



ORIGINALE

PROVINCIA DI FORLÌ'-CESENA

GIUNTA PROVINCIALE

SEDUTA DEL 16 Ottobre 2012

In seduta odierna, alle ore 09:30, 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 |
| 5) | BELLAVISTA | IGLIS | - | ASSESSORE |
| 6) | BRUNELLI | MAURIZIO | - | ASSESSORE |
| 7) | CASTAGNOLI | MAURIZIO | - | ASSESSORE |
| 8) | FRANCIA | GIANFRANCO | - | ASSESSORE |
| 9) | GARBUGLIA | LUCIANA | - | ASSESSORE |
| 10) | MERLONI | DENIS | - | ASSESSORE |
| 11) | MONTESI | MARINO | - | ASSESSORE |

Presiede il PRESIDENTE BULBI MASSIMO.

Assiste il SEGRETARIO GENERALE GUIDA ENNIO.

Il numero è legale, la seduta è aperta.

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

PROT. GEN. N. 96718/2012 DELIBERAZIONE N. 399

COMUNE DI FORLÌ'. PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE AL POC E AL RUE DA REALIZZARE IN UN'AREA DI NUOVO INSEDIAMENTO DENOMINATA "ZNI(B)3A" UBICATA IN FORLÌ', LOC. SAN MARTINO IN VILLAFRANCA. ADOTTATO CON DELIBERA DI C.C. N. 7 DEL 30.01.2012, 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; RISERVE AI SENSI DELL'ART. 34 ED 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. - DECISIONE IN MERITO ALLA VERIFICA PRELIMINARE EX ART.12, C.4, DEL D.LGS. 152/2006 E S.M.I.

LA GIUNTA PROVINCIALE

Vista la Variante al POC e al RUE relativa al Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata in variante al POC ed al RUE da realizzare in un'area di nuovo insediamento denominata "ZNI(B)3" ubicata in Forlì, loc. San Martino in Villafranca, adottata con delibera di C.C. n. 7 del 30.01.2012, ai sensi dell' art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i., pervenuta a questa Amministrazione Provinciale in data 27.04.2012 ed assunta al prot. prov. n. 44230 del 27.04.2012, 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 di nuovo insediamento denominata "ZNI(B)3", portante variante al POC – RUE, contestualmente trasmesso, 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 il Comune di Forlì con delibera consiliare n. 179 del 01/12/2008, ha approvato 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 "ZNI(B)3" - Zona di nuovo insediamento a bassa densità, a destinazione residenziale e si colloca a ridosso dell'abitato di S.Martino in Villafranca tra le vie Lugheze, Don Romeo Bagattoni e la zona agricola a sud;

esaminati gli elaborati trasmessi;

CONSTATATO

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

La presente Variante urbanistica si rende necessaria in relazione all'istanza presentata da parte dei soggetti attuatori, per la realizzazione del Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata in variante al POC e RUE, di una porzione dell'area classificata nel PSC-POC vigente come *Zona di nuovo insediamento* denominata "ZNI b 3", in località San Martino in Villafranca. L'ambito a destinazione residenziale, subordinato a pianificazione attuativa preventiva, da Scheda Normativa di POC ha complessivamente una superficie territoriale pari a circa mq. 17.555. Tale superficie territoriale da rilievo topografico effettuato in sede di progettazione attuativa del primo stralcio funzionale, risulta lievemente superiore (+118 mq) e pari a circa mq. 17.673.

In relazione ai contenuti di variante presenti nella progettazione attuativa redatta dal soggetto attuatore, si determinano le seguenti modifiche urbanistiche al POC vigente:

1. Ridefinizione del perimetro originario del PUA, mediante la suddivisione del comparto originario in due stralci funzionali denominati “comparto a” quindi *ZNI(b)3a* e “comparto “b” *ZNI(b)3b*, entrambi soggetti a pianificazione attuativa;
L'ambito “*ZNI b 3*” viene così suddiviso:

<i>Sub ambito</i>	<i>ZNI(b)3a</i>	<i>ZNI(b)3b</i>
<i>ST</i>	14.935	2.738
<i>SF</i>	4.809	882
<i>SC</i>	2.119	389

2. Variazione della superficie territoriale (ST) indicata nelle schede normative in quanto tale valore viene adeguato alla superficie territoriale reale determinata dal tecnico incaricato al progetto. Il nuovo dato risulta essere maggiore di mq 118 rispetto al precedente indicato nelle schede normative di POC. Tale incremento determina una maggiore superficie fondiaria (SF) pari a mq 118 ripartita proporzionalmente tra i due nuovi comparti. Resta invariata la superficie totale delle aree da cedere;

2) Elaborati modificati dalla proposta di variante.

