



ORIGINALE

PROVINCIA DI FORLÌ'-CESENA

GIUNTA PROVINCIALE

SEDUTA DEL 07 Gennaio 2014

In seduta odierna, alle ore 09:45, 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)	BRUNELLI	MAURIZIO	-	ASSESSORE	
6)	GARBUGLIA	LUCIANA	-	ASSESSORE	
7)	MERLONI	DENIS	-	ASSESSORE	A
8)	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. 363/2014 DELIBERAZIONE N. 3

COMUNE DI FORLÌ'. "REVISIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE E CONTESTUALE INTRODUZIONE DI MODIFICHE NORMATIVE AL REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO", ADOTTATO AI SENSI DEGLI ARTT. 33 E 34 DELLA L.R. 20/2000 E SS.MM.II. CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 95 DEL 30.07.2013. FORMULAZIONE RISERVE AI SENSI DEGLI ARTT. 34 E 33, COMMA 4-BIS, DELLA L.R. 20/2000 E SS.MM.II.. ESPRESSIONE IN MERITO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 20/2000 E SS.MM.II.. ESPRESSIONE DEL PARERE IN MERITO ALLA COMPATIBILITA' DELLE PREVISIONI CON LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITA' LOCALE DEL TERRITORIO AI SENSI DELL'ART. 5 L.R. 19/2008 E S.M.I..

LA GIUNTA PROVINCIALE

Vista la Variante denominata "Revisione del Piano Operativo Comunale e contestuale introduzione di modifiche normative al Regolamento Urbanistico ed Edilizio del Comune di Forlì", adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 95 del 30.07.2013, ai sensi degli artt. 33 e 34 della legge regionale 24.03.2000, n. 20 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e trasmessi a questa Amministrazione provinciale in data 23.08.2013 (assunti al prot. prov.le n. 115102 in medesima data – Fascicolo 2013/07.04.01/34) al fine di richiedere i seguenti pareri di competenza:

- le riserve relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore ai sensi degli artt. 34, comma 6, e 33, comma 4, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.;
- la valutazione ambientale ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.;
- la compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008;

Premesso che:

- il Comune di Forlì è dotato di Piano Strutturale Comunale (PSC), Piano Operativo Comunale (POC) e di Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), adottati con deliberazione consiliare n. 98 del 23.06.2008 ed approvati con atto n. 179 del 01.12.2008 ai sensi dei commi 5 e 6 bis dell'art. 43 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.;
- come indicato nella delibera di adozione, il termine di validità quinquennale del vigente POC decade il 01.12.2013; da tale data cessano di avere efficacia, ai sensi dell'art. 30 della richiamata legge urbanistica regionale, le previsioni del Piano non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare, cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:
 - nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;
 - nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la denuncia di inizio attività ovvero non sia stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire;
 - nel caso di vincoli espropriativi, non sia stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera ovvero non sia stato avviato il procedimento di approvazione di uno degli atti che comporta dichiarazione di pubblica utilità, secondo la legislazione vigente;

Dato atto che:

- in seguito all'adozione, sul BUR della Regione Emilia-Romagna n. 250 del 28.08.2013 è stato pubblicato l'avviso di deposito e, a partire da tale data, gli elaborati costituenti il Piano sono stati depositati presso il Comune di Forlì per sessanta giorni;
- con lettera del 20.09.2013 (registrata al prot. prov.le n. 122139) questa Provincia ha trasmesso all'Amministrazione comunale di Forlì richiesta di integrazioni alla documentazione trasmessa al fine della compiuta espressione dei pareri di competenza;
- in data 24.09.2013 (agli atti con prot. prov.le n. 124334 del 27.09.2013) il Comune di Forlì ha trasmesso alla scrivente Amministrazione le integrazioni richieste;

Dato altresì atto che la variante in oggetto si compone dei seguenti elaborati, così come , trasmessi a questa Amministrazione con la citata nota prot. prov. le n. 115102/2013 (è stata inoltrata una copia cartacea della documentazione elencata, ad eccezione di quanto diversamente indicato):

