



ORIGINALE

PROVINCIA DI FORLÌ'-CESENA

GIUNTA PROVINCIALE

SEDUTA DEL 11 Dicembre 2012

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	
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. 114784/2012 DELIBERAZIONE N. 510

COMUNE DI BERTINORO. PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO PIANO DI ATTUAZIONE COORDINATA PAC 17/18 IN LOCALITA' FRATTA TERME, BERTINORO. PARERE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 19/2008; PARERE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. 20/2000ESS.MM.II.; PARERE AI SENSI DELL'ART. 5, C. 7 DELLA L.R. 20/2000 E SS.MM.II..

LA GIUNTA PROVINCIALE

Visto il Piano di Attuazione Coordinata PAC 17/18 in località Fratta Terme, Bertinoro adottato dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 39, del 30/03/2011, ai sensi della L.R. 20/2000 e della L.47/78, trasmesso a questa Amministrazione in data 18.11.2011 ed assunto al prot. prov.le n. 11249, ai sensi delle seguenti norme:

- art. 5 della L.R. 19/2008;
- art. 35 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.;
- art. 12 del D.lgs.152/2006 e ss.mm.ii..

Premesso che il Comune di Bertinoro ha compiuto pressoché integralmente il passaggio della propria strumentazione urbanistica alla nuova disciplina definita dalla L.R. 20/2000 essendo dotato di:

- Piano Strutturale Comunale (PSC), approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 68886/146 con la quale il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Forlì-Cesena assume valore ed effetti del P.S.C. Comunale;
- Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvato dal Consiglio Comunale con atto n. 43 del 07.07.2009;
- Piano Operativo Comunale (POC), adottato dal Consiglio Comunale con atto n. 22 del 29.03.2011 ed approvato con deliberazione del C.C. n. 78 del 27.09.2012;

Preso atto che il presente Piano di Attuazione Coordinata PAC 17-18 è disciplinato come segue:

- PSC: tutto l'ambito è ricompreso all'interno del territorio consolidato A – 10 individuato alla Tavola A di Assetto Territoriale; in particolare la tavola identifica un polo dello sviluppo economico produttivo, come “polo plurifunzionale da riqualificare”. Nella Tavola C di progetto, l'area termale è classificata come Principali dotazioni territoriali di qualità urbana (A-22) facenti parte del Territorio urbanizzato di cui all'art. 28 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.
- RUE, alla scheda PAC17/18.

Preso atto altresì che il PAC 17-18:

- consta di 4 distinti Comparti rispettivamente denominati: *Comparto A - Complesso delle Terme, Comparto B - Piazza Colitto, Comparto C – Residenze, Comparto D – Bussola*; esso è il risultato delle modifiche ai PAC 17 e PAC 18 introdotte, in attesa della adozione del RUE, con la Variante al PRG approvata con delibera del C.C. n. 144 del 2007 e C.C. n. 110 del 27.11.2008, con cui sono state riunite, rimodulate ed incrementate all'interno di un unico PAC 17/18 le originarie ed autonome previsioni riferite ai 4 comparti.
- Esso è ora oggetto della disciplina del RUE di Bertinoro e prevede complessivamente 7.500 mq. di Superficie utile lorda residenziale e 15.076 mq. di SUL a destinazione di tipo terziario (ricettivo, termale, ristorazione, pubblici esercizi). Tali superfici si intendono comprensive delle superfici esistenti, risultanti in 10.058 mq. di SUL terziaria, secondo quanto rilevato dagli elaborati di PUA.
- La scheda di RUE prevede complessive dotazioni territoriali per mq. 26.720 di cui 6.236 mq. risultano da monetizzare. Le modalità di intervento indicano il Piano Particolareggiato di Iniziativa pubblica. La scheda di PAC non assegna una specifica quota edificatoria ai singoli comparti rimanendo la SUL complessivamente prevista, indistintamente localizzabile.

Dato atto che a fronte della esigenza di pervenire ad un sufficiente grado di chiarezza della documentazione pervenuta in prima istanza e dei relativi contenuti, nonché riguardo lo stato

raggiunto dai restanti pareri, il procedimento è stato a più riprese integrato, come di seguito dettagliato:

- nota comunale prot. n. 18391 del 17.11.2011, agli atti con prot. prov.le n. 112249 del 18.11.2011, con la quale il Comune ha nuovamente trasmesso ed integrato la documentazione originariamente inviata in data 25.05.2011;
- nota comunale prot. n. 18581 dagli atti con prot. prov.le n. 114176, el 21.11.2011, con la quale il Comune ha trasmesso il parere degli enti e ha dato comunicazione circa il proseguire delle integrazioni necessarie a soddisfare le richieste da questi inoltrate. In particolare il Comune ha comunicato di star procedendo a predisporre apposito studio idrogeologico per per la verifica idraulica del versante sopra il comparto C, richiesto dal Servizio Tecnico di Bacino;
- nota comunale n. 11950 del 31.07.2012, agli atti con prot. Prov.le n. 78634 del 06.08.12 con cui il Comune ha risposto alla richiesta di integrazioni provinciale prot. n. 119907 del 16.12.11, sui vari punti da questa rilevati oltre a quanto richiesto in merito all'art. 5 della L.R. 19/2008;
- durante il prosieguo istruttorio, rilevato che, anche a seguito delle integrazioni trasmesse, il Comune non aveva ancora provveduto a soddisfare pienamente le richieste provinciali formulata, anche rispetto a quanto dichiarato nella nota integrativa del 31.07.2012 (es. invarianza idraulica comparto A, studio idrologico, etc...) il Servizio Pianificazione Territoriale, con nota prot. n. 89077 del 18.09.2012, ha provveduto a sollecitarne la trasmissione;
- nel frattempo il Comune di Bertinoro con nota prot. n. 15322 del 4.10.2012, ha effettuato trasmissione del definitivo parere del STB Romagna in merito al PAC 17-18, relativo allo studio idrologico del versante comparto C;
- in data 18.10.2012 (agli atti con prot. prov.le n. 98982) il Comune ha inviato altresì quanto indicato nella nota provinciale del 18.09.2012 e, con la medesima nota, ha trasmesso anche un'osservazione tradiva, a nome di Tampellini Riccardo, Rossi Gian Marco, Tampellini Tiziano;
- nell'ultimo periodo istruttorio questa Provincia, in accordo con il Comune, ha provveduto a sollecitare gli enti individuati quali soggetti ambientali per la valutazione di sostenibilità ambientale l'espressione dei rispettivi pareri, in quanto non ancora pervenuti, nonostante il lungo tempo intercorso;

CONSTATATO

1 - che gli interventi urbanistico-edilizi previsti nel presente piano di attuazione coordinata sono di seguito descrivibili e ripartiti.

Obiettivo del presente programma, come indicato dalla scheda PAC, è quello di dare attuazione alle previsioni previste dalla pianificazione comunale come *area strategica centrale di recupero e sviluppo integrata allo stabilimento termale e al sistema dei parchi termali e naturali*.

Le quote edificatorie indicate dalla scheda normativa allegata alla documentazione trasmessa (estratto del PRG di Bertinoro), e comprensive delle superfici esistenti prevedono, oltre alle quote edificatorie già sopra indicate:

- 20.000 mq. di verde pubblico,
- 4.800 mq. di piazze, strade, parcheggi pubblici;

Oltre allo standard di parcheggio pubblico e di verde pubblico da cedere, la scheda prevede le seguenti ulteriori opere: passerella ciclo-pedonale di collegamento con la zona sportiva, riqualificazione dei percorsi pedonali (marciapiedi, etc...) all'interno del PAC a scomputo degli oneri di urbanizzazione, opere di tombinatura del Rio Salso, da concordare con i competenti enti, ponte pedonale con struttura portante e valorizzazione delle rive del Rio Salso con passerella pedonale dalla piazza, fino al Ponte stradale di Via Meldola.

Il PAC presentato, ripartisce tra i 4 comparti A,B,C,D, le seguenti quantità: la *SUL*, tra residenza e terziario, copre una superficie di mq. 12.518; le dotazioni prevedono:

- mq. 5.398 di parcheggio pubblico;
- mq. 20.017 di verde;
- mq. 1.880 di piste ciclabili;
- mq. 3.979 di attrezzature pubbliche (piazza).