Negli strumenti urbanistici vigenti l'ambito è destinato nel seguente modo:

PSC – Tav. ST - Territorio urbanizzabile – Ambiti per i nuovi insediamenti – Aree frazionali;

PSC-POC – Tav. P 7 - Zona di nuovo insediamento ZNIb 3, comparto unico.

Gli elaborati di progetto degli strumenti urbanistici vigenti direttamente interessati dalla proposta di Variante risultano modificati come segue:

PSC-POC – tav. P7

- Suddivisione del perimetro di PUA originario in due comparti
- Ridefinizione assetti interni

RUE – tav. P7

- Minima rettifica perimetro sottozona B3.1;
- Ridefinizione assetti interni;

POC – Schede normative

- Aggiornamento dei dati urbanistici relativi ai nuovi comparti “a” e “b”;

POC – Schede di sintesi

- Aggiornamento dei dati urbanistici relativi ai nuovi comparti “a” e “b”;

3) Contenuti del progetto di Piano Urbanistico Attuativo

- Il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata ha per oggetto il solo comparto “*ZNI(b)3a*,” porzione che comprende circa l'85% dell'originaria ZNIb3, ubicata a ridosso dell’abitato di San Martino in Villafranca e compresa tra le vie Lughese, Don Romeo Bagattoni e la zona agricola verso sud.
- Il progetto, pur recependo le indicazioni del POC, propone di distribuire il nuovo insediamento in modo del tutto innovativo nell'intento che il verde pubblico e quello privato si intersechino e si “confondano” ed applica una concezione dell'abitare

“sperimentale” definita “condominio orizzontale” in cui è possibile condividere alcuni spazi/servizi comuni.

- L'accesso carrabile avviene dalla via Don Bagattoni; il nuovo insediamento si compone di due complessi residenziali (lotto 1 e lotto 2), articolati con tipologie edilizie leggermente diverse. L'impostazione planimetrica di entrambi i lotti accentua l'orizzontalità dell'edificato con altezze degli edifici non superiori a due piani fuori terra, collegati da spazi semiaperti e coperti ai quali è data una gestione talvolta privata e talvolta condominiale.
- Lotto 1: la volontà progettuale è di penetrazione dell'edificato nel verde pubblico con un fronte più austero su strada e una maggiore apertura verso i giardini e i campi. La tipologia scelta è quella del cosiddetto “condominio orizzontale” con talune differenziazioni tipologiche.
- Lotto 2: si compone di una sequenza di piccoli alloggi individuali collegati tra loro e di una *co-house condominiale* autonoma, adiacente alla stecca dei garages privati collocati in corpo staccato sul fronte opposto al verde pubblico interposto tra questi e le abitazioni.
- All'interno della co-house saranno ospitate funzioni che i condomini stessi sceglieranno di condividere (ad esempio: spazio giochi, sala riunioni, bricolage, feste, ecc.). Il progetto dichiara inoltre la volontà di attribuire alla co-house anche un ruolo di cerniera tra gli abitanti del nuovo comparto e quelli del quartiere, svolgendo funzioni che potranno essere anche fruibili pubblicamente.
- I posti auto pertinenziali sono collocati ai margini del parco pubblico con accesso consentito dalla piazza/parcheggio attraverso passi carrai coperti dalla *pista ciclopeditone* per la quale il progetto prevede una soluzione del tutto nuova e cioè la collocazione in sopraelevazione sul tetto dei garages privati.
- La viabilità carrabile è costituita da un'unica strada a fondo cieco che da via Don Bagattoni si conclude con l'accesso alla piazza/parcheggio pubblico.
- Il disegno del verde persegue un principio innovativo, in linea con il punto 3 dell'art.2 del Regolamento comunale del verde (*“il Comune promuove la massima sperimentazione ed applicazione dei principi di sussidiarietà nella cura e gestione del verde pubblico attraverso concrete esperienze di collaborazione con imprese no-profit, le associazioni di volontariato e i cittadini singoli o associati, nonché attraverso la realizzazione di opere e progetti comuni, in particolare in direzione delle scuole, volti a diffondere una cultura condivisa dell'ambiente e del verde.”*) ed ha ottenuto il Patrocinio dall'Amministrazione Comunale (in data 24 marzo 2011) come progetto Pilota e di riferimento per “buone prassi”, per cui gli aventi titolo formalizzeranno la richiesta per la gestione dell'area di verde pubblico previsto nel Piano e con successiva stipulazione di un'apposita convenzione d'uso, saranno definiti gli obiettivi comuni tra pubblico e privato, le linee guida progettuali e il piano gestionale e manutentivo delle aree verdi. In base a questa premessa la relazione tecnica dichiara che il disegno del verde pubblico è da intendersi come indicativo e con la minima dotazione prevista nel Regolamento Comunale del Verde. La sua maggiore definizione è da considerarsi in itinere e da definire in collaborazione con il Servizio Verde del Comune di Forlì al fine di realizzare un Parco di campagna a scopo didattico e aggregativo.
- Una pista ciclabile e una pedonale affiancate e parallele attraversano tutto il progetto mettendolo in connessione con i percorsi esistenti o in via di completamento lungo la via

