale di Savignano sul Rubicone, da parte del Settore Pianificazione Territoriale e Ambiti del Comune, la

Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 14 della L. 241/90 e ss.mm.ii., per la valutazione istruttoria dello strumento in oggetto;

- il Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia, chiamato a partecipare alla suddetta conferenza, con prot. prov.le n. 115995 del 29.11.2010, invitava l'Amministrazione Comunale ad integrare e chiarire la documentazione trasmessa sia per gli aspetti formali che per quelli sostanziali;

Dato atto che, in particolare il servizio provinciale ha rilevato, in fase istruttoria preliminare svolta nella Conferenza dei Servizi suddetta la necessità di chiarimenti:

- sull'adozione/approvazione del Piano, già in variante, “*in deroga*” alla normativa del P.R.G.;
- sul reperimento degli standard urbanistici in riferimento alla prevista monetizzazione dei parcheggi pubblici;
- sulle problematiche relative all'inquinamento elettromagnetico, data la vicinanza con un impianto per emittenza radio-televisiva, considerando che il Piano Provinciale di Localizzazione dell'Emittenza Radiotelevisiva (PPLER) identifica il sito tra quelli “confermati solo per ponti radio” (art. 2.1), per cui tali siti sono indisponibili per qualsiasi impianto che non trasmetta in modalità ponte-radio;
- sulle problematiche geologiche.

Dato atto infine che il Comune di Savignano ha inviato, con nota acquisita al prot. prov.le 100043 del 10.10.2011, le integrazioni richieste; in proposito si specifica che i nuovi elaborati progettuali integrativi sono conformati sull'ipotesi di esclusione della UMI3 dal perimetro del piano di recupero;

Constatato che gli elementi salienti che caratterizzano il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica in oggetto sono così descrivibili.

L'area oggetto del piano riguarda ampia parte del complesso edilizio Paglierani nel Centro Storico di Savignano sul Rubicone; come documentato dai catasti storici, l'area oggetto del Piano era un'area di confine collocata fra l'abitato e la campagna.

Attualmente il comparto è delimitato, in direzione Nord-Sud, dal Viale della Libertà e dalla piazzetta di recentissima realizzazione denominata Padre Lello Raffaello, in direzione Est-Ovest, dall'edificio dell'ex mobilificio Paglierani e da Via Castelvechio.

L'intervento viene ad inserirsi in un contesto disomogeneo, caratterizzato da edifici storici a schiera lungo la Via Castelvechio, destinati principalmente a residenza, edifici condominiali, fuori scala, realizzati nel secondo dopoguerra con funzioni residenziali e terziarie, edifici storici isolati e case con orti oggetto di recenti interventi di recupero.

Nello specifico, il complesso edilizio Paglierani comprende due corti: una piccola corte interna ed un'altra che si affaccia su Viale della Libertà, da cui si ha accesso alla proprietà; a ridosso dell'alto edificio dell'ex mobilificio “Paglierani” si situano edifici di tipo artigianale, da tempo in disuso, tra loro disomogenei che vanno a costituire una quinta longitudinale “degradata” sul quarto lato della piazzetta Padre Lello Raffaello, compromettendo la vivibilità della piazza; sull'area del vecchio Convento San Giuseppe, si trovano invece edifici più recenti, di uno o due piani, che circondano una corte privata.

Tale situazione caratterizza un contesto urbanistico-edilizio in degrado per la presenza di edifici artigianali dismessi, la mancanza di conformità compositiva nei profili prospettici, sia per la commistione delle funzioni (residenziale ed artigianale).

L'assetto proprietario consente di pervenire ad una suddivisione in due aree omogenee:

1 - proprietà Paglierani Vittorio, costituita principalmente da volumi in disuso, posta sul lato est del complesso con accesso su Viale della Libertà;

2 - proprietà Paglierani, Magnani, Previtali, con accesso su Via Castelvechio.

Ciò premesso, la descrizione dello strumento urbanistico in oggetto riguarda i seguenti aspetti.