All'interno del comparto, nell'area destinata dal RUE a verde pubblico ora interna al perimetro del complesso termale, sarà posizionata pressoché l'intera quota di verde pubblico proveniente dalla trasformazione dei tutti i quattro comparti, così che, essendo il comparto adiacente al "Parco Avventura" e all'area sportiva comunale, amplierà un'area pubblica di interesse strategico per l'abitato. La progettazione del verde pone rilievo sulla riqualificazione delle sponde del Rio Salso, per tutta la lunghezza del comparto fino al ponte di Via Meldola.

Per i 4 comparti viene data un'indicazione planivolumetrica di massima.

Più distintamente si ha:

COMPARTO A - COMPLESSO DELLE TERME: comprende il complesso delle Terme, il Grand Hotel e i parchi Avventura e delle Terme; la quota edificatoria qui utilizzata corrisponde sostanzialmente a interventi di ampliamento delle strutture esistenti degli stabilimenti termali: 1) ampliamento Padiglione Mercuriali, 2) ampliamento palazzina Colitto e, di minima entità quello del punto Info. Complessivamente rispetto alla *SUL* esistente di mq. 5.596, quella prevista in ampliamento è di mq. 3.700.

Le destinazioni d'uso previste sono finalizzate all'ampliamento del centro termale e benessere con attività ricettive/alberghiere, termale benessere, pubblico esercizio. Più nello specifico si avrà:

Padiglione Mercuriali, per rafforzare l'offerta termale e ricettiva a fronte di un aumento della domanda, sarà ampliato per una quota di 2.145 mq. su 5.138 di esistente già ristrutturato; un ampliamento, più modesto, consiste in:

- un corpo di fabbrica ad un piano in corrispondenza dell'ingresso;
- un corpo di fabbrica a due livelli, sul retro verso il Rio Salso, per permettere l'ampliamento della sala ristorante.

L'altro ampliamento più consistente prevede, nell'area compresa tra la centrale termica e il viale d'accesso al Parco delle Fonti, la realizzazione di:

- un corpo di fabbrica ad un solo livello, collegato al centro benessere del Padiglione Mercuriali da un passaggio climatizzato ed appoggiato alla scarpata, la cui copertura sarà in parte destinata al parcheggio privato e in parte a tetto verde;
- vasche termali esterne schermate e con collegamenti climatizzati agli ambienti interni e alla zona piscina.

L'accesso è previsto da Via Loreta (principale) e da Via Meldola.

Padiglione Colitto:

- sarà ampliato di 1.530 mq. destinati al parcheggio multipiano di pertinenza su 1.640 mq. già esistenti e da ristrutturare; l'accesso sarà previsto sulla via Loreta;
- l'intera struttura avrà funzione ricettiva;

Palazzo Ex Ufficiali: della dimensione di 558 mq., sarà ristrutturato e avrà destinazione ricettiva;

Per il fabbricato denominato *Bar Parco* è prevista la variante di destinazione d'uso da Museo a Pubblico esercizio.

Standard e dotazioni:

- i parcheggi privati atti a soddisfare le esigenze degli ampliamenti sopra descritti saranno ricavati nelle aree di pertinenza dei due fabbricati di cui sopra;
- nell'area posizionata *all'interno del Parco delle Terme* in adiacenza al Parco Avventura e all'Area Sportiva Comunale verrà quasi completamente soddisfatto lo *standard di verde pubblico* proveniente dall'intera trasformazione del PAC 17 - 18, andando a creare una zona a forte valenza attrattivo-ricreativa in adiacenza al complesso sportivo esistente.

- una pista ciclo-pedonale, che costeggia il Rio Salso, collegherà il nuovo parco pubblico all'area sportiva, proseguendo fino alla pineta all'estremità dell'area.
- L'intervento produce una dotazione di standard pubblici per parcheggio pari a 2.349 mq. (calcolati 40 mq./100mq. Di SUL).

COMPARTO B - PIAZZA COLITTO. Attualmente la Piazza Colitto è destinata esclusivamente a parcheggio finendo col perdere la sua funzione sociale, tanto da renderne necessaria la riqualificazione che si propone di mettere in relazione spazi contigui con funzioni diverse e, pur mantenendo la funzione di parcheggio, creare un'area pubblica di rappresentanza come spazio d'incontro. Piazza Colitto rappresenta il cuore del Piano e del comparto: il progetto prevede la separazione tra la zona a parcheggio e quella dall'area pubblica di rappresentanza concepita come un anfiteatro per ospitare manifestazioni, eventi e mercato. Sulla via Deledda saranno presenti 43 *posti auto* (che si andranno a sommare ai 62 *posti auto* del parcheggio prefabbricato a due piani da realizzarsi nell'area ineditata di fianco alla banca); alla fine della strada senza uscita sarà realizzata la zona di manovra. Una fascia a verde, alberata, separerà il parcheggio dalla piazza, mentre una pista ciclabile attraverserà la piazza, collegando le tre vie d'accesso; nell'area della *Piazza Colitto e zone adiacenti* sarà garantita la dotazione di *parcheggi pubblici*. Nella piazza verrà ricollocato il chiosco piadina già esistente.

Sul lato est della piazza, ai margini dell'anfiteatro viene collocato un lotto fondiario che ospiterà un edificio residenziale-terziario "Caffè delle Terme" per 1.300 mq. di residenza e 555 mq. di terziario, sviluppato su 4 piani fuori terra ed uno interrato per parcheggi e magazzino.

Il PAC prevede due ipotesi progettuali per la Piazza Colitto, sostanzialmente congruenti, con la differenza che, nell'ipotesi più recente (maggio 2012), il lotto fondiario per l'edificio terziario – residenziale risulta ridotto e circondato da spazio pubblico, ed il limite della tombinatura del Rio Salso è ridotto a 30 mt.

Standard e Dotazioni:

La destinazione privata adiacente la piazza produce dotazione di parcheggio pubblico e di verde pubblico, in quantità indicate nella relazione generale.

COMPARTO C – RESIDENZE - Trattasi di un terreno agricolo incolto, localizzato nel centro urbano di Fratta Terme, posto ai piedi di un'altura e confinante a Sud ed ad Est con la viabilità. Nel comparto, a destinazione residenziale, sarà realizzato un piccolo villaggio di villette bifamiliari prefabbricate su 4 piani, progettate nel rispetto della qualità architettonica e dell'efficienza energetica. I parametri urbanistici sono:

- Superficie Territoriale mq. 14.866;
- Sup. Fondiaria 10.030 mq.;
- SUL 6.200 mq.
- Lotto minimo 384 mq.;
- n. lotti 23;
- n. alloggi 46;
- parcheggio pubblico mq. 1.332;
- verde pubblico mq. 284;

L'accessibilità al lotto viene prevista dalla Via Gatti (principale) e Viale 2 Giugno (secondaria); è previsto anche un accesso unicamente pedonale direttamente da Via Trò Meldola. La viabilità interna al comparto quasi totalmente alberata, sarà a doppio senso di marcia, provvista di marciapiedi e pista ciclo-pedonale di mq. 277 che collegherà via Trò Meldola con via P. Maroncelli,

- I parcheggi pubblici sono calcolati nella misura di 6 mq./100 SUL, per un totale di 372 mq. e saranno realizzati a pettine sulla via Maroncelli, parallelamente a via II Giugno;
- lo standard di verde pubblico sarà soddisfatto quasi completamente dall'area verde all'interno del Parco delle Terme;

- vengono ipotizzate distanze inferiori a quelle previste dall'art. 9 del DM 1444/68 in virtù della presenza di un piano particolareggiato planivolumetrico.
- nel *comparto C* è presente un filare di gelsi tutelato in virtù dell'art. 10 comma 9 del PTCP, date le sue condizioni fitoterapiche, verrà presentata da parte della proprietà richiesta di autorizzazione all'abbattimento, con impegno da parte della stessa a piantare nell'area pubblica del comparto altri esemplari in numero doppio;

COMPARTO D – BUSSOLA. Il comparto D, anch'esso privato, verrà riqualificato attraverso l'ampliamento dell'ex locale “*Bussola Club*” ridestinandolo a più funzioni; la dotazione di parcheggio (privato) pari a 1.900 mq. sarà garantito dall'area antistante il locale, attualmente destinata a parcheggio. Il tratto di viabilità antistante l'edificio da privato diventerà pubblico, consentendo così la continuità di transito pubblico tra i due rami della via Puccini.