Lughese. La particolarità di questo percorso è costituita dal tratto centrale che corre in sovrapposizione sul coperto delle autorimesse private afferenti al lotto 2.

- I complessi residenziali sono dotati di parcheggi privati nella misura di 1 posto auto ogni 50 mq di Sc. Il progetto prevederà comunque l'adozione di un servizio locale di car-sharing su base del quale, in accordo con l'Amministrazione, verrà valutata la possibilità di ridurre la suddetta proporzione. La dotazione avviene in maniera differenziata per i due lotti: gli stalli del lotto 1 si collocano al piano terra sul lato verso strada; gli stalli del lotto 2 si trovano al di sotto della pista ciclabile pubblica, in area privata, allo scopo di allontanare l'automobile dagli spazi abitativi. L'accesso a questi posti auto avviene attraverso i passi carrai che si attestano direttamente sulla piazza-parcheggio pubblico, mentre le singole abitazioni si raggiungono con percorsi pedonali che attraversano l'area verde pubblica.
- Il PUA individua due aree destinate al pubblico parcheggio:
 - 1. mq 1.061 / all'innesto con via Don Bagattoni, che serve anche l'abitato esistente;
 - 2. mq 1.383 / in fondo alla nuova strada conclusa dalla rotonda.
- Tutti i punti e gli allineamenti di confine tra aree pubbliche e aree private (nuove o esistenti) vengono delimitate da elementi con caratteristiche architettonico-urbanistiche differenti dalla consueta prassi della perimetrazione (solitamente con muretti e cancellate metalliche) utilizzando principalmente siepi e paletti in legno bassi, allo scopo di ottimizzare i rapporti sia fra edifici o parti di uno stesso edificio, sia tra le aree verdi di diretta pertinenza privata e quelle anche di uso pubblico, a beneficio di una continuità visiva e funzionale che vuole distaccarsi dalla prassi della separazione netta tra pubblico e privato e dalla presenza di recinzioni dall'aspetto "ostile".
- Il progetto recepisce nelle proprie linee guida gran parte dei requisiti richiamati nel *"Regolamento per la promozione della qualità bioecologica degli interventi edilizi"*. Le caratteristiche previste sono:
 - orientamento dei fabbricati, operando con rotazioni di interi corpi architettonici, di singoli fronti o anche solo di singole parti finestrate;
 - protezione dalla radiazione solare diretta nei periodi estivi tramite l'impiego di rampicanti sulle facciate a riduzione degli assorbimenti, unitamente alla presenza di pergole e a sistemi di ombreggiamento regolabili (tende, scuri, lamelle ecc.) che facilitino anche la captazione della radiazione solare nei periodi invernali;
 - sistemi innovativi di coibentazione dell'involucro che permetterà che ogni singolo edificio venga classificato al di sopra della classe di prestazione energetica minima ammessa secondo i parametri vigenti;
- l'approvvigionamento di energia elettrica avviene tramite l'utilizzo di pannelli fotovoltaici distribuiti su intere superfici di copertura, orientate e dedicate.