#### 1) Contenuti della Variante Urbanistica

Il piano regolatore del Centro Storico del Comune, alla Tav. 3p/V vigente prevede sul complesso, senza differenziazione cartografica, due categorie di intervento: “ristrutturazione edilizia – ristrutturazione urbanistica”(A5); la tavola 4p/V, sempre in modo indistinto, indica per tutta l'area l'attuazione tramite *piano particolareggiato o piano di recupero di iniziativa pubblica o privata con categoria della ristrutturazione urbanistica*. Al tempo stesso, come già richiamato, per via normativa (art. 34) viene attribuita al complesso Paglierani l'attuazione tramite piano di recupero di iniziativa pubblica con ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

La variante si propone pertanto di rendere chiara l'interpretazione della modalità attuativa e delle categorie di intervento nei limiti di quanto, in modo disarticolato, è già indicato dal PRG, individuando l'esatto perimetro del Piano di Recupero, le Unità Minime di Intervento (UMI) e la categoria di intervento, al fine di agevolare nelle modalità e nei tempi il processo di recupero avviato.

La variante pertanto si concretizza nella modifica delle tavole 3P/V e 4P/V sulle quali:

- viene individuato il perimetro di Piano di Recupero che raggruppa le parti del comparto ancora in stato di degrado escludendo: a est l'edificio dell'ex mobilificio già oggetto di interventi di manutenzione, le aree di sedime delle villette anni '60 a Sud, l'edificio di fronte alla piazzetta Padre Lello Raffaello a nord, già oggetto di riqualificazione e le unità edilizie su Via Castelvechio: essi restano assoggettati alla precedente categoria (ristrutturazione urbanistica – ristrutturazione edilizia);
- l'individuazione di n. 3 Unità Minime di Intervento all'interno del perimetro di piano di recupero raggruppando le tipologie simili (UMI 1 e UMI2 e UMI3 );
- la specificazione della categoria d'intervento nell'ambito di quelle già indicate dal P.R.G., ossia quella della ristrutturazione urbanistica.

#### 2) Contenuti del Piano di Recupero

Obiettivo del presente Piano di Recupero è quello di accompagnare al recupero fisico ed urbanistico del complesso, quello della riqualificazione sociale e urbana del tessuto storico savignanese, completando ed integrando il processo e gli interventi già a tal fine effettuati dal Comune. Il Piano di recupero, pertanto, definisce un progetto guida con elementi vincolanti ed elementi di indirizzo, affinché si attuino nelle UMI in oggetto:

- interventi sugli edifici con riconfigurazione degli spazi aperti, dei volumi edilizi, dei prospetti in particolare quelli affacciati sugli spazi e piazze pubbliche;
- interventi sugli spazi di relazione, con riconfigurazione dei percorsi pedonali privati est-ovest, nord-sud, tra le corti interne e gli spazi pubblici;
- interventi sui caratteri morfologici con riordino dei volumi, dello sky-line, degli elementi compositivi formali e di quelli materici;

- destinazioni d'uso con il potenziamento della funzione residenziale, di quella commerciale e terziaria, e l'eliminazione della dismessa funzione produttiva.

In particolare, è obiettivo dell'Amministrazione Comunale, nel quadro della funzione abitativa realizzare anche quote di alloggi per politiche abitative sociali (ERS) prevedendo un 20% di edilizia convenzionata in proprietà oppure un 10% di edilizia in affitto a canone calmierato a tempo determinato.

Riveste inoltre carattere di prioritario e pubblico interesse il recupero del quarto lato della piazzetta Padre Lello Raffaello, ossia della facciata che le UMI 1 e 2 e l'edificio a est ad esse adiacente (non incluso nel perimetro del PR) vengono a determinare. A tal fine il Piano prevede meccanismi di intervento ed oneri extracomparto che agevolino il prioritario ed unitario recupero della facciata suddetta.

La *superficie territoriale* interessata dal piano adottato è di mq. 1.938,70; l'*indice fondiario medio attuale* è pari a 3,88 mc./mq; la densità fondiaria ammessa col Piano di Recupero, attraverso l'intervento della ristrutturazione urbanistica, è di *IF* è pari a 4,27 mc./mq.; essa è stata calcolata prendendo a riferimento un opportuno intorno della zona di intervento. L'indice resta quello preesistente in caso di ristrutturazione edilizia.

Poiché non è possibile reperire i *parcheggi pubblici* all'interno del comparto, l'Amministrazione monetizzerà gli standard conteggiati nella misura di 6 mq/30mq. di SUL i cui proventi andranno in parte alla realizzazione, a cura della stessa amministrazione dei parcheggi pubblici dovuti con la categoria di intervento prescelta (3 mq./30 mq. di SUL), i restanti per la riqualificazione di quelli esistenti, a compensazione della mancata cessione.

I *parcheggi pertinenziali*, reperiti nelle aree di intervento come parcheggi interrati o nelle corti private, sono stati calcolati nella misura di una autorimessa di 18 mq. per ogni alloggio e nel rispetto del parametro di legge (1mq./10 mc.).