- Relazione generale;

- Dimensionamento del piano - Relazione;
- Edilizia Residenziale Sociale - Relazione;
- Valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale;
- POC - Tavv. P - Stato modificato;
- POC - Tavv. P - Legenda - Stato modificato;
- RUE - Tavv. P 7,8,9,11, 12, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 34, 35, 38, 42 - Stato modificato;
- RUE - Tavv. P - Legenda - Stato modificato;
- POC - Tavv. CS-PUA; CS-RU - Stato modificato;
- POC - Tavv. CS11 (PUA4 -PUA11); BOR1 (PUA8); BOR2 (RU6) - Stralci - Stato modificato;
- POC - NTA - stralcio - Stato comparato (su supporto magnetico);
- POC - NTA - testo coordinato - Stato modificato;
- RUE - NTA - stralcio - Stato comparato (su supporto magnetico);
- RUE - NTA - stralcio - Stato modificato;
- POC - Schede Normative - Stato comparato;
- Schede di sintesi - Stato comparato (su supporto magnetico);
- POC - Tavole AT - Stato modificato;
- Tavola del commercio - Aree destinate alla localizzazione di medie e grandi strutture di vendita - n. 1 tavola in scala 1:10.000 e relativo Allegato - Stato modificato;
- ERS - Disciplina di attuazione delle previsioni - Stato comparato (su supporto magnetico);
- ERS - Disciplina di attuazione delle previsioni - Stato modificato;
- Schede di analisi e di indicazioni operative per le Zone E2 (su supporto magnetico);
- Schede di analisi delle zone A6 oggetto di revisione (su supporto magnetico);
- POC - Elenco Vincoli espropriativi - Stato modificato;

Esaminati i contenuti e le previsioni confermate/inserite dal Comune di Forlì in seno alla *revisione* del proprio Piano Operativo Comunale, che comprendono principalmente:

- la sostituzione dell'attuale cartografia di base, risalente al volo del 1997, con quella aggiornata dal SIT comunale;
- la revisione dei vincoli espropriativi, mediante cancellazione di alcuni vincoli per raggiungimento del termine di scadenza quinquennale e introduzione di alcune modifiche per i vincoli reiterabili, in recepimento del programma comunale delle opere pubbliche o dei singoli progetti avviati o da avviare;
- la rivisitazione di alcuni comparti, inattuati, subordinati a strumento attuativo preventivo in centro storico e nei borghi storici (PUA-CS e RU-CS), per i quali ad oggi non risultano presentate proposte di attuazione, con possibilità di eliminazione di alcuni e introduzione di altri;
- la revisione di un'area dismessa, soggetta a riqualificazione urbana denominata AC 5 - Zona Ferroviaria;
- la revisione di un'area dismessa, periferica, soggetta a riqualificazione denominata AC 6 - Viale Appennino/Viale Risorgimento;
- la predisposizione della disciplina per l'attuazione di interventi di edilizia residenziale e sociale da parte dei soggetti attuatori, nel rispetto del novellato art. 7 bis della L.R. n. 20/2000 "Concorso alla realizzazione delle politiche di edilizia residenziale e sociale";
- la rigenerazione delle aree produttive, nel rispetto del novellato art. 7 ter della L.R. n. 20/2000 "Misure urbanistiche per incentivare la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente";
- la revisione delle possibilità di intervento sugli edifici esistenti nei comparti subordinati a piano particolareggiato ancora da attuare e sulle zone E2 "Attività di produzione agricola a contatto con il territorio urbanizzato da riqualificare o da trasferire";
- il potenziamento della validazione commerciale del centro storico;
- altre modifiche minori: recepimento del Piano delle alienazioni e valorizzazione immobiliari; incremento

delle destinazioni funzionali negli ambiti ADU a carattere residenziale; modifica delle modalità attuative del comparto ZNI r 46; comparti ZNI b 97, ZNI b 37, AC 8 (si è ritenuto necessario preservare l'originaria previsione, e non stralciarli in quanto esterni alla *città compatta*, poiché trattasi di nuove previsioni insediative residenziali che interessano gli ambiti urbani o periurbani già edificati per usi terziari e/o produttivi, inseriti tuttavia in un contesto prettamente residenziale).