Sono previsti due impianti condominiali centralizzati e contabilizzati, a sistema geotermico con pompe di calore a bassa entalpia a copertura di circa il 25% del fabbisogno previsto ed un impianto solare termico condominiale per coprire il restante 75% del fabbisogno di ACS. Il recupero delle acque meteoriche avviene mediante cisterne opportunamente dimensionate e utilizzo, tramite installazione di reti duali, per gli usi esterni e interni ammessi. La combinazione dei sistemi di approvvigionamento energetico menzionati fa sì che non sia necessaria l'erogazione del gas metano.

Dati di progetto comparto ZNI(b)3a :

- ST: 14.935 mq

- UF: 0,14
- SF: 4.809 mq di cui :
 - lotto 1- mq 1.719
 - lotto 2 - mq 3.074 (le superfici non sono trasferibili da un lotto all'altro, se non previa richiesta di variante al PUA)
- SC: 2.119 mq (di cui mq 420 convenzionata)
- Verde pubblico: mq 5.963
- strada: 1.719 mq
- percorso ciclo-pedonale pubblico: mq 1.143 + superficie di mq 470 del tratto di pista ciclo-pedonale sopraelevata sui garages sottostanti, che rimane di proprietà privata con vincolo di uso pubblico continuativo oggetto di convenzione;
- Parcheggio pubblico: 2.349 mq

4) Valutazione ambientale

Varianti urbanistica:

Il Comune dichiara che la variante urbanistica al RUE e al POC in oggetto è esclusa dalla valutazione di sostenibilità ambientale in quanto ricadente nei casi di esenzione di cui alla Legge regionale 20/2000 e sue modificazioni, ai sensi dell'art. 5, comma 5, lett. b). La valutazione ambientale è stata pertanto condotta solo sul Piano attuativo, facendo riferimento ai contenuti di analisi definiti dal D.lgs. 152/2006 e s.m.i..

Piano Urbanistico Attuativo:

La valutazione di sostenibilità ambientale redatta dal proponente relativa al progetto urbanistico mette in rilievo i seguenti aspetti:

- *il Piano attuativo non influenza altri piani attuativi se non per la sua suddivisione in due comparti funzionali, né si pone in variante ai Piani sovraordinati dei quali rispetta la disciplina vigente;*
- *la scelta ambientale prioritaria è stata quella di progettare il comparto e gli edifici con criteri di sostenibilità al fine di realizzare un intervento che abbia spiccate caratteristiche di compatibilità ambientale;*
- *il traffico generato dalle nuove edificazioni si innesta nella via Don Bagattoni e a seguire nella via Lughese, gli studi evidenziano che tali assi assorbono completamente il flusso veicolare generato dall'insediamento in progetto. Il traffico indotto non modifica le analisi relative alla verifica della capacità delle strade e del livello di servizio che rimangono inalterate. Mentre le potenziali problematiche locali sono state risolte con un'adeguata progettazione dei sistemi ingresso uscita dal comparto in accordo con l'Amministrazione comunale;*
- *il progetto di piano promuove lo sviluppo sostenibile attraverso la riduzione dei consumi energetici attraverso l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici, l'installazione di due impianti geotermici condominiali centralizzati con pompe di calore a bassa entalpia e con sonde geotermiche verticali per il riscaldamento invernale nonché la coibentazione e l'isolamento termico degli edifici, in attuazione alla Delibera regionale 156/2008;*
- *la combinazione dei sistemi di approvvigionamento energetico sopra menzionati fa sì che non sia necessaria l'erogazione del gas metano (la rete gas sarà comunque predisposta ma non allacciata);*