Come anticipato, il presente piano di recupero prevede anche l'attuazione "in deroga" alla normativa comunale del centro storico, facoltà prevista dalle stesse norme di P.R.G. (art. 34). Le deroghe utilizzate dal piano si riferiscono ai seguenti aspetti:

Art. 6 - possibilità di intervenire, in caso di ristrutturazione edilizia, senza progetto unitario, in quanto detta categoria è stata limitata, nelle norme del piano di recupero, a una piccola parte delle UMI 2 (proprietà Magnani – Previtali) che dovrà tener conto, tuttavia della UMI 1. Tale scelta è motivata dalla necessità di attuare il recupero della facciata sulla Piazzetta Padre Lello Raffaello.

Art.12 – Deroga al divieto di superare altezze, superfici e volumi esistenti, motivata dall'esigenza di distribuire verticalmente le superfici, valorizzando le corti scoperte. Vengono mantenuti gli allineamenti con gli edifici sui fronti principali, realizzando edifici con 2/3 piani fuori terra.

Art. 16 – Deroga alla divieto di realizzare unità immobiliari inferiori a 60 mq., introducendo una quota massima non superiore al 20% della superficie complessiva per unità di superfici inferiori.

Art. 17 – Deroga per quanto riguarda la realizzazione di bucatore sulle falde delle coperture al fine di favorire la coerenza con gli interventi limitrofi e l'esposizione dei fabbricati, anche attraverso un linguaggio formale e compositivo moderno, coerente con quello degli interventi già effettuati oltreché con la composizione architettonica della tradizione.

Art. 28 – Deroga all'utilizzo dello schema di convenzione allegato alle norme del PRG, necessitante di aggiornamento normativo.

3) Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità ex art. 12 del D.lgs. 152/2006, e ss.mm.ii.

Le valutazioni ambientali condotte dal proponente escludono la necessità che il Piano 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 di Recupero va ad attuare le previsioni del comparto urbanistico, così come identificato al Capo III delle NTA del PRG del Centro Storico, art. 34 Area C, di salvaguardia fisico – morfologica per ciò che riguarda: l'aspetto architettonico, la salvaguardia funzionale, relativa alle destinazioni d'uso e la salvaguardia sociale relativa alla presenza dei ceti popolari e alle loro attività, e il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- gli interventi previsti sono: ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nuova destinazione degli spazi aperti, messa in relazione delle corti interne tra di loro;
- l'area oggetto d'intervento non è interessata da alcun vincolo paesaggistico o ambientale e non è collocata in zona di dissesto o area boschiva;
- l'area ricade nelle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, è limitrofa alla viabilità storica (Via Emilia) e alla viabilità paesaggistica (Via Castelvechio) estremi questi che tuttavia non costituiscono vincolo alla realizzazione dell'intervento;
- facendo parte delle aree di alimentazione degli acquiferi sotterranei, per l'art. 28 delle NTA del PTCP, risulta incompatibile con le attività di tipo produttivo oggetto della sostituzione funzionale del piano di recupero;
- ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS, benché il Piano preveda distinte unità di intervento, il progetto è stato considerato nella sua unitarietà;
- benché, rispetto allo stato attuale, la funzione residenziale sia stata potenziata, incrementando il numero degli abitanti al 74% complessivo degli usi insediabili, tuttavia, l'impatto dei flussi di traffico rimane ridotto; gli spostamenti veicolari sono previsti nell'ordine di 78 auto al giorno, cifra che non incide in modo sostanziale sul traffico delle attuali infrastrutture;
- gli impatti atmosferici derivanti dagli impianti di riscaldamento diminuiranno a seguito della demolizione delle superfici produttive esistenti e della ricostruzione, al loro posto, di edifici residenziali realizzati nel rispetto dei requisiti di riduzione delle emissioni in atmosfera;
- dal punto di vista del consumo di suolo, il progetto si ritiene migliorativo rispetto alla situazione precedente in quanto, pur utilizzando un indice fondiario più alto rispetto all'attuale, con lo sviluppo in altezza dei fabbricati, si aumentano le superfici libere, mentre alcune corti, attualmente impermeabilizzate, verranno inoltre trasformate in giardini privati;
- con la demolizione e successiva ricostruzione della cortina edilizia su Via Castelvechio, verranno migliorate le prestazioni degli edifici sotto il profilo dell'insonorizzazione, così come la loro maggiore altezza, rispetto agli esistenti, proteggerà le aree interne dal rumore generato dal traffico stradale;
- nell'area di intervento non sono presenti elettrodotti ad alta o media tensione;
- pur essendo presenti impianti per la telefonia e la trasmissione radiofonica, dagli studi effettuati e dai rilievi sui campi elettromagnetici si ritiene di poter escludere interferenze negative con la permanenza di persone negli spazi oggetto di progettazione;
- vengono indicati accorgimenti preliminari per le fasi di cantiere sia in relazione agli scavi da effettuare sia alla protezione atmosferica ed acustica del tessuto limitrofo.