- L'intervento è sito in territorio consolidato classificato dalle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) come *sub-ambito A13.3B* a destinazione terziaria;
- il fabbricato oggetto dell'intervento è il risultato di diversi interventi successivi e di ampliamenti: la forma è compatta, la pianta è rettangolare; sono presenti altri corpi di fabbricati staccati dal corpo principale;
- il progetto prevede l'adeguamento e l'ampliamento dell'edificio esistente, per un massimo di 625 mq. si interverrà sull'unità edilizia andando a creare nuove aperture e modifiche sulle esistenti, mentre le principali caratteristiche strutturali saranno mantenute;
- sono previste 6 nuove unità immobiliari, con nuova destinazione d'uso, realizzate suddividendo le esistenti; di queste:
 - due unità immobiliari al piano terra, avranno destinazione commerciale del tipo “*esercizi commerciali di vicinato*”;
 - al primo piano sarà realizzata 1 unità immobiliare a destinazione commerciale del tipo “*medie grandi strutture di vendita*”;
 - al piano terra, a sinistra dell'ingresso del locale, saranno realizzate altre 2 unità immobiliari, una destinata a commerciale “*esercizi commerciali di vicinato*”, l'altra del tipo “*pubblici esercizi*”;
 - è anche prevista una foresteria;
- per il locale pubblico, destinato all'intrattenimento, è stato individuato il numero massimo di fruitori (450 unità), in base al quale sono state dimensionate le uscite d'emergenza, i bagni, i parcheggi.

L'assegnazione di SUL complessiva è pari all'esistente (2.222 mq.), cui vengono aggiunti i 625 mq. di ampliamento, per un totale di 2.847 mq.

Standard e dotazioni:

L'intervento produce uno standard di parcheggio pubblico pari a 250 mq (calcolati 40 mq/100mq. di SUL per la sola quota di ampliamento).

Accessibilità al lotto: è garantita dalla Via G. Puccini, percorribile a senso unico dalla Via Trò Meldola in uscita sulla Via Meldola.

2 – Che i contenuti delle valutazioni ambientali sono così sintetizzabili:

La documentazione del PAC 17 – 18 è corredata da *rapporti preliminari* ai fini della verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., per ognuno dei quattro comparti, rispetto ai quali il proponente non ravvede necessità di procedere alla VAS vera e propria.

- Premesso che il Programma di Attuazione Coordinata (PAC) è uno strumento urbanistico di dettaglio che non costituisce quadro di riferimento per altri progetti, né nessuna linea guida per interventi futuri, sulla traccia delineata dal D.lgs. 4/2008 art. 12, per la Verifica di assoggettabilità, il rapporto redatto dal proponente è basato sui seguenti contenuti salienti:

Comparto A:

- per questo comparto, obiettivo primario del PAC è quello di rendere il verde pubblico strategico accorpendolo sia al nuovo Parco Avventura che all'Area Sportiva Comunale, trattandosi di interventi sostanzialmente di ampliamento degli edifici e delle attività esistenti.
- sull'intero comparto grava il *vincolo paesaggistico di tutela di fiumi, torrenti e corsi di acqua*, di cui all'art. 17 del PTCP, quello di cui all'art. 142 del D.lgs. 42/2004; inoltre è soggetta al *vincolo storico-monumentale* trattandosi di "un pregevole complesso termale inserito in un parco di pregevole valore paesaggistico";
- particolare attenzione, è posta all'inserimento volumetrico. Per quanto riguarda il primo, il corpo di fabbrica si appoggerà alla scarpata nella zona di maggior dislivello, così da minimizzarne l'impatto visivo e in modo da ospitare sulla copertura quota di parcheggio privato;
- la copertura del centro di benessere sarà un tetto verde che compenserà le emissioni e assorbirà le acque meteoriche;
- le piante eventualmente abbattute, come il filare di tigli di cui è previsto l'abbattimento a causa dei sintomi di sofferenza dei suoi esemplari, verranno sostituite;
- non essendo l'oggetto del piano idroesigente, non è previsto consumo d'acqua a livello industriale;
- l'eventuale carico inquinante è riferito all'ampliamento del Padiglioni Mercuriali e dei complessi Colitto e Ufficiali;
- la dotazione di aree verdi contribuirà in generale a preservare e migliorare le caratteristiche meteo-climatiche;
- i valori di rumorosità non aumenteranno in modo significativo anche in ragione del fatto che non sono previsti impianti rumorosi e il traffico indotto non è significativo;
- il valore naturalistico delle presenti specie arboree è limitato, non vi sono reti ecologiche di particolare pregio anche se le specie arboree presenti, collocate tra il Rio Salso e la frazione della Fratta Terme, svolgono un importante ruolo naturalistico.

Comparti B e C:

- i progetti inerenti comparti B e C, prevedono la riprogettazione e il miglioramento della Piazza Colitto (comparto B) e la realizzazione di un nuovo comparto residenziale su via Maroncelli (comparto C);
- Nel comparto B l'area destinata alla piazza di rappresentanza verrà separata dal parcheggio con una fascia verde alberata, realizzando un complesso di fontane danzanti che faranno da sfondo e trasformando l'attuale montagnola in un anfiteatro; il resto della piazza verrà trasformato in un ampio viale pedonale e ciclabile;
- per quanto riguarda il comparto C, vi sarà realizzata una viabilità interna a doppio senso di marcia, con marciapiede a servizio di un piccolo villaggio composto da villette bi-familiari; una pista ciclo-pedonale collegherà il complesso al centro della frazione della Fratta;
- i due comparti non risultano idroesigenti e comunque i consumi idrici previsti per il funzionamento delle fontane (comp. B) e per le residenze (comp. C) sono garantiti dall'Ente gestore;
- verrà realizzata la rete delle acque bianche sia per il comp. B che per il comp. C, mentre per quanto riguarda la depurazione delle acque nere questa verrà realizzata attraverso l'allacciamento alla fognatura mista esistente;
- per quanto riguarda l'invarianza idraulica, determinata dall'impermeabilizzazione dei suoli, verrà risolta per entrambi i comparti attraverso il sovradimensionamento dei collettori;
- non sono previsti apporti significativi sull'aumento delle emissioni che, con la dotazione di aree verdi, verranno ridotte apportando anche una migliore termoregolazione;
- non sono previsti particolari consumi energetici, né produzione di rifiuti speciali;

- per quanto riguarda i limiti di zonizzazione acustica, il livello di rumore ambientale risulta inferiore al limite di valore assoluto imposto dalla normativa, per i due comparti.
- nella progettazione del verde sono state date delle prescrizioni al fine di mitigare e compensare l'impatto sul paesaggio e le connessioni ecologiche.

A seguito delle integrazioni trasmesse si è constatato che l'area del presente comparto è stata sottoposta ad uno specifico studio idrologico con proposta progettuale di sistemazione idraulica, sottoposto alla valutazione ed al parere del Servizio Tecnico di Bacino.

Comparto D:

- il comparto interessa l'ampliamento per la riqualificazione edilizia e funzionale del complesso dell'"Ex Bussola" che ricade in ambito urbano consolidato, interno a perimetro di territorio urbanizzato;
- l'area antistante il complesso, di 1.900 mq. di superficie, già destinata a parcheggio e attualmente in degrado, verrà riqualificata e potrà ospitare 60 p.a. pertinenziali;
- per le attività che si andranno ad installare, non essendo idroesigenti, non sono previsti consumi idrici particolari;
- il comparto verrà allacciato alle reti;
- i valori di rumorosità rispettano i limiti previsti dalla legge;
- la vegetazione ripariale sull'argine del Rio Salso verrà mantenuta con funzione di corridoio ecologico;
- a seguito della frammentazione degli ambienti naturali, conseguente l'urbanizzazione, per la progettazione del verde si sono privilegiate specie autoctone e specie arboree ed arbustive in grado di resistere al microclima sfavorevole causato dalla prossimità ad aree asfaltate e/o cementate;

Richiamate le competenze provinciali in merito alla 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;
- ai sensi del suddetto comma 4 dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i., l'invio alla Provincia del Piano adottato e/o depositato avviene previa acquisizione di tutti i pareri e gli atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente;
- nell'ambito della formulazione delle osservazioni la Provincia esprime, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19 del 30.10.2008, il parere sulla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio;
- la L.R. 6/2009 ha integrato nella L.R. 20/2000 gli adempimenti in materia ambientale disposti dal 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 anche 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.