La proposta di revisione affronta anche 4 nuove tematiche.

- **la concertazione:** si tratta di inserire in normativa la facoltà di attivare forme di concertazione ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, previa definizione delle principali categorie di opere di interesse rilevante. A tali opere dovranno correlarsi le future proposte ex art. 18. Resta fermo che i criteri di accettazione delle proposte, le modalità di presentazione, lo schema di atto unilaterale d'obbligo ed i corrispettivi valori di riferimento saranno definiti da successivi atti regolamentari;
- **l'innalzamento nei comparti attuativi residenziali della quota di standard di parcheggio pubblico** (soggetta a realizzazione e cessione gratuita) in ragione di un'effettiva sottodotazione;
- **l'introduzione della previsione di edifici-garage pluripiano in Centro Storico a sostegno della residenza.** La previsione riguarda:
 - *aree di proprietà pubblica, prive di carattere storico-architettonico e culturale:* si introduce la facoltà di realizzare, anche da parte di privati, edifici-garage pluripiano, da destinare in parte ad uso pubblico ed in parte da affittare o vendere;
 - *comparti inattuati di proprietà privata:* si introduce la possibilità di realizzare, da parte di privati, edifici-garage pluripiano, per ragioni di interesse pubblico ed in ambiti che saranno puntualmente determinati a seguito di accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, da destinare in parte ad uso pubblico ed in parte da affittare o vendere a prezzo calmierato;
- **la perimetrazione di città compatta:** nel nuovo POC si propone l'integrale reiterazione delle previsioni produttive e terziarie previgenti ed una contrazione delle previsioni residenziali non attuate ed esterne alla perimetrazione di *città compatta*, al fine di dare priorità temporale alle previsioni residenziali in continuità con l'esistente, razionalizzando il consumo di suolo. L'operazione trae fondamento anche dall'effettivo sovradimensionamento residenziale, rispetto alle reali esigenze demografiche;

Esaminato altresì il documento di ValSAT, redatto ai sensi del combinato disposto dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e dell'art. 13 del D.Lgs. 152/2000, denominato "Valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale progetto di revisione del Piano Operativo Comunale (POC) 2013 – Rapporto ambientale" e strutturato nei seguenti capitoli:

1. quadro di riferimento progettuale: illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;
2. quadro di riferimento programmatico: verifica della coerenza agli obiettivi di protezione ambientale a livello internazionale, comunitario, nazionale e regionale;
3. quadro di riferimento ambientale, che concerne gli aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambientale e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o programma, le caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate, nonché i problemi ambientali esistenti, pertinenti al POC;
4. valutazione degli impatti significativi sull'ambiente;
5. misure di protezione, mitigazione e compensazione degli impatti;
6. monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del Piano;

Richiamato quanto segue in relazione alla valutazione ambientale dei piani:

- con legge regionale 06.07.2009, n. 6 "Governo e riqualificazione solidale del territorio", il recepimento della disciplina sulla valutazione ambientale dei piani è impostato su criteri di massima semplificazione,

dando piena applicazione ai principi di integrazione e non duplicazione, introdotti con particolare enfasi dalla stessa direttiva 42/2001/CE in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), proprio per evitare un eccessivo aggravamento delle procedure;