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;

Richiamate le competenze provinciali in materia di pianificazione attuativa:

- ai sensi del combinato disposto dell'art. 3, comma 2, della L.R.46/88 e del comma 5 dell'art. 15 della L.R.47/78, la Provincia formula, sui piani di recupero in variante al P.R.G., osservazioni alle quali i Comuni sono tenuti, in sede di approvazione, ad adeguarsi ovvero ad esprimersi con motivazioni puntuali e circostanziate;
- ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, il parere in merito alla compatibilità delle previsioni pianificatorie con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio (ex parere art. 13 della L. 64/74) deve essere espresso nell'ambito degli atti di assenso resi dalla Provincia nel corso del procedimento di approvazione di tutti gli strumenti urbanistici comunali;
- in data 13 febbraio 2008 è entrato in vigore il D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 "*Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale*", che ha abrogato gli artt. da 4 a 52 del D.Lgs. n. 152/2006, sostituendo quindi la parte II del suddetto decreto n. 152/2006;
- in base al combinato disposto dell'art. 35, comma 1, e dell'art. 6, comma 3 bis, del Decreto n. 152/2006, come sostituiti dall'art. 1 del suddetto D.lgs. 4/2008, il piano in oggetto è sottoposto alla "verifica di assoggettabilità" di cui all'art. 12 del novellato D.lgs. 152/06;

- la Provincia, ai sensi della L.R. 9/08, in qualità di autorità competente, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano o programma dalla VAS e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni;

## CONSIDERATO

### A) Espressione del parere per le zone sismiche ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19 del 30.10.2008

L'area è localizzata in contesto morfologico di pianura, ad una quota media di circa 30 m. s. l. m., a ridosso delle prime propaggini collinari, in ambito già urbanizzato. I terreni sedimentari sono rappresentati dai terrazzi alluvionali di originale fluviale e di età pleistocenica/olocenica, soprastanti la formazione marina delle Arenarie ed Argille di Savignano. Sulla base di prove geotecniche indirette, il substrato inalterato è stato individuato ad una profondità di circa 19 m. Le litologie di copertura sono fini, argillose, con rari livelli sabbiosi; tali caratteristiche permettono di escludere il rischio di liquefazione dei terreni di fondazione in caso di sisma.

Nelle Tavole di PRG, l'area è zonizzata a Vulnerabilità idrogeologica “media” e “medio/alta”; la relazione geologica ritiene trascurabile l'impatto del progetto sulla falda, esprimendo prescrizioni cautelative per la fase esecutiva.

L'area risulta già edificata in passato e non sono state rilevate particolari problematiche di tipo idrogeologico e le caratteristiche geotecniche rilevate preliminarmente, sono compatibili con la posa di fondazioni dirette.

Specificato che la riduzione di perimetro del piano prospettata negli elaborati integrativi (ipotesi di esclusione della UMI 3) è ininfluente rispetto al presente parere, che viene espresso sulla versione adottata, sulla base delle analisi contenute nella Relazione geologica, con integrazione, a firma del Dott. Geol. Stefano Vincenzi, 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 osservazioni ai sensi dell'art. 15, comma 5, della L.R. 47/78

La presente variante urbanistica interviene in zona storica (zona omogenea A), rispetto alla quale la normativa regionale di riferimento della strumentazione urbanistica del Comune di Savignano (L.R. 47/78) pone limiti procedurali. Si verifica pertanto, in ottemperanza alle disposizione di legge (Art. 15, comma 4, lett.c) – che:

- la variante, pur riguardante la zona omogenea A, non modifica la categoria di intervento già fissata dal PRG; essa si limita a circostanziare in modo più chiaro e leggibile sul complesso edilizio Paglierani, la categoria e il perimetro del piano di recupero nel rispetto delle indicazioni e limitazioni già date dal PRG, ove sono presenti in modo dispersivo e disarticolato;
- essa inoltre interviene definendo le Unità Minime di Intervento, opzione ammessa dalla procedura ex art. 15;

- per quanto riguarda la modifica delle destinazioni d'uso essa interviene comunque su aree private, non incidendo su aree per servizi pubblici, anche in questo caso rientrando nei limiti consentiti dalla predetta procedura.