Visto nel caso specifico che:

- Il Comune ha adottato il presente Piano ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000, il che presuppone, per coerenza una VALSAT e la relativa valutazione di sostenibilità ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000;
- il proponente ha tuttavia condotto la valutazione ambientale nelle forme previste dall'art. 12 del D.lgs.152/2006 e ss.mm.ii.;
- ponendosi comunque l'attuazione delle previsioni transitorie in una condizione "ibrida" del regime normativo cui riferire la valutazione ambientale, come già segnalato in sede di richiesta integrazioni (nota prot. prov.le n. 119907 del 16.12.11), la valutazione in esame, al di là degli aspetti formali con cui essa è stata condotta e con cui sono stati interpellati i soggetti ambientali, verrà qui riferita, più coerentemente all'art. 5, comma 7, della L.R. 20/2000;

Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Nazionale;

Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Regionale:

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

Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Provinciale:

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

Al fine di valutare la fattibilità geologica e le problematiche del PAC 17/18, vista l'estensione del PUA, suddiviso in 4 sub-aree contraddistinte da diverse situazione morfologiche e geologiche, sono state redatte relazioni geologiche distinte per i diversi comparti.

Comparto A: Parco delle Terme

Gli interventi più importanti riguardano l'ampliamento dell'esistente centro termale (Padiglione Mercuriali), del centro benessere e dei parcheggi e l'ampliamento del fabbricato denominato Colitto, ad uso ricettivo a servizio delle Terme, comprendente la realizzazione di garages.

La zona circostante il parco termale è geologicamente nota ed indagata in anni precedenti. E' stato quindi deciso di implementare i dati esistenti, realizzando una campagna di rilievi geofisici, al fine

di definire eventuali problematiche per la fase progettuale, nonché di base per l'elaborazione della risposta sismica di III livello.

Tale approfondimento si è reso necessario viste le caratteristiche di destinazione d'uso degli ampliamenti previsti, ricomprese nell'elenco di cui all'allegato B *“Categorie di edifici ed opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso”* della deliberazione della Giunta R.E.R. n. 1661 del 2 Novembre 2009.

Il Padiglione Mercuriali, con il previsto ampliamento, poggia su terreni alluvionali recenti, aventi uno spessore di 5-7 metri, al di sopra del substrato litologico, prima alterato e poi integro. La presenza di tali contrasti litologici nel sottosuolo, crea le premessa per un significativo fattore stratigrafico di amplificazione sismica, confermato dalle analisi di III livello.

Le elaborazioni mostrano, infatti, un fattore di amplificazione > 2 , sia in termini di picco di accelerazione che di intensità spettrale, al livello del suolo. Tali valori sono chiaramente attenuati con l'approfondimento del livello di fondazione. Il rilievo dei microtrempi ha evidenziato una frequenza fondamentale intorno a 3,5 – 4 Hz, potenzialmente simile ai valori di risonanza degli edifici di progetto.

Gli spessori della coltre alluvionale sono più ridotti nei pressi dell'edificio Colitto, intorno a 3 metri, con la formazione che diviene sub-affiorante nella scarpata posta sul retro. Le registrazioni mostrano un periodo fondamentale intorno a 6 Hz, al di fuori del campo di interesse ingegneristico dell'opera.

Dal punto di vista geologico, nella zona del Colitto, è prevista realizzazione di importanti sbanchi (Tav. 1-2 Ott. 2012) che andranno a modificare la scarpata, costituita dalla formazione di Borello. Tali modifiche non erano presenti sulla precedente versione della Tavola 1-2 (Maggio 2012). Sull'assetto strutturale di tale scarpata, la relazione geologica fornisce esclusivamente generali osservazioni di superficie e non è stata effettuata un'analisi di stabilità.

Per tali motivi, non appare possibile esprimere un parere sulla fattibilità geologica dell'intervento.

In materia di invarianza idraulica, i dispositivi necessari saranno realizzati in area privata. Si ritiene che debba comunque essere aggiornata, presso l'autorità idraulica competente, l'autorizzazione allo scarico nel Rio Salso

Comparto B: Piazza Colitto

L'opera principale, nell'ambito della realizzazione della nuova piazza, riguarda un nuovo edificio denominato Caffè delle Terme, localizzato nella parte Ovest.

Il terreno si presenta qui in leggera pendenza e sono presenti depositi alluvionali terrazzati di diversi ordini, costituiti principalmente da litologie argillose e limose. Il substrato è stato individuato ad una profondità di circa 8-9 metri dal p.c.. La frequenza fondamentale di sito, rilevata tramite l'analisi di onde di superficie, è rilevata intorno a 4,5 Hz, valore che dovrebbe essere fuori dall'interesse ingegneristico dell'opera di progetto.

Viste le scarse pendenze e le caratteristiche geotecniche dei terreni rilevati, non sono state rilevate problematiche particolari all'edificabilità dell'opera.

In merito al previsto tombinamento del Rio Salto, rispondendo alle osservazioni del STB Romagna, autorità idraulica competente sul corso d'acqua, tale copertura verrà limitata ad un primo tratto di 30 metri, in attesa di ulteriori studi.

Comparto C: Residenze

L'area è localizzata ai piedi del versante e, i depositi alluvionali terrazzati sono intercalati al materiale proveniente dall'alto, dove la carta geologica riporta un accumulo detritico importante, con uno spessore della copertura che nel sondaggio è pari a 16 metri. Al di sotto della copertura detritica il substrato è costituito dalle argille ed arenarie plioceniche della Formazione di Borello. Le pendenze sono deboli, ma il STB Romagna segnala che in passato (anni '90) l'area è stata interessata da colate di fango, derivante da erosione diffusa dei versanti, aggravati dalla cattiva gestione e dal dimensionamento dei fossi presenti all'intorno. Questa situazione ha reso necessaria una verifica del funzionamento idraulico del versante, attraverso un approfondimento specialistico.

Tale studio ha evidenziato una insufficienza del reticolo di drenaggio, proponendo un piano di sistemazione idraulica del versante. Le opere di sistemazione idraulica dovranno essere realizzate contestualmente alle opere edilizie.

L'analisi dei microtremori ha evidenziato una frequenza caratteristica di circa 3,5 Hz, ma con contrasti di impedenza che non sembrano importanti ai fini della progettazione esecutiva strutturale. Nelle Tavole di progetto (Tav. 1-2) sono indicati movimenti di terra di modesta natura, permettendo di non alterare lo stato di equilibrio del versante e della copertura detritica presente a monte.

Comparto D: Bussola club

L'intervento consiste in un ampliamento dell'edificio esistente, che verrà ristrutturato. Visto la limitata importanza degli interventi e la collocazione geomorfologica, in ambito di terrazzo alluvionale pianeggiante, è stata redatta una scheda geologica, senza l'esecuzione di nuove prove. Le prove d'archivio, effettuate nelle immediate vicinanze, mostrano uno spessore della coltre alluvionale di circa 9 metri, sul substrato pliocenico. Non sono state evidenziate potenziali problematiche. La distanza di rispetto dal Rio Salso, dalle tavole di progetto è pari a 13,7 metri.

Sulla base delle analisi contenute nelle Relazioni geologiche allegate al Piano, il Servizio scrivente esprime parere favorevole nei confronti del Piano in oggetto, in relazione alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, con l'esclusione dell'edificio denominato "Colitto" e con le seguenti prescrizioni:

- In sede di calcolo strutturale, il progettista dovrà tenere debito conto delle caratteristiche di risposta sismica locale evidenziate dalle prove geofisiche e dall'analisi di risposta sismica di III livello.
- In riferimento all'ampliamento dei camerini, previsti sul retro dell'attuale edificio termale, dovrà essere rispettata la distanza di rispetto dal Rio Salso.
- Per il Comparto C – Residenze - contestualmente alle opere edilizie dovrà essere realizzato un piano di sistemazione idraulica del versante, per ovviare all'inofficiosità del sistema drenante.

B) Osservazioni ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.