- *il PUA è stato oggetto di specifica valutazione del clima acustico che non ha evidenziato alcuna problematica dovuta alla presenza di sorgenti disturbanti (flussi veicolari, attività produttive) che non inducono all'interno del perimetro di intervento valori di LeqA superiori ai limiti vigenti derivanti dal Piano Comunale di Classificazione acustica.*
- *gli edifici saranno progettati in modo da rispettare i requisiti acustici di cui al D.P.C.M. 14.11.97;*
- *rispetto alla componente paesaggistica, in linea con il p.to3 dell'art.2 del Regolamento comunale del verde, il PUA si configura come progetto di riferimento per "buone prassi" e come progetto pilota per la cura e la gestione del verde pubblico, attraverso la stipula di un'apposita convenzione per la definizione degli obiettivi comuni tra pubblico e privato e delle linee guida progettuali e gestionali delle aree verdi. Nella progettazione degli spazi verdi saranno adottati particolari accorgimenti progettuali al fine di creare un filtro tra insediamento abitativo e campagna e per creare una forte interrelazione tra spazio pubblico e privato.*
- *La Verifica di sostenibilità in conclusione afferma pertanto che: **"Alla luce delle valutazioni effettuate si può concludere evidenziando che il Piano Urbanistico Attuativo in oggetto non ha nessun particolare impatto sulle componenti ambientali. Si considera perciò pienamente compatibile"**.*

Dato che il Comune ha adottato ed inviato contestualmente, la variante al POC e RUE ed il Piano urbanistico attuativo, le competenze provinciali 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 del comma 4-bis, art.33, della L.R.20/00, *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 il medesimo 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 6 dell'art. 5 della LR 20/00 e ss.mm.ii., per il caso in esame sono stati individuati quali soggetti competenti in materia ambientale AUSL di Forlì e ARPA che si sono espressi come segue:

- ARPA, con parere prot. PGFC/2012/4335 del 10/05/2012 (agli atti con prot. prov. n. 48793 del 11.05.12), dichiarando il parere favorevole all'esclusione da VAS del Piano in oggetto.
- A.U.S.L., con parere prot 0029287 del 22.05.12 (agli atti con prot. prov. n. 53971 del 25.05.12), che si esprime non ritenendo necessario che l'intervento sia sottoposto a procedura di VAS;

- con dichiarazione del Comune pervenuta in data 12/09/2012, acquisita agli atti provinciali con prot. n. 87770 del 13/09/2012, è stata inviata a questa Provincia copia dell'osservazione presentata dal Geom. Foca Fabrizio, pervenuta a seguito degli adempimenti di pubblicazione e deposito, i cui contenuti e relativa risposta si ritiene siano di esclusiva competenza comunale.

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-ovest dell'abitato di Forlì, in zona di bassa pianura, ad una quota di circa 18 m. s.l.m.. I terreni presenti sono costituiti dai depositi continentali fluviali di età olocenica. La stratigrafia, rilevata tramite prove penetrometriche, mostra la prevalenza di litologie fini limoso – argillose, di media compattezza, alternati a livelli di limi sabbiosi e sabbie limose. Tali litologie permettono di escludere il rischio di liquefazione dei terreni di fondazione in caso di sisma; **a causa delle caratteristiche geotecniche dei materiali presenti, particolare cura dovrà essere dedicata, in fase di calcolo esecutivo, al carico di fondazione da applicare al terreno, per evitare l'insorgere di importanti cedimenti assoluti e differenziali.**

L'area è zonizzata come “area di potenziale allagamento” di cui all'articolo 6 delle Norme del Piano – Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, con tirante idrico previsto fino a 50 cm. e pertanto soggetta alla relativa normativa. La tavola integrativa “C - Progetto definitivo, Lotto 2”, non chiarisce pienamente il corretto recepimento dei disposti di cui alle NTA del PSAI, non inserendo l'indicazione del tirante idrico nelle sezioni post-opera, ma la quota minima e massima delle quote di terreno di progetto/esistente. **In fase di progetto esecutivo, la normativa di cui all'articolo 6 delle Norme del Piano – Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, dovrà essere rispettata.**