Con riferimento all'art. 35 della L.R. 47/78, si valuta altresì che la variante si presenta coerente con le funzioni indicate dalla L.R. 47/78 per le zone omogenee A (funzione residenziale prevalente tra cui ERS, funzioni integrative di commercio al minuto e terziarie).

Con riferimento all'art. 36 della L.R. 47/78, si prende atto che il piano di recupero in oggetto si avvale della ristrutturazione urbanistica, categoria di intervento che deve assicurare il rispetto di una ricostruzione non superiore al 50% della densità fondiaria media nella zona e con una densità fondiaria comunque non superiore a 5mc/mq.. Si ritiene complessivamente sufficiente ed appropriata la zona considerata dal Comune per la determinazione della densità fondiaria media che comprende, oltre all'isolato interessato dal piano, altri isolati posti tra Piazza Porghesi, Corso Vendemini, Via Castelvechio. Viene dedotta una densità fondiaria pari a 8,70 mc./mq., che porta a definire un indice medio da poter utilizzare pari a di 4,27 mc./mq., quindi rientrante nei parametri di legge indicati. Tale indice fondiario determina un limitato superamento (0,39 mc./mq.) di quello desunto allo stato di fatto (3,88 mc./mq).

Nel merito e più nello specifico si osserva che nel calcolo della densità fondiaria media della zona sono state escluse le particelle relative alle due abitazioni prospicienti Viale della Libertà (villette anni 60), mentre vi è stato incluso l'edificio dell'ex mobilificio Paglierani. Riconoscendo che detti fabbricati appartengono ad una sostituzione recente del preesistente tessuto storico, la loro appartenenza all'isolato in questione tuttavia dovrebbe farli rientrare nel calcolo della densità media. Non appare pienamente logico e coerente l'aver incluso il consistente moderno fabbricato dell'ex mobilificio, anch'esso recente sostituzione o aggregazione del tessuto storico, ed aver invece escluso le suddette "villette". Si invita pertanto il Comune a rivedere, ovvero a meglio esplicitare, la puntuale logica con cui tali edifici sono stati esclusi/inclusi nel calcolo della densità fondiaria media, ritenendo che la completa considerazione di tutto quanto incluso nel perimetro dell'isolato avrebbe forse più propriamente modulato la densità edilizia del piano in oggetto.

Standards - La categoria della Ristrutturazione urbanistica comporta, ai sensi del medesimo art. 36 della L.R. 47/78, la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico pari a 3mq/30 mq. di superficie utile e del rispetto dei parcheggi pertinenziali previsti dalla L. 122/89. Il presente piano di recupero di iniziativa pubblica prevede la cessione di 6 mq./30 mq. di parcheggio pubblico a compensazione delle aree non cedute, con possibilità della loro monetizzazione. Date le particolari condizioni del contesto che non consentono la realizzazione dei parcheggi pubblici all'interno del perimetro di intervento, il Piano prevede la loro monetizzazione al fine di consentirne l'effettiva realizzazione in aree esterne dislocate lungo la viabilità limitrofa (Via D. Alighieri, Via G. Leopardi, Via A. Manzoni). Tali aree verranno adeguate e sistemate da parte dell'Amministrazione Comunale che ha provveduto ad definire e quantificare le preliminari operazioni progettuali in uno studio di fattibilità (Tavv. 01 e 02). I restanti proventi della monetizzazione andranno alla riqualificazione delle dotazioni esistenti. Si ritiene pertanto adeguata la soluzione comunale proposta.

In merito ai parcheggi privati, si constata che non è chiara la specificazione relativa alla possibilità di realizzare, in caso di ristrutturazione edilizia, il parcheggio privato su suolo pubblico, previa monetizzazione prevista per la UMI n. 2 (proprietà Magnani – Previtali).