Il PAC proposto si presenta strumento complesso sia per entità che per contenuti e modalità; basti pensare che sono presenti e collegati tra loro quattro PUA in un unico procedimento. Inoltre per via dei ripetuti passaggi di pianificazione che lo hanno conformato e la generica scheda normativa con cui i 4 comparti sono disciplinati, non risulta possibile avere una precisa conoscenza e chiarire la corrispondenza tra quanto previsto per le singole previsioni progettuali attuative (comparti A, B,C,D) con quanto sancito nella pianificazione comunale ad esito dei suoi vari passaggi. Considerato che con la delibera GP n. 89593/380 del 16.10.2007 erano stati segnalati, per la variante adottata con atto C.C. 42/2007, limiti procedurali relativamente all'allocazione di nuova Sul all'interno di aree sottoposta a tutela ex art. 17 del PTCP, aspetto di rilievo diventa, al riguardo, la ripartizione nei singoli comparti della SUL, la quale invece è assegnata dalla scheda normativa attraverso un dato complessivo distinto solo tra funzione residenziale (7.500 mq.) e terziaria (15.076 mq.). Pur avendo fornito il Comune taluni chiarimenti in merito, specificando che la Sul residenziale aggiunta nel 2007 con apposita variante è destinata al *comparto C*, che nel *comparto B* viene trasferita la quota di SUL proveniente sia dal *comparto A*, sia dall'ambito consolidato *D*, il PAC trasmesso opera allocazioni di edificazione e funzioni per le quali non è possibile avere riscontro preciso nel PRG – RUE in rapporto alla loro esatta collocazione nei distinti ambiti di intervento in relazione ai diversi passaggi procedurali che l'hanno determinata. Non è altresì chiarito ed esplicitato nella documentazione del PAC il rapporto tra questo e il "Programma di Riqualificazione delle Terme di Fratta" previsto dalla scheda stessa del PAC e dal quale sarebbero

dovute scaturire prescrizioni per il PAC stesso e solo a seguito del quale la delibera di GP n. 42880/336 del 7/8/2001, di approvazione del PRG, subordinava la possibilità di assegnare quote maggiori di SUL ai comparti termali.

Il PAC presentato pone problemi anche sulla chiarezza dei suoi stessi contenuti, componendosi di numerosi elaborati, con ipotesi alternative, articolato in modo frammentato, poco omogeneo, ripetitivo, ridondante per taluni aspetti, carente per altri, con informazioni e contenuti non pienamente coerenti e collimanti: quale esempio si cita la quantificazione della dotazione di parcheggi pubblici e verde pubblico derivante da ciascuno degli interventi, calcolata in modo diverso, con più riferimenti di calcolo, che rende impossibile comprendere e capire la effettiva quantificazione dovuta, ceduta, ovvero monetizzata, per ciascun comparto. Oltre al loro incerto dimensionamento, non è comprensibile se ed in quale misura i parcheggi di piazza Colitto rappresentino i ricettori di standard pubblico derivante dai comparti in questione o, come si dovrebbe, essi rappresentino dotazione a parte, data la attuale destinazione a parcheggio della piazza stessa.

Consegue una difficoltà istruttoria sia di lettura che di interpretazione. Ciò evidenziato e dato che il Comune di Bertinoro ha compiuto l'integrale passaggio della propria pianificazione urbanistica alla L.R. 20/2000, considerate le competenze assegnate a questa Provincia, in base all'art. 35 della L.R. 20/2000, non si potrà che valutare l'incidenza di quanto previsto nella fase attuativa PAC in ordine ad eventuali contrasti con gli strumenti della pianificazione sovraordinata e con il PSC, demandando alle competenze comunali la compiuta verifica di tutti gli elementi di correttezza, coerenza, trasparenza della soluzione progettuale e delle dovute, conseguenti integrazioni della stessa.

Ciò premesso, si osserva che tutti gli interventi sono posti in ambito consolidato A10 del PSC, quindi regolamentato dal RUE che applica le previsioni del PRG non ancora attuate e confermate nell'operazione di passaggio dalla vecchia alla nuova strumentazione urbanistica. Una parte delle previsioni, tuttavia ricade fuori dal perimetro di territorio urbanizzato e, proprio per l'indeterminatezza delle previsioni ricomprese nel PAC come sopra sollevato, occorre porre una specifica attenzione alle tutele ambientali ed infrastrutturali ivi presenti.

COMPARTO A – COMPLESSO TERMALE - Il PSC classifica l'area come dotazione territoriale A-22 "Principali dotazioni di qualità urbana". Esso ricade interamente al di fuori del Territorio Urbanizzato ed in fascia b) di tutela fluviale (art. 17 del PTCP), mentre quasi tutto il comparto ricade all'interno del "sistema forestale e boschivo" ai sensi dell'art. 10, in particolare classificato come "*formazioni boschive del piano basale sub-montano*". Per quanto attiene alle tutele, nel caso specifico si richiama che:

- l'art. 17 del PTCP (fascia b) ammette, ai sensi del comma 6, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, ogni altro intervento sui manufatti edilizi esistenti, qualora definito ammissibile dalla pianificazione comunale; allo stesso modo il piano provinciale si esprime in merito all'art. 10;
- in base al recepimento operato dalla Regione Emilia-Romagna con la L.6/2009, all'art. 63, della definizione di bosco data dall'art.2, comma 6 del D.lgs.227/2001, ai soli fini dell'individuazione dei territori coperti da boschi negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e della delimitazione dei territori assoggettati a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera g), del decreto legislativo n. 42 del 2004, sono tuttavia esclusi "i giardini pubblici e privati". Sul complesso termale agisce comunque il vincolo di tutela ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/ 2004, ricadendo nella fascia dei 150 mt. di fiumi, torrenti e corsi d'acqua; su di esso agisce anche il vincolo storico – monumentale dichiarato con decreto del Direttore Regionale il 28/01/2005 ai sensi dell'art. 10, comma 1, e dell'art. 12 del medesimo decreto legislativo.

Si constata in proposito che il complesso termale è oggetto di interventi riguardanti il patrimonio edilizio esistente, cui si integrano sia fisicamente che funzionalmente: la natura degli interventi, in questo comparto è sostanzialmente edilizia, per cui la ricaduta degli stessi all'interno di un'area

doppiamente vincolata ai sensi del D.lgs.42/2004 demanda ai soggetti competenti ogni valutazione di merito.

Va però osservato che il PSC del Comune di Bertinoro, all'art. 3.43 delle Norme, recepisce la classificazione di *centro specializzato nel turismo termale*, assegnata dal P.T.C.P., definendo e assumendo i seguenti obiettivi:

“- *specializzare e valorizzare il pacchetto di offerta legato alla cura e salute con attività complementari legate alla ricreazione, allo sport ed alla cura del corpo;*

- *arricchire l'offerta turistica termale con un'offerta paesaggistico-ambientale legata alla tutela e fruizione del Parco nazionale, delle riserve naturali da istituire e/o dei Siti della Rete Natura 2000;*

- *integrare la specializzazione termale con le altre polarità ad elevata attrattività di persone dei territori circostanti, quali il turismo religioso, il turismo didattico, il turismo delle città d'arte, l'agriturismo, ecc. entro definiti e riconoscibili circuiti territoriali.*

Nella misura in cui si potrà raggiungere maggiore capacità attrattiva dovranno essere garantiti ulteriori spazi ricettivi ottenibili in via prioritaria dalla riconversione funzionale del patrimonio edilizio esistente.”

Fatto salvo che il Comune possa chiarire quanto qui non possibile dedurre, in difetto della certezza di quanta SUL sia stata effettivamente assegnata al comparto A dai pregressi atti di pianificazione, ancorchè non distinta nella scheda di RUE, si ritiene che l'ultimo periodo del disposto normativo del PSC sopra riportato debba rappresentare l'elemento di accordo del PAC con il PSC e di compatibilità delle previsioni col sistema delle tutele del PTCP: calcolato peraltro che la quota di nuova SUL utilizzata dal PAC rappresenta quasi il 50% dell'esistente, occorrerà riferire coerentemente all'indicazione del PSC un adeguato dimensionamento degli interventi edilizi ammessi in ampliamento; le volumetrie aggiuntive, pertanto andrebbero ricondotte ad un ordine di grandezza che stia nei limiti di un corretto rapporto integrativo rispetto a quanto esistente, quindi funzionalmente e dimensionalmente coerente a quanto previsto dall'allegato della L.R. 31/2002 (lettera g.6).