- in tal senso, si è confermata la scelta, già peraltro in parte operata dalla L.R. 20/2000, di non ricorrere per i piani territoriali e urbanistici ad una autonoma procedura di VAS, eventualmente preceduta dalla verifica di assoggettabilità, ma di integrare la valutazione ambientale nel procedimento di approvazione del piano. Si è riconosciuto pertanto al documento di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT), così come previsto in origine dalla legge urbanistica regionale, il valore di Rapporto ambientale ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., con il quale l'amministrazione procedente raccoglie e porta a sintesi le valutazioni sugli effetti ambientali del piano;
- in tal modo, per ciascun piano o variante ad esso, si continua a seguire il procedimento di elaborazione ed approvazione previsto dalla legge urbanistica regionale, integrato da quegli adempimenti e attività richiesti - ai fini della valutazione ambientale - dall'art. 13 della summenzionata L.R. 6/2009, che ha sostituito l'art. 5 della L.R. 20/2000;
- sempre applicando il principio di integrazione, si è confermata la scelta, già operata dalla legge regionale 13.06.2008, n. 9 "Disposizioni transitorie in materia di valutazione ambientale strategica e norme urgenti per l'applicazione del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152", di individuare l'autorità competente nell'amministrazione che si esprime obbligatoriamente sui piani, ovvero la Provincia per i piani comunali, in modo da assicurare che tali enti si esprimano sulla sostenibilità ambientale dello strumento di pianificazione con lo stesso provvedimento stabilito dalla L.R. 20/2000;
- conseguentemente, anche la valutazione ambientale va espressa, in questo caso dalla Provincia, entro i medesimi termini previsti per l'assunzione del suddetto provvedimento, i quali però decorrono dal momento in cui siano stati forniti alle medesime autorità tutti gli elementi conoscitivi e valutativi richiesti dalla normativa comunitaria e nazionale;
- a tal fine, il comma 7, lettera b), del novellato art. 5 della L.R. 20/2000 indica che per i POC la Provincia si esprime sulla valutazione ambientale nell'ambito delle riserve al piano adottato di cui all'art. 34, comma 6, previa acquisizione delle osservazioni presentate;
- da tale disposizione, come indicato nella Circolare della Regione Emilia-Romagna del 01.02.2010, consegue che i termini perentori per l'emanazione del provvedimento con il quale la Provincia si esprime decorrono dalla data di invio delle suddette osservazioni;

Atteso, in relazione al procedimento di valutazione ambientale, che:

- in adempimento a quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 5, comma 6, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. sono stati individuati quali soggetti competenti in materia ambientale da consultare, ai quali il Comune ha provveduto a trasmettere gli atti e gli elaborati della Variante in oggetto:
 - ARPA Sezione Provinciale di Forlì-Cesena;
 - Azienda USL di Forlì;
- in data 31.10.2013 è pervenuto a questa Provincia il parere dell'Azienda USL di Forlì, recante "*Visti gli elaborati ed i vari allegati pervenuti, non si rilevano elementi di contrasto per quanto di competenza. Si ritiene, inoltre che non sia necessaria, per quanto di competenza, la ValSAT*";
- non essendo pervenuto il parere di ARPA nei termini di legge si richiede al Comune l'assunzione delle condizioni che vi saranno eventualmente espresse, in relazione alle previsioni del POC in oggetto ritenute assentibili ad esito dell'istruttoria provinciale;
- in adempimento a quanto previsto dall'art. 5, comma 7, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii, questa Amministrazione provinciale ha provveduto alla formulazione del parere in merito alla valutazione ambientale del Piano in oggetto, come riportato nella parte **B** del presente atto, tenuto altresì conto delle osservazioni e contributi pervenuti:

- in data 08.11.2013 il Comune di Forlì ha trasmesso a questa Provincia (con nota assunta al prot. prov.le n. 137041 del 11.11.2013) le osservazioni ad esso pervenute in merito al Piano in oggetto (n. 275 osservazioni giunte nel termine di sessanta giorni dalla pubblicazione sul BUR e n. 1 osservazione giunta fuori detto termine);
- sono altresì pervenute direttamente a questa Provincia n. 2 osservazioni (rispettivamente in data 10.09.2013 – prot. prov.le n. 118874 e 25.10.2013 – prot. prov.le n. 132737), trasmesse dai soggetti privati anche all'Amministrazione comunale e pertanto ricomprese nel totale di cui sopra;