In fase di integrazioni il Comune ha trasmesso gli elaborati modificati in accoglimento di pareri, etc..., impostandoli anche in base alla prefigurazione di una modifica di perimetro per

escludere la UMI 3 dal piano di recupero anticipando, in tal modo, una possibile versione “controdedotta”. Si precisa, in proposito, che le integrazioni al piano fornite dal Comune rimodulano i parametri urbanistico edilizi tenendo conto di tale possibilità, con differenze che tuttavia risultano influenti rispetto alle valutazioni effettuate con il presente atto, per le quali si fa riferimento configurazione data dalla versione adottata, anche in considerazione delle sue più ampie facoltà ed estensione di intervento. Posto inoltre che solo il Consiglio Comunale, in sede di approvazione del piano, avrà competenza sulla decisione di accogliere o meno osservazioni da parte di interessati e/o modifiche che vadano a modificare quanto assunto dal medesimo organo in adozione, si ritiene di poter sottoporre all'amministrazione comunale le seguenti considerazioni. Mentre si ritiene comprensibile l'esclusione delle due “villette anni 60” adiacenti alla UMI3 dal piano di recupero, in quanto entità volumetriche che, pur “estrane” all'edilizia storica, sono fisicamente e tipologicamente autonome rispetto al tessuto edilizio oggetto del piano, non altrettanto appare l'esclusione dei volumi della UMI3: essi, infatti, pur funzionalmente separati dalle restanti UMI, formano con esse entità volumetriche disarticolate e incongrue al tessuto storico. Pertanto, ritenuto che il mantenimento della UMI3 adottata all'interno del Piano di Recupero possa portare ad un miglioramento e ad un riordino del tessuto esistente potendo usufruire di una più ampia facoltà di intervento, un suo eventuale scorporo, motivabile alla luce di una sua autonoma funzionalità, dovrebbe comportare, in caso di intervento di recupero, la redazione di un progetto unitario che meglio coordini il riordino volumetrico, architettonico e spaziale. Si osserva infine che il Piano, pur mettendo in forte risalto l'uso residenziale rispetto ai restanti usi commerciali e terziari (vedasi tavole E6) non ne esplicita quote predeterminate. Poiché invece precisi rapporti percentuali tra queste funzioni sottendono le valutazioni ambientali, si invita il Comune, coerentemente a quanto espresso nel “rapporto preliminare” a definire anche nell'elaborato normativo del Piano quote, più o meno variabili, afferenti alle diverse categorie di funzioni, al fine di regolare correttamente l'insediamento delle stesse e garantirne la più equilibrata compresenza.

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

Ritenute esaustive le considerazioni proposte dal Comune in ordine alla valutazione dei possibili impatti e considerato che:

- il piano, a fronte del modesto incremento di carico insediativo persegue l'obiettivo di una riqualificazione urbanistica del tessuto urbano esistente finalizzata ad una più generale riqualificazione sociale del Centro Storico;
- la completa sostituzione edilizia degli attuali fabbricati apporta miglioramento in ordine ai temi della qualità architettonica, in termini di prestazioni acustiche, termiche ed energetiche;
- l'incremento insediativo sotteso alla ristrutturazione urbanistica viene compensato con il reperimento dello standard pubblico di parcheggio in aree vicine, permettendo anche la loro riqualificazione;
- le migliori relazioni tra spazi aperti pubblici e privati consentirà e favorirà la mobilità pedonale;
- le funzioni insediabili risultano tra quelle preferenziali per la zona storica avendo potenziato quella residenziale integrata con quote inferiore di funzioni connesse e compatibili (commercio di vicinato e terziario);

- in sede di Conferenza dei Servizi è stato espresso parere favorevole sulla compatibilità acustica dell'intervento.
- Infine è stato approfondito il tema relativo all'inquinamento elettromagnetico. Posto che non sono state rilevate da parte di A.R.P.A. ed AUSL criticità in rapporto al piano in esame in seno alla presente procedura, il Comune ha allegato quale approfondimento alla “verifica di asoggettività” lo studio più recente (2010) condotto in occasione dell'insediamento di un impianto di telefonia che esclude interferenze negative con la permanenza di persone negli spazi oggetto della progettazione nel presente piano. Tale studio è accompagnato dal parere di A.R.P.A. espresso congiuntamente ad A.U.S.L., relativo all'installazione del suddetto impianto (parere prot. PGFC 2011/2341 del 16.03.2011) da cui emerge che, anche con riferimento ai valori cumulativi con gli impianti SRB e di tele-radio esistenti e programmati, non risulta che eventuali siti ricettori vicini saranno interessati da livelli di campo elettrico e magnetico superiori ai valori di attenzione e agli obiettivi di qualità di cui agli artt. 3 e 4 del D.P.C.M. 08/07/2003. Tale parere tuttavia pone condizioni specifiche, per determinati edifici e per le zone accessibili alla popolazione, che subordinano a preventive ulteriori verifiche, ovvero a più restrittive limitazioni agli impianti, l'eventuale rilascio dei permessi di costruire in caso di realizzazione di nuovi edifici e/o di modifiche a quelli esistenti.