Si ritiene, inoltre, di dover invitare l'Amministrazione Comunale ad apportare una più rispondente ridefinizione del vincolo boschivo sulla propria cartografia di PSC, in occasione delle prossime fasi pianificatorie, in quanto la classificazione di cui all'art. 10 non appare appropriata per questa porzione del comparto. Ciò osservato è fatta salva ogni valutazione di competenza per i vincoli ex D.lgs. 42/2004 ricadenti sul complesso e sul parco.

Si segnala inoltre che:

- Per quanto riguarda il Padiglione Mercuriali, gli ampliamenti sul retro del Padiglione Mercuriali dovranno mantenere i 10 mt. di rispetto del vincolo idraulico di cui al R.D, anche in caso di tombinamento, ovvero le indicazioni eventualmente fornite dal Servizio Tecnico di Bacino Romagna per la sua competenza sul vincolo idraulico;
- Parte del Padiglione Colitto ricade in fascia di rispetto stradale individuata nelle tavole del PSC. Tale fascia è indisponibile a qualsiasi intervento edilizio, pertanto le nuove volumetrie andranno arretrate e portate al di fuori della suddetta fascia stante quanto previsto dal Codice della Strada.

COMPARTO B – PIAZZA COLITTO. E' interessato dalla fascia di tutela fluviale (art. 17b) del PTCP, in destra del Rio Salso, in quanto parzialmente fuori dal Territorio Urbanizzato. La parte edificata, tuttavia, con eccezione di modesta porzione del parcheggio bi – piano, va a ricadere all'interno del perimetro del TU, quindi fuori dal vincolo.

Anche in questo caso, in entrambe le ipotesi progettuali A e B, la realizzazione di edifici, manufatti e piantumazioni dovrà tenere conto delle distanze stabilite per il vincolo idraulico disposto dal R.D. 25-7-1904 n. 523 *Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie*, all'art. 96, anche in caso di tombinamento, ovvero delle indicazioni eventualmente fornite dal Servizio Tecnico di Bacino Romagna competente sul vincolo idraulico;

La soluzione “ipotesi B” pare configurare una soluzione planovolumetrica più equilibrata, e rafforza il ruolo dello spazio pubblico. Anche in questo caso non è chiaro come sia stato previsto un edificio

di tipo terziario e residenziale, laddove la scheda di assetto urbanistico indica la presenza di un parcheggio, ponendo dubbi, quindi, sulla eventuale necessità di variazione urbanistica dello strumento attuativo.

COMPARTO C – Il comparto è interessato nella parte nord da filare tutelato ai sensi dell'art. 10, di cui il progetto non tiene adeguatamente conto, anzi ne prefigura l'abbattimento previa autorizzazione comunale per ragioni fitosanitarie e la sua ricollocazione in misura doppia altrove internamente al comparto, di cui manca espressa indicazione planimetrica. Il Comune, pertanto, con riferimento all'art. 10, dovrà attentamente valutare la sussistenza piena delle ragioni che ammettono l'abbattimento; diversamente occorrerà prevedere una diversa soluzione distributiva del comparto in cui il filare venga adeguatamente tutelato integrando la sua presenza in area a funzione pubblica.

Comparto D – Bussola Club. Anch'esso ricade all'interno del territorio urbanizzato/consolidato. E' prevista, una medio piccola struttura di vendita alimentare, previsione che non risulta contenuta nella scheda di PAC, ma integrata dal piano del commercio contenuto nel POC approvato nelle more del presente procedimento in data 27.09.2012, con deliberazione n. 78. Dato che il PAC presentato si pone poco chiaramente ed espressamente a cavallo tra la situazione pregressa (PRG - RUE) con quella sopravvenuta col POC, nell'allocare destinazioni commerciali di rango medio, è necessario che esso definisca più chiaramente ed integri le proprie previsioni in ragione di quanto assentito nel frattempo nel POC.

E' prevista la sistemazione del parcheggio che diventa privato.

L'intervento di ampliamento avviene in parte sul retro, in area fuori dal TU, ricadente in fascia di tutela fluviale ex art. 17c) del PTCP rispetto alla quale si richiamano le medesime considerazioni espresse circa la quantità di SUL aggiuntiva legittimata per lo specifico comparto.

Si ritiene, inoltre, di dover segnalare che:

- il Comune dovrà verificare la coerenza degli elaborati del PUA e della propria pianificazione, avendo riscontrato talune difformità (ad esempio altezza massima degli edifici che la scheda del vecchio PRG pone pari a 12, mentre il PAC prevede 15), rilevando che il RUE, invece, non pone vincoli in tal senso.
- la distanza minima tra edifici, nelle NTA del PAC è fissata in maggiore-uguale a m 5.00, misura che non rispetta quanto previsto all'art. 9 del DM 1444/68, data la estremamente sommaria definizione planovolumetrica del progetto. Non si ritiene coerente col disposto normativo di cui al DM fissare solamente una generica possibilità di deroga: occorrerebbe infatti definire progetti edilizi più di dettaglio, con l'indicazione degli effettivi punti e della effettiva misura della deroga, per poter valutare se distanze inferiori a quelle prefissate dal DM siano accettabili.
- Si ribadisce che il PAC, dovrà riportare in cartografia esattamente tutte le aree destinate allo standard pubblico, specificando le superfici e le quote afferenti a ciascun comparto anche con distinzione cartografica all'interno delle stesse destinazioni a parcheggio. La quota di questi standard non potrà infatti assorbire quella degli attuali esistenti.
- Parcheggi privati: poiché la L.122/89, il cui art. 2 ha sostituito l'art. 18 della citata L.765/67, prevede che i parcheggi pertinenziali siano calcolati nella dimensione minima di 1 mq./ 10 mc di costruzione, lo spazio destinato ai posti auto pertinenziali ed ai relativi spazi di manovra dovrà essere complessivamente rispondente anche a tale parametro di calcolo.
- Il PAC dovrà altresì assumere quegli elementi di coerenza ed integrazione pervenuti con la valutazione e l'approvazione del POC, per gli aspetti con esso interferenti.

C) Valutazione di sostenibilità ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.

Premesso e assunto che una prima positiva valutazione di sostenibilità dovrà necessariamente tener

conto della risoluzione delle tematiche proposte al punto B) del presente atto, si valuta quanto di seguito.

In generale:

- data la quasi totale rilevanza del “costruito”, tutti gli spazi di sosta pubblici, nonché il parcheggio privato del comparto Bussola Club, dovranno essere dotati di alberature in misura adeguata e sufficiente a creare un ombreggiamento continuo degli stalli, contribuendo a migliorare la qualità urbana ed il microclima locale. Inoltre si suggerisce l'utilizzo di materiali permeabili per gli stalli.
- dovranno prevedersi in misura e modalità adeguate alle caratteristiche architettoniche e del contesto circostante, specifiche misure di contenimento energetico, risparmio idrico, oltre al già dichiarato rispetto di legge circa i requisiti acustici passivi; in particolare per i nuovi edifici, ovvero per le parti ampliate, l'obiettivo del risparmio energetico dovrebbe portare a tendere ad un bilancio “0”, mentre per quelli in ristrutturazione, tale bilancio dovrà tendere al miglior efficientamento possibile, ovvero relazionarsi proporzionalmente al grado di “radicalità” dell'intervento edilizio.

In particolare:

Comparto A

Prendendo atto che ogni utilizzo e sfruttamento di acque termali rispetto a quanto già oggetto di permessi e concessione è da sottoporre alle necessarie procedure ed atti autorizzativi, per quanto riguarda gli utilizzi di acque per usi sanitari e potabili in incremento si raccomanda che, in sede di progettazione architettonica definitiva siano assunte le più idonee ed avanzate tecnologie di risparmio e recupero. Analogamente per i necessari usi irrigui delle parti esterna.

Occorre valutare attentamente l'opportunità di creare un nuovo accesso diretto del padiglione Colitto sulla Via Loreta, in quanto di dimensioni ed in un punto tali da non essere adeguato a smistamenti di entrata e uscita di funzioni pubbliche; in caso di impossibilità di accesso alternativo, occorrerà regolamentare opportunamente direzioni di entrata ed uscita.