Vista la legislazione nazionale e regionale vigente;

Visti gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale nazionale;

Visti i seguenti strumenti di pianificazione e programmazione territoriale regionale vigenti:

- Piano Territoriale Regionale (PTR), approvato dall'Assemblea legislativa con del. n. 276 del 03.02.2010;
- Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), approvato con del. C.R. n. 1338 del 28.01.1993 e n. 1551 del 14.07.1993;
- Piano Regionale Integrato dei Trasporti (PRIT), approvato con del. C.R. n. 1322 del 22.12.1999;
- Piano di Tutela della Acque Regionale (PTA), approvato dall'Assemblea legislativa con del. n. 40 del 21.12.2005;
- Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (PSRI) dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli approvato con del. G.R. n. 350 del 17.03.2003 e successiva Variante cartografica e normativa al Titolo II approvata con del. G.R. n. 1877 del 19.12.2011;

Visti gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale provinciale vigenti:

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) approvato con del. C.P. n. 68886/146 del 14.09.2006 e successiva Variante integrativa approvata con del. C.P. n. 70346/146 del 19.07.2010;
- Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti (PPGR), approvato con con del. C.P. n. 71491/150 del 30.07.2007;
- Piano Infraregionale delle Attività Estrattive (PIAE) approvato con con del. C.P. n. 12509/22 del 19.02.2004;
- Piano di Gestione della Qualità dell'Aria (PGQA), approvato con del. C.P. n. 84071/175 del 24.09.2007;

Vista altresì:

- la Variante al PTCP predisposta ai sensi dell'art. 27 bis della L.R.20/2000 e ss.mm.ii. e adottata con del. C.P. n. 146884/183 del 19.12.2013;
- la Variante al PIAE adottata con del. C.P. n. 111736/256 del 17.12.2013;

Richiamati, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., i contenuti del POC;

Dato atto che questa Provincia ha esaminato il Piano in oggetto, formulando:

- le riserve ai sensi dell'art. 34, comma 6, e 33, comma 4 bis, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. relativamente a quelle previsioni di piano (rispettivamente POC e RUE) che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore (parte A);
- l'espressione in merito alla valutazione ambientale ai sensi dell'art. 5 della medesima L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. (parte B);
- il parere di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008 in merito alla compatibilità delle previsioni pianificatorie con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, parere che la Provincia deve rilasciare

nell'ambito degli atti di assenso resi dalla stessa nel corso del procedimento di approvazione di tutti gli strumenti urbanistici comunali (parte C);
come di seguito riportati:

A) RISERVE AI SENSI DEGLI ARTT. 33 E 34 DELLA L.R. 20/2000 E SS.MM.II

INQUADRAMENTO AMMINISTRATIVO E PROCEDURALE

La legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 e ss.mm.ii. prevede - quale disposizione transitoria (art. 43) - che *"I Comuni dotati di PRG approvato dopo il primo gennaio 1997 possono stabilire quali previsioni del piano vigente costituiscono il PSC, il POC e quali assumere nella disciplina del RUE, in conformità a quanto disposto dagli artt. 28, 29 e 30 della presente legge. A tal fine, i Comuni provvedono alla definizione dei contenuti cartografici e normativi dei medesimi strumenti urbanistici senza apportare modifiche sostanziali alle previsioni già contenute nel PRG vigente"* (comma 5). Tali strumenti *"sono approvati con le procedure previste dai commi 4 e 5 del previgente art. 15 della L.R. n. 47 del 1978. Rimane fermo l'obbligo di adeguamento degli strumenti così formati entro dieci anni dalla data di approvazione del PRG ovvero nei termini definiti dal PTCP ai sensi del comma 4 dell'art. 26"* (comma 6 bis).