Dato atto che in adempimento a quanto previsto al comma 2 dell'art. 12 del suddetto decreto, per il PUA in esame sono stati individuati quali soggetti competenti in materia ambientale AUSL di Cesena e ARPA che si sono espressi congiuntamente con prot ARPA PGFC/2011/842 del 28.01.2011 (agli atti con prot. prov. n. 9203 del 31.01.20011), dichiarando parere favorevole all'esclusione da VAS del Piano in oggetto;

Verificata, per la variante urbanistica, la correttezza dell'iter amministrativo e la completezza degli atti e pareri la cui trasmissione all'ente competente è per il Comune obbligatoria:

- il Comune ha dichiarato l'assenza sul territorio interessato dalla Variante, del vincolo idrogeologico ai sensi del R.dl del 30.12.1923, n. 3267 e del vincolo di consolidamento/trasferimenti degli abitati ai sensi della Legge 09.07.1908, n.445;
- il Comune, a seguito dell'adozione, ha attestato l'avvenuta comunicazione della variante alle Autorità Militari;
- sul piano di recupero in variante si è espressa l'A.U.S.L., ai sensi dell'art. 19, lett. h) della L.R. n. 9/1982, con parere prot. STR.URB – (E) n. 52/2010 in data 01.12.2010, esprimendo “parere favorevole con osservazioni” relativamente alla necessità di garantire l'adeguatezza delle reti di fornitura dei servizi.

Ritenuto, pertanto, tenuto conto dei pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale sopra richiamati, che il *Piano di Recupero del Complesso edilizio Paglierani, in variante al PRG del centro storico, disciplina particolareggiata del PRG per le zone omogenee “A”* del Comune di Savignano possa essere escluso dalla procedura di VAS di cui agli articoli da 13 a 18 del D.lgs. 152/2006, come modificato dal D.lgs. 4/2008, chiamando tuttavia il Comune a:

1. sviluppare una progettazione dei parcheggi pubblici che garantisca il massimo livello di permeabilità dei suoli, il rispetto delle alberature presenti, il mantenimento

di adeguati spazi di transito alle auto e altrettanto adeguati spazi di accesso pedonale all'area verde;

2. assicurare il rispetto della compatibilità dell'intervento con la normativa in materia di inquinamento elettromagnetico coordinando gli interventi previsti dal piano con le condizioni indicate dal parere di A.R.P.A. sugli impianti limitrofi, ferme restando le limitazioni già imposte dal PPLER.

Dato atto che:

- ai sensi del 4° comma dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006, la proposta in merito agli esiti della presente procedura è stata sottoposta al Comune, con nota prot. prov.le n. 114483 del 28.1.2011;
- il Comune, con nota comunale in data 29.11.2011, prot. n. 26381, ha risposto in merito alla proposta, dichiarandosi concorde con essa provvedendo ad adeguare gli elaborati normativi e convenzionali del piano per l'approvazione;

Dato atto infine che questa Provincia provvederà a rendere pubblico il risultato della verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.Lgs. 152/2006 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. 19/2008 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;

2. Di formulare, ai sensi dell'art. 15, comma 5, della L.R.47/78 e ss.mm.ii., le seguenti osservazioni sul Piano di Recupero di iniziativa pubblica in oggetto:

a) Nel calcolo della densità fondiaria media della zona (art. 36 della L.R. 47/78) sono state escluse le particelle relative alle due abitazioni prospicienti Viale della Libertà (villette anni 60), mentre vi è stato incluso l'edificio dell'ex mobilificio Paglierani. Si invita il Comune a rivedere, ovvero a meglio esplicitare, la puntuale logica con cui tali edifici sono stati esclusi/inclusi nel calcolo della densità fondiaria media, ritenendo che la completa considerazione di tutto quanto incluso nel perimetro dell'isolato avrebbe forse più propriamente modulato la densità edilizia del piano in oggetto.

b) In merito ai parcheggi privati, non è chiara la specificazione relativa alla possibilità di realizzare, in caso di ristrutturazione edilizia, il parcheggio privato su suolo pubblico, previa monetizzazione prevista per la UMI n. 2 (proprietà Magnani – Previtali).