Comparto B

Sotto il profilo ambientale si ritiene poco adeguata la funzione residenziale posta ai piani superiori dell'edificio in progetto. Considerato il maggior ruolo sociale che il piano intende conferire alla piazza, la funzione residenziale potrebbe creare un potenziale conflitto acustico con gli utilizzi della piazza stessa.

Si ritiene inoltre che debba essere approfondito lo studio dei materiali della parte carrabile della piazza, al fine di conseguire la migliore integrazione ambientale o, quantomeno degli spazi di sosta che potrebbero essere realizzati con materiale permeabile o semi permeabile, e non semplice asfaltatura.

Comparto C

Data la brusca immissione su Via Trò Meldola, arteria principale del traffico locale e di attraversamento, appare di scarsa utilità la realizzazione del percorso ciclabile se non posto in continuità con una mobilità sostenibile di più ampio raggio.

Si esprimono alcune perplessità sull'estesa distribuzione planovolumetrica del comparto C e sulla concentrazione dei posti auto pubblici sulla sola Via Maroncelli e Due Giugno, in quanto si potrebbe verificare una situazione di intenso parcheggio “spontaneo” lungo la via di lottizzazione interna.

Comparto D – La necessità di integrare le previsioni del PAC con il POC, assume particolare rilievo per gli effetti ambientali indotti dalla struttura commerciale, la quale non è stata considerata per la valutazione dei relativi impatti nel presente piano. Il Comune pertanto dovrà coordinare gli esiti della valutazione ambientale del POC con quelli del presente PAC.

Dato atto che, in adempimento a quanto previsto per la valutazione di sostenibilità ambientale, per il caso in esame sono stati individuati quali soggetti competenti AUSL di Forlì, ARPA e Servizio Tecnico di Bacino Romagna della Regione Emilia Romagna, che si sono espressi:

- ARPA, con parere prot. n. PGFC 10002 del 13.11.12, acquisito al prot. Prov.le n. 107274 del 19.11.12, nel quale viene esclusa la necessità di una VAS, con le di seguito sintetizzate condizioni:

- 1. la lottizzazione dovrà essere allacciata alla pubblica fognatura nera afferente a idoneo sistema di trattamento;
- 2. prima dell'attivazione del piano andrà risolta la problematica (automazione di opera di presa in adiacenza al Rio Salso) come richiamato nelle note del soggetto gestore (HERA) e precedente nota ARPA PGFC del 3.05.2012;
- 3. verifica della coerenza dei tempi di realizzazione delle urbanizzazioni dei vari comparti del piano con quelli di avanzamento dei lavori dell'opera di suddetta presa da VAS del piano in oggetto, rispettivamente con parere:

- Servizio Tecnico di Bacino Romagna, parere espresso con determina dirigenziale n. 15491 del 5.12.2012, trasmesso a questa provincia in data 6/12/2012, con nota PG/2012/0288157, in data 06/12/2012, il quale esclude la necessità che il PAC 17- 18 debba essere sottoposto a specifica procedura di VAS, fatto salvo richiamare le prescrizioni dettate con le precedenti note del 18.10.2011 PG/2011/0252876 e del 09.07.2012 PG /2012/0168606;

Dato atto che, viceversa, l'AUSL Forlì, più volte sollecitata, ad oggi non ha ancora fatto pervenire il proprio parere e che non si ritiene opportuno prolungare ulteriormente la conclusione del presente procedimento;

Rilevato che le problematiche relative alle dotazioni infrastrutturali di rete sono state affrontate e risolte dal Comune e dal proponente attraverso il confronto con gli Enti competenti;

Dato inoltre atto che:

- con la nota n. 18391 del 17.11.20, pervenuta in data 18.11.11, acquisita agli atti provinciale con prot. n. 11224, il Comune ha dichiarato che a conclusione del periodo di deposito non sono pervenute osservazioni sul piano in oggetto; tale dichiarazione tuttavia non ha potuto dar luogo alla decorrenza dei termini, per le motivazioni espresse nella nota provinciale n. 119907 del 16.12.2011;

- Il Comune ha inviato in data 18.09.2011, copia di una osservazione tradiva, a nome di Tampellini Riccardo e Tiziano, Rossi Gian Marco i quali chiedono che venga inserito, nelle NTA del PAC, un ulteriore articolo che preveda la possibilità di trasferire una quota di SUL da un comparto all'altro, all'interno dello stesso Piano Urbanistico.

Richiamato che, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., questa Provincia si esprime in merito alle osservazioni solo a fini ambientali e che, pertanto le considerazioni, perplessità ed osservazioni espresse al punto B) del presente considerato rappresentano le condizioni cui l'Amministrazione Comunale dovrebbe fare riferimento per una corretta ed opportuna decisione in merito, posto che già in convenzione è prevista una possibilità legata a tale richiesta.

Dato atto infine che questa Provincia provvederà a rendere pubblico il risultato della valutazione ambientale, ai sensi del comma 8 dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i.;

Visto il parere favorevole espresso dalla Posizione Organizzativa 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. 19/08, parere favorevole nei confronti del Piano in oggetto, in relazione alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, con l'esclusione dell'edificio denominato "Colitto" e con le seguenti prescrizioni:

- In sede di calcolo strutturale delle opere, il progettista dovrà tenere debito conto delle caratteristiche di risposta sismica locale evidenziate dalle prove geofisiche e dall'analisi di risposta sismica di III livello.
- In riferimento all'ampliamento dei camerini, previsti sul retro dell'attuale edificio termale, dovrà essere rispettata la distanza di rispetto dal Rio Salso.
- Per il Comparto C – Residenze - contestualmente alle opere edilizie dovrà essere realizzato un piano di sistemazione idraulica del versante, per ovviare all'inofficiosità del sistema drenante.

2. Di specificare che, per l'edificio "Colitto", a seguito della risoluzione delle problematiche di carattere geologico ed urbanistico sollevate ai punti A e B del precedente considerato, dovrà essere presentata una nuova documentazione volta all'acquisizione del parere ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/08, una volta definito il nuovo assetto progettuale.

3. Di formulare, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., le seguenti osservazioni, richiamate le problematiche di indeterminatezza riscontrate col presente procedimento e sopra esposte al punto B), per le quali si demanda alle competenze comunali la compiuta verifica di tutti gli elementi di correttezza, coerenza, trasparenza della soluzione progettuale e delle dovute, conseguenti integrazioni della stessa:

COMPARTO A – COMPLESSO TERMALE

- Fatto salvo che il Comune possa chiarire quanto qui non possibile dedurre, in difetto della certezza di quanta SUL sia stata effettivamente assegnata al comparto A dai pregressi atti di pianificazione, ancorchè non distinta nella scheda di RUE, si ritiene che l'ultimo periodo del disposto normativo del PSC, all'art. 3.43 delle Norme, sopra riportato, debba rappresentare l'elemento di accordo del PAC con il PSC e di compatibilità delle previsioni col sistema delle tutele del PTCP: occorrerà riferire coerentemente all'indicazione del PSC un adeguato dimensionamento degli interventi edilizi ammessi in ampliamento; le volumetrie aggiuntive, pertanto andrebbero ricondotte ad un ordine di grandezza che stia nei limiti di un corretto rapporto integrativo rispetto a quanto esistente, quindi funzionalmente e dimensionalmente coerente a quanto previsto dall'allegato della L.R. 31/2002 (lettera g.6).

- l'Amministrazione Comunale è invitata ad apportare una più rispondente ridefinizione del vincolo boschivo sulla propria cartografia di PSC, in occasione delle prossime fasi pianificatorie, in quanto la classificazione di cui all'art. 10 non appare appropriata per questa porzione del comparto.

- Ciò osservato è fatta salva ogni valutazione di competenza per i vincoli ex D.lgs. 42/2004 ricadenti sul complesso e sul parco.

Si ritiene inoltre di dover segnalare che:

- Per quanto riguarda il Padiglione Mercuriali, gli ampliamenti sul retro del Padiglione Mercuriali dovranno mantenere i 10 mt. di rispetto del vincolo idraulico di cui al R.D, anche in caso di tombinamento, ovvero le indicazioni eventualmente fornite dal Servizio Tecnico di Bacino Romagna per la sua competenza sul vincolo idraulico;
- Parte del Padiglione Colitto ricade in fascia di rispetto stradale individuata nelle tavole del PSC. Tale fascia è indisponibile a qualsiasi intervento edilizio, pertanto le nuove volumetrie andranno arretrate e portate al di fuori della suddetta fascia stante quanto previsto dal Codice della Strada.