Sulla base delle analisi e dei dati contenuti nella Relazione geologica, a firma del Dr. Massimiliano Tassinari, 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 sede di calcolo esecutivo, dovranno essere attentamente valutati i carichi da applicare al terreno di fondazione, per evitare l'insorgere di importanti cedimenti assoluti e differenziali.**

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

Valutati i contenuti della variante urbanistica in oggetto in relazione alla strumentazione territoriale provinciale con particolare riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), **non si rilevano nella Variante al RUE e POC in oggetto, elementi di contrasto con il Piano Strutturale Comunale, né con le prescrizioni di Piani sopravvenuti a livello superiore. Non si ritiene pertanto di dover formulare riserve 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.

Premesso che il carattere innovativo del progetto rende difficile una valutazione a priori di talune scelte, le quali solo con l'esperienza potranno dimostrare la loro validità; si ritiene di evidenziare talune criticità di carattere generale con particolare riferimento alla realizzazione e futura gestione delle dotazioni pubbliche. Il disegno del verde pubblico risulta discostarsi dalla prassi di compattezza e fruibilità, per sposare un progetto innovativo che verte alla penetrazione e commistione tra pubblico e privato. Ritenendo certamente utile incentivare

tali sperimentazioni, si evidenzia tuttavia la necessità di porre particolare attenzione nella definizione degli accordi di gestione e manutenzione che coinvolgono il privato. Inoltre rispetto alle specifiche caratteristiche delle delimitazioni e recinzioni si reputa che per le finalità di continuità enunciate, esse non dovrebbero sussistere ovvero dovrebbero essere molto limitate e realizzate con elementi vegetali e leggeri.

1. Si invita pertanto l'Amministrazione comunale, proprio per il carattere sperimentale dell'intervento, a definire compiutamente prima dell'approvazione del PUA gli obblighi e le condizioni di gestione e manutenzione nonché le caratteristiche di tali spazi al fine di assicurarne, anche con le opportune garanzie finanziarie e giuridiche, in particolare l'uso e la proprietà pubblica (delle aree a "standard") nonché la conservazione funzionale complessiva, così da non sottrarre alla collettività il diritto alla fruizione pubblica delle aree verdi.

2. Rispetto al percorso ciclopedonale in quota, posto sulla copertura dei garages privati con vincolo di uso pubblico, si esprimono perplessità riguardo sia all'aspetto funzionale legato alla posizione in quota, sia estetico/paesaggistico nonché gestionale (pubblico/privato) di tali spazi. Si ritiene che tale scelta possa in via sperimentale essere certamente posta in atto, ma al contempo debba essere concessa la possibilità di rettifica senza però ridurre la quota di dotazioni pubbliche e tanto meno inficiando la continuità del percorso; a tale scopo si invita pertanto sin da ora a non conteggiare tale area nelle quote di standard dovuti nel Piano e ad individuare già in fase progettuale un eventuale percorso in alternativa a quello sopra alle autorimesse.

A seguito di richiesta di integrazione da parte di questa Provincia, il Comune con nota prot. n. 87129 del 12/09/2012, al fine di coadiuvare la comprensione del progetto, ha inviato le nuove *tavole B e C* relative alla definizione delle tipologie edilizie e delle caratteristiche planivolumetriche del progetto.

Da tali elaborati si evince il carattere estremamente innovativo non solo dell'impianto urbanistico ma anche delle tipologie edilizie che si intendono realizzare sui lotti, infatti la conformazione e dimensione degli edifici, la disposizione e la forma delle aperture la forma dei tetti, le dimensioni degli alloggi, richiamano architetture che paiono lontane dalla prassi costruttiva e formale locale nonché del contesto territoriale in cui si vanno ad inserire. Senza voler entrare nel merito di valutazioni estetico-formali che si lasciano in capo alle scelte dell'Amministrazione comunale, si vuole segnalare l'importanza di compiere le opportune valutazioni dell'aspetto visivo e paesaggistico di tale intervento in una zona di frangia urbana a diretto contatto con la zona agricola, ravvisando che un progetto di questo tipo potrebbe determinare un impatto visivo decontestualizzato, non riconoscibile e quindi potenzialmente negativo sul paesaggio della frazione. Alla luce di quanto considerato si osserva quanto segue:

3. Ravvisato lo spiccato carattere sperimentale del progetto che si caratterizza per un forte effetto di rottura con la prassi costruttiva e compositiva locale, allo scopo di avvallare con sufficiente consapevolezza il carattere innovativo dell'intervento, si ritiene necessario indicare all'Amministrazione comunale, la necessità di valutare più approfonditamente l'intero progetto con l'ausilio di ulteriori elaborati di *rendering* e di inserimento paesaggistico, atti ad indagare opportunamente gli impatti sul contesto determinati da tali elementi architettonici e

compositivi. Si invita altresì a sottoporre gli elaborati suddetti anche alla valutazione dell'apposita Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio.

4. Si segnala inoltre l'opportunità di verificare attentamente da un lato, la sostenibilità dei tagli dimensionali minimi degli alloggi previsti in rapporto all'offerta complessiva del comparto; dall'altro viste le particolari tipologie proposte, pare opportuno verificare anche la funzionalità della distribuzione planimetrica degli ambienti interni e delle relative aperture (in riferimento ai requisiti igienico sanitari e a quanto ammesso dal POC/RUE) .

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

Si prende atto che il Comune ritiene che la **Variante al PRG** in oggetto, sia esclusa dalla procedura di valutazione ambientale strategica, in quanto ricadente nei casi di esenzione di cui all'art.5, comma 5, lett. b) della L.R. n.20/2000 e sue successive modificazioni.

Sul **Piano Urbanistico Attutivo** è stato redatto l'elaborato *“Verifica di assoggettabilità procedura di VAS”* di cui all'art. 12 del D.lgs. 152/2006 e s.m.i.. Si fa presente che 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, come nel caso di Forlì, 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.

Viste le analisi contenute nella documentazione presentata, si ritiene di poter prefigurare una valutazione positiva, in quanto **gli elementi di sostenibilità considerati e raffigurati dal piano, possono ritenersi sufficienti ed esaustivi in ragione della funzione residenziale.**

Tenuto conto dei pareri delle autorità ambientali, 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 Attutativo di Iniziativa Privata in variante al POC ed al RUE da realizzare in un'area di nuovo insediamento denominata “ZNI(B)3a, ubicata in Forlì, loc. San Martino in Villafranca. Adottato con atto C.C. n. 7 del 30.01.2012”*, possa essere superata positivamente, fatto salvo quanto specificato in merito all'aspetto paesaggistico al p.to 3 della sezione C del presente atto.

Dato atto infine che questa Provincia provvederà a rendere pubblico il risultato della verifica di assoggettabilità, 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;

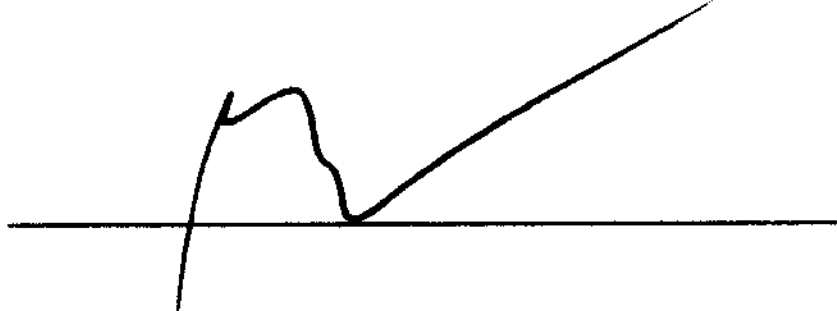
DELIBERA

- 1) Di esprimere parere favorevole ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19 del 30.10.2008, con la seguente prescrizione:
 - In sede di calcolo esecutivo, dovranno essere attentamente valutati i carichi da applicare al terreno di fondazione, per evitare l'insorgere di importanti cedimenti assoluti e differenziali.
- 2) Di non formulare riserve sulla Variante al POC ed al RUE, adottata con delibera di C.C. n. 7 del 30.01.2012;
- 3) Di formulare, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i. sul piano in oggetto le osservazioni di cui ai p.ti da 1 a 4 della sez. C della parte narrativa sopra riportata;
- 4) Di valutare ai sensi dell'art.5, comma 8, della L.R. 20/2000 e s.m.i, positivamente sotto il profilo della sostenibilità ambientale, il *“Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata in variante al POC ed al RUE da realizzare in un'area di nuovo insediamento denominata “ZNI(B)3a” ubicata in Forlì, loc. San Martino in Villafranca.”* facendo salvo quanto richiamato alla sezione D della parte narrativa.
- 5) 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. 24 allegati).