c) Posto che solo il Consiglio Comunale avrà competenza sulla decisione di accogliere o meno osservazioni da parte di interessati andando a modificare quanto assunto dal medesimo organo in adozione si ritiene, in rapporto alla prefigurata possibilità di escludere la UMI n.3 dal piano di recupero, di sottoporre all'amministrazione comunale le seguenti considerazioni: ritenuto che il mantenimento della UMI3 adottata all'interno del Piano di Recupero potrà portare ad un miglioramento e ad un riordino del tessuto esistente potendo usufruire di una più ampia facoltà di intervento, un suo eventuale scorporo, motivabile alla

luce di una sua autonoma funzionalità, dovrebbe comportare, in caso di intervento di recupero, la redazione di un progetto unitario che meglio coordini il riordino volumetrico, architettonico e spaziale.

d) Il Piano, pur mettendo in forte risalto l'uso residenziale rispetto ai restanti usi commerciali e terziari (vedasi tavole E6) non ne esplicita quote predeterminate. Poiché, invece, precisi rapporti percentuali tra queste funzioni sottendono le valutazioni ambientali, si invita il Comune, coerentemente a quanto espresso nel "rapporto preliminare" a definire anche nell'elaborato normativo del Piano quote, più o meno variabili, afferenti alle diverse categorie di funzioni, al fine di regolare correttamente l'insediamento delle stesse e garantirne la più equilibrata compresenza.

3. Di escludere il *Piano di Recupero del Complesso edilizio Paglierani, in variante al PRG del centro storico, disciplina particolareggiata del PRG per le zone omogenee "A"* del Comune di Savignano dalla procedura di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006 come modificato dal D.Lgs. 4/2008, chiamando tuttavia il Comune a:

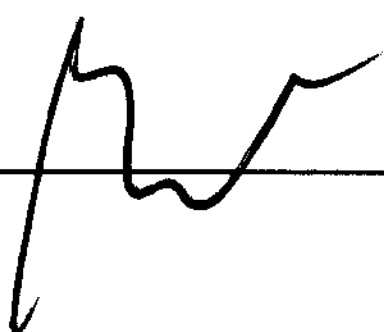
- sviluppare una progettazione dei parcheggi pubblici che garantisca il massimo livello di permeabilità dei suoli, il rispetto delle alberature presenti, il mantenimento di adeguati spazi di transito alle auto e altrettanto adeguati spazi di accesso pedonale all'area verde;
- assicurare il rispetto della compatibilità dell'intervento con la normativa in materia di inquinamento elettromagnetico coordinando gli interventi previsti dal piano con le condizioni indicate dal parere di A.R.P.A. sugli impianti limitrofi, ferme restando le limitazioni già imposte dal PPLER.

4. Di trasmettere il presente atto al Servizio Pianificazione Territoriale ed al Comune di Savignano sul Rubicone per il seguito di competenza, unitamente ad una copia degli elaborati progettuali, nella versione adottata, debitamente timbrati e firmati (n. 26 allegati) relativamente al parere espresso al precedente punto 1).

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.

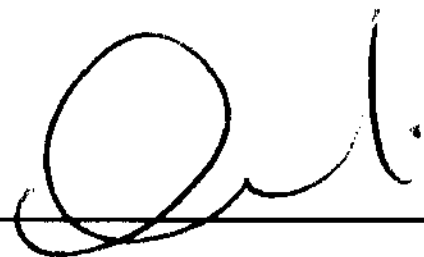
**IL PRESENTE VERBALE VIENE LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO COME SEGUE:**

**IL PRESIDENTE**

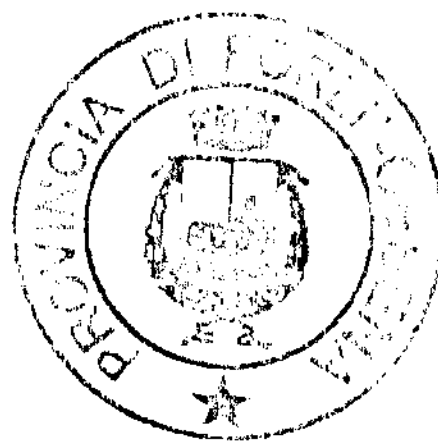


---

**IL VICE SEGRETARIO GENERALE**



---



---

**PUBBLICAZIONE ed ESECUTIVITA'**

Il sottoscritto certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo on line di questa Provincia dal 12 DIC. 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**



---