COMPARTO B – PIAZZA COLITTO

- in entrambe le ipotesi progettuali A e B, la realizzazione di edifici, manufatti e piantumazioni dovrà tenere conto delle distanze stabilite per il vincolo idraulico disposto dal R.D. 25-7-1904 n. 523 *Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie*, all'art. 96, anche in caso di tombinamento, ovvero delle indicazioni eventualmente fornite dal Servizio Tecnico di Bacino Romagna competente sul vincolo idraulico.

- La soluzione “ipotesi B” pare configurare una soluzione planovolumetrica più equilibrata, e rafforza il ruolo dello spazio pubblico. Anche in questo caso non è chiaro come sia stato previsto un edificio di tipo terziario e residenziale, laddove la scheda di assetto urbanistico indica la presenza di un parcheggio, ponendo dubbi, quindi, sulla eventuale necessità di variazione urbanistica dello strumento attuativo.

COMPARTO C

- Il Comune, con riferimento all'art. 10, dovrà attentamente valutare la sussistenza piena delle ragioni che ammettono l'abbattimento del filare tutelato; diversamente occorrerà prevedere una diversa soluzione distributiva del comparto in cui il filare venga adeguatamente tutelato integrando la sua presenza in area a funzione pubblica.

COMPARTO D

- Dato che il PAC presentato si pone poco chiaramente ed espressamente a cavallo tra la situazione pregressa (PRG - RUE) con quella sopravvenuta col POC, nell'allocare destinazioni commerciali di rango medio, è necessario che esso definisca più chiaramente ed integri le proprie previsioni in ragione di quanto assentito nel frattempo nel POC.

- L'intervento di ampliamento avviene in parte sul retro, in area fuori dal TU, ricadente in fascia di tutela fluviale ex art. 17c) del PTCP rispetto alla quale si richiamano le medesime considerazioni espresse circa la quantità di SUL aggiuntiva legittimata per lo specifico comparto.

Si ritiene, inoltre, di dover segnalare che:

- il Comune dovrà verificare la coerenza degli elaborati del PUA e della propria pianificazione, avendo riscontrato talune difformità (ad esempio altezza massima degli edifici che la scheda del vecchio PRG pone pari a 12, mentre il PAC prevede 15), rilevando che il RUE, invece, non pone vincoli in tal senso.
- la distanza minima tra edifici, nelle NTA del PAC è fissata in maggiore-uguale a m 5.00, misura che non rispetta quanto previsto all'art. 9 del DM 1444/68, data la estremamente sommaria definizione planovolumetrica del progetto. Non si ritiene coerente col disposto normativo di cui al DM fissare solamente una generica possibilità di deroga: occorrerebbe infatti definire progetti edilizi più di dettaglio, con l'indicazione degli effettivi punti e della effettiva misura della deroga, per poter valutare se distanze inferiori a quelle prefissate dal DM siano accettabili.
- Si ribadisce che il PAC, dovrà riportare in cartografia esattamente tutte le aree destinate allo standard pubblico, specificando le superfici e le quote afferenti a ciascun comparto anche con distinzione cartografica all'interno delle stesse destinazioni a parcheggio. La quota di questi standard non dovrebbe infatti assorbire quella degli attuali esistenti.
- Parcheggi privati: poiché la L.122/89, il cui art. 2 ha sostituito l'art. 18 della citata L.765/67, prevede che i parcheggi pertinenziali siano calcolati nella dimensione minima di 1 mq./ 10 mc di costruzione, lo spazio destinato ai posti auto pertinenziali ed ai relativi spazi di manovra dovrà essere complessivamente rispondente anche a tale parametro di calcolo.
- Il PAC dovrà altresì assumere quegli elementi di coerenza ed integrazione pervenuti con la valutazione e l'approvazione del POC, per gli aspetti con esso interferenti.

4. Di valutare positivamente, ai sensi dell'art. 5, comma 7, della L.R. 20/2000 e s.m.i. il “Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato Piano di Attuazione Coordinata PAC 17/18 in località Fratta Terme, Bertinoro”, assunto che una prima positiva valutazione di

sostenibilità dovrà necessariamente tener conto della risoluzione delle tematiche proposte al punto B) del presente atto, alle seguenti condizioni:

In generale:

- data la quasi totale rilevanza del “costruito”, tutti gli spazi di sosta pubblici, nonché il parcheggio privato del comparto Bussola Club, dovranno essere dotati di alberature in misura adeguata e sufficiente a creare un ombreggiamento continuo degli stalli, contribuendo a migliorare la qualità urbana ed il microclima locale. Inoltre si suggerisce l'utilizzo di materiali permeabili per gli stalli.
- dovranno prevedersi in misura e modalità adeguate alle caratteristiche architettoniche e del contesto circostante, specifiche misure di contenimento energetico, risparmio idrico, oltre al già dichiarato rispetto di legge circa i requisiti acustici passivi; in particolare per i nuovi edifici, ovvero per le parti ampliate, l'obiettivo del risparmio energetico dovrebbe portare a tendere ad un bilancio “0”, mentre per quelli in ristrutturazione, tale bilancio dovrà tendere al miglior efficientamento possibile, ovvero relazionarsi proporzionalmente al grado di “radicalità” dell'intervento edilizio.

In particolare:

Comparto A

- per quanto riguarda gli utilizzi di acque per usi sanitari e potabili in incremento si raccomanda che, in sede di progettazione architettonica definitiva siano assunte le più idonee ed avanzate tecnologie di risparmio e recupero. Analogamente per i necessari usi irrigui delle parti esterne.

- Occorre valutare attentamente l'opportunità di creare un nuovo accesso diretto del padiglione Colitto sulla Via Loreta, in quanto di dimensioni ed in un punto tali da non essere adeguato a smistamenti di entrata e uscita di funzioni pubbliche; in caso di impossibilità di accesso alternativo, occorrerà regolamentare opportunamente direzioni di entrata ed uscita.

Comparto B

- Sotto il profilo ambientale si ritiene poco adeguata la funzione residenziale posta ai piani superiori dell'edificio in progetto. Considerato il maggior ruolo sociale che il piano intende conferire alla piazza, la funzione residenziale potrebbe creare un potenziale conflitto acustico con gli utilizzi della piazza stessa.

- Si ritiene inoltre che debba essere approfondito lo studio dei materiali della parte carrabile della piazza, al fine di conseguire la migliore integrazione ambientale o, quantomeno degli spazi di sosta che potrebbero essere realizzati con materiale permeabile o semi permeabile, e non semplice asfaltatura.

Comparto C

- Data la brusca immissione su Via Trò Meldola, arteria principale del traffico locale e di attraversamento, appare di scarsa utilità la realizzazione del percorso ciclabile se non posto in continuità con una mobilità sostenibile di più ampio raggio.

- Si esprimono alcune perplessità sull'estesa distribuzione planovolumetrica del comparto C e sulla concentrazione dei posti auto pubblici sulla sola Via Maroncelli e Due Giugno, in quanto si potrebbe verificare una situazione di intenso parcheggio “spontaneo” lungo la via di lottizzazione interna.

Comparto D

- La necessità di integrare le previsioni del PAC con il POC, assume particolare rilievo per gli effetti ambientali indotti dalla struttura commerciale, la quale non è stata considerata per la valutazione dei relativi impatti nel presente piano. Il Comune pertanto dovrà coordinare gli esiti della valutazione ambientale del POC con quelli del presente PAC.

5. Di esprimere, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000, in merito alla osservazione pervenuta e trasmessa dal Comune in data 18.09.2011, a nome di Tampellini Riccardo e Tiziano, Rossi Gian Marco che le considerazioni, perplessità ed osservazioni espresse al punto B) del soprastante considerato dovrebbero rappresentare il riferimento per l'Amministrazione Comunale ai fini di una

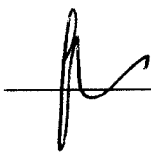
corretta ed opportuna decisione in merito, posto che già in convenzione è prevista una possibilità legata alla richiesta.

4. Di trasmettere il presente atto al Servizio Pianificazione Territoriale ed al Comune di Bertinoro per il seguito di competenza, unitamente ad una copia firmata e timbrata degli elaborati relativi al Piano attuativo (n. 63 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 18 DIC. 2012 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