Il Comune di Forlì ha effettuato la suddetta suddivisione nei tre livelli di pianificazione introdotti dalla L.R. 20/2000 - operazione comunemente definita **"spacchettamento"** - nell'ambito della Variante denominata **"Adeguamento 2008"**, approvata con deliberazione consiliare n. 179 del 01.12.2008 secondo le procedure di cui all'art. 15 della previgente legge urbanistica regionale, onde per cui, coerentemente all'indicazione normativa, le modifiche introdotte sono state necessariamente confinate all'interno delle prescrizioni e dei contenuti da esso previsti.

Entro il **termine di dieci anni** dalla data di approvazione del PRG (avvenuta il 28.01.2003 con deliberazione della Giunta provinciale n. 6819/28), il Comune di Forlì è tenuto ad adeguare i/il propri/o strumenti/o di pianificazione alla nuova legge regionale, redigendo quindi (ex novo) il PSC, nonché il POC e RUE ad esso conseguenti.

Ciò premesso, si prende atto come il Comune abbia adottato, in data 30.07.2013, specifica **"revisione" del POC vigente**, definita essere (Relazione generale, cap. 6):

- *rispondente a indirizzi e direttive del PTCP;*
- *coerente con l'impostazione generale della strumentazione urbanistica vigente, non individuando previsioni insediative ex novo e pienamente rispondente alle previsioni del PSC, in quanto introduce modifiche finalizzate ad accelerare i processi di riqualificazione, limitare l'impatto dello sviluppo insediativo, favorire la rigenerazione del tessuto urbano e periurbano;*
- *incidente sul dimensionamento complessivo della strumentazione urbanistica comunale per l'incremento della capacità insediativa produttivo-terziaria;*
- *incidente sul dimensionamento delle dotazioni territoriali, nel rispetto delle dotazioni minimali di legge e comunque nel rispetto del bilancio complessivo degli standards.*

Tale operazione consiste, di fatto, nell'aver predisposto un **"rinnovato"** POC in cui sono confermati parte dei contenuti del POC oggi vigente ed in scadenza e ne sono integrati, aggiornati e/o modificati altri.

Benché non possa dirsi che l'avvenuto decorso del termine decennale summenzionato comporti un automatico ed immediato effetto decadenziale sulle previsioni del PSC e sul RUE, è evidente che le condizioni definite dalla legge in relazione al **pieno rinnovamento della strumentazione urbanistica comunale alla nuova disciplina**, ancorché passando da una fase intermedia o parziale (**"spacchettamento"**), devono trovare in **tempi ragionevoli** adeguata risposta rispetto all'esito finale.

L'approvazione di un **"rinnovato"** POC può allora ritenersi ammissibile nella sola ottica di garantire una sostanziale continuità all'attuazione delle previsioni del Piano (con riferimento prioritario ai temi della città

pubblica), nelle more di giungere entro tempi certi alla completa rielaborazione della strumentazione urbanistica secondo i principi, gli obiettivi ed i dettati della nuova disciplina; dovrebbe trattarsi, in altre parole, di garantire una sorta di “ultrattività” al POC vigente.

A.1) Fatte salve le considerazioni e le riserve riportate ai punti successivi, si ritiene che la suddetta possibilità di “rinnovo” del POC vigente comporti l'impegno da parte dell'Amministrazione comunale di precedere - in tempi congrui - all'effettivo adeguamento della propria strumentazione urbanistica ai sensi dell'art. 41, commi 4 e 6 bis, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii..

Il processo canonico di redazione del PSC ai sensi della L.R. 20/2000 presuppone due momenti/processi particolarmente rilevanti sotto il profilo della concertazione/valutazione delle scelte del Piano, che ne determinano la condivisione e quindi una maggiore e migliore possibilità di attuazione, quali:

- la **Conferenza di pianificazione**, fase propedeutica all'adozione di confronto istituzionale e territoriale avente la finalità di costruire un quadro conoscitivo condiviso del territorio e dei conseguenti limiti e condizioni per il suo sviluppo sostenibile, nonché di esprimere valutazioni preliminari in merito agli obiettivi strategici che si intendono perseguire con il piano e le scelte generali di assetto del territorio ed agli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio che possono derivare dall'attuazione delle medesime scelte di pianificazione (art. 14, comma 1, L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.);
- la **Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT)**, che individua, descrive e verifica i potenziali impatti delle scelte operate e le misure idonee per impedirli, mitigarli o compensarli, alla luce delle possibili alternative e tenendo conto degli scenari di riferimento descritti dal quadro conoscitivo e degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti con il Piano (art. 5, comma 2, L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.).