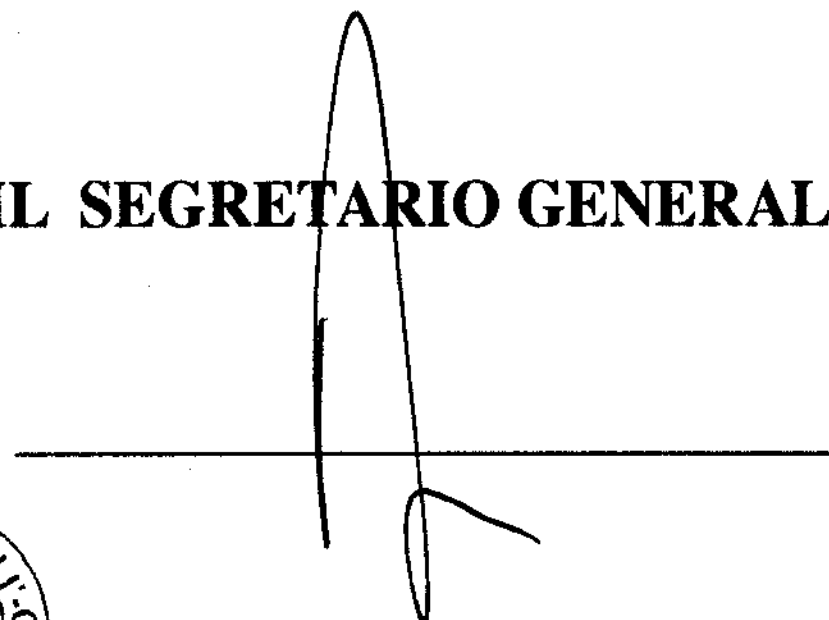
Successivamente, con separata votazione espressa in forma unanime e palese, il presente provvedimento viene dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.lgs. 267/2000.

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

IL PRESIDENTE



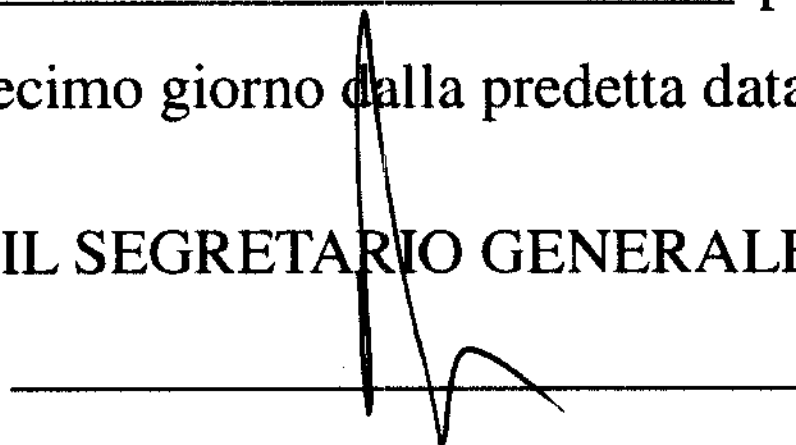
IL SEGRETARIO GENERALE



PUBBLICAZIONE ed ESECUTIVITA'

Il sottoscritto certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo on line di questa Provincia dal 23 OTT. 2012 per quindici giorni consecutivi e diviene esecutiva dopo il decimo giorno dalla predetta data.

IL SEGRETARIO GENERALE



Il sottoscritto certifica che la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, 4° comma del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267.

IL SEGRETARIO GENERALE