Questo segna pertanto una differenza sostanziale con il PSC del Comune di Forlì, che deriva dalla operazione di “spacchettamento” dei contenuti PRG, definiti ed approntati sulla base della previgente legge urbanistica, non contemplante pertanto un siffatto processo concertativo e valutativo (motivo per cui il legislatore regionale ne ha circoscritto le possibilità e la validità temporale).

In tal senso, tenuto conto del rapporto di stretta “presupposizione” che lega il PSC ed il POC (il POC non può prescindere da quanto stabilito dal PSC di cui costituisce attuazione e sviluppo - art. 30, comma 1 bis, L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.), si formulano le seguenti riserve:

A.2) Si ritiene che l'operazione di riconferma/rinnovo del vigente POC debba essere limitata a quei contenuti non aventi carattere *strategico* e *strutturale*, propri del PSC. Nel caso specifico di Forlì, tale limitazione attiene, da un lato, alla competenza propria dello strumento (POC) alle modifiche, dall'altro, all'adeguatezza del PSC vigente a mettere in campo scelte concettualmente nuove e di valore strategico.

A.3) Si ritiene altresì che il POC in parola debba essere assoggettato alla disciplina che regola oggi la formazione degli strumenti urbanistici. In particolare, si ritiene che debbano applicarsi le norme sulla valutazione di sostenibilità (ValSAT), la quale dovrebbe ricomprendere, a rigore, tutte le previsioni che il Comune intende riconfermare giacché mai preliminarmente valutate, soprattutto alla luce dei vincoli e delle disposizioni di tutela sopravvenute in seguito alla loro approvazione (si pensi, a titolo esemplificativo, alla riconferma delle previsioni del PRG 1988).

Ne consegue che, laddove dette analisi e valutazioni evidenziassero l'insostenibilità - totale o parziale - di talune delle suddette previsioni, le stesse non potrebbero essere riconfermate tal quali all'interno del rinnovato strumento.

DIMENSIONAMENTO

In quest'ottica, preme sottolineare un ulteriore aspetto: la definizione della cosiddetta “città compatta” ed il conseguente **dimensionamento del Piano**. Come desumibile dal relativo elaborato, il Comune effettua una trattazione dettagliata per definire il fabbisogno insediativo e quindi il dimensionamento del nuovo POC (POC

2013), concludendo:

– in relazione al dimensionamento residenziale:

- offerta abitativa totale: **9.259 alloggi** (da ritenersi essere la base conformata PRG/PSC-POC-RUE vigenti);
- fabbisogno primario stimato nel quinquennio riferito al presente POC “rinnovato” 2013-2018: **3.614 alloggi**;
- capacità insediativa in esubero al 2018 (per differenza): **5.645 alloggi**.

Ritenuto di dovere cautelativamente maggiorare il fabbisogno primario stimato, lo si porta a coincidere con la complessiva previsione di 9.259 alloggi, dal quale è “decurtata” la quota di 550 alloggi “*in quanto previsti nei comparti esterni al perimetro della 'città compatta', comparti che non sono riconfermati nel POC 2013 e sono mantenuti solo nel Piano strutturale quale Territorio Urbanizzabile*” (costituisce la “città compatta” l'insieme dei tessuti urbani consolidati di rilevante peso insediativo);

– in relazione al dimensionamento terziario e produttivo: si confermano integralmente le previsioni insediative vigenti, ammontanti a:

- **534.763 mq di St per attività produttive**, di cui: 41.380 mq aree previste dal PRG 1988 confermate, in corso di attuazione o da attuare (D1.1 – D3.1); 356.655 mq aree di nuovo insediamento (D3.2); 121.883 mq aree del ciclo agroalimentare, di nuovo impianto (DA.2); 14.845 mq aree in ambiti di trasformazione;
- **421.364 mq di St per attività terziarie e miste**, così suddivise: 35.000 mq aree previste dal PRG 1988 confermate, in corso di attuazione o da attuare (T1.1 – T3); 108.919 mq aree di nuova previsione (T4); 258.519 mq aree in ambiti di trasformazione; 18.926 mq aree in zone di nuovo insediamento.

Valutazione

L'articolata e complessa valutazione del dimensionamento della Variante in oggetto non risulta pienamente comprensibile.

Il POC vigente, derivante dallo “spacchettamento” del PRG, ha assunto, per intero ed in un sol momento, tutte le previsioni della pianificazione previgente la quale, a partire dal complessivo dimensionamento definito in sede di Variante Generale, aveva la facoltà di operare, tramite varianti ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii., modesti aggiustamenti delle previsioni conformate, con la possibilità di incrementare le medesime fino ad un massimo del 3% del suddetto dimensionamento. In questa ipotesi, risulterebbe corretto che l'assumere il 3% del previgente regime pianificatorio, all'interno del PSC, avvenga al netto di tutte le Varianti ex art. 15 al PRG successive all'approvazione della Variante Generale al PRG (2003), nonché le Varianti al PSC-POC-RUE, approvate fino ad oggi.

Ciò premesso, si formulano le seguenti riserve:

A.4) Non trovando riscontro delle Norme del PSC della facoltà di incremento (3%) attribuibile al POC-RUE, si ritiene necessario che l'Amministrazione comunale dia atto delle modalità con cui, all'interno della vigente strumentazione urbanistica, possa essere sfruttata la quota incrementale (residua) derivante dal previgente regime pianificatorio; al contempo, dovrà essere resa nota la misura ancora a disposizione del PSC.

Per quanto attiene alla trattazione del dimensionamento effettuata all'interno della presente Variante, si rende necessario chiarire se il fabbisogno complessivo di 9.259 alloggi rappresenta la massima potenzialità esprimibile (e quindi comprensiva della quota incrementale di cui sopra).

A.5) In rapporto all'operazione, proposta nel presente POC, di “restituzione” al territorio urbanizzabile (e quindi al PSC) delle previsioni insediative esterne alla città compatta, si rinvia alle considerazioni effettuate sul tema della città compatta di cui al successivo punto A.28, nonché al tema della valutazione di sostenibilità di cui al precedente punto A.3.

AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA DI BASE

È stata sostituita la base cartografica, risalente all'aerofotogrammetria del 1997, con la Carta Tecnica Regionale del 2009, ulteriormente aggiornata sulla base dei dati catastali forniti dal Servizio Informativo Territoriale del Comune.

A tale operazione è conseguita la riclassificazione di alcuni edifici storici all'interno delle Zone A6 "Complessi edilizi ed edifici con funzioni agricole ed abitative connesse, di interesse storico-culturale, diffusi nel territorio". L'Amministrazione comunale afferma che tali edifici, pur essendo stati oggetto, nelle more di entrata in vigore del PRG 2003 (che apponeva il vincolo di *storicità*), di intervento regolarmente autorizzato di demolizione e ricostruzione con diverso volume e sedime, permangono tuttora erroneamente nel Piano come edifici storici. La non storicità dell'edificio è attestata dal titolo edilizio rilasciato ed è documentata dalle schede di verifica facenti parte degli allegati al presente Piano (elaborato "Schede di analisi delle zone A6 oggetto di revisione").

Il Comune specifica inoltre che, alla data di adozione della presente proposta di Variante, *"il tema dei fabbricati storici A6 integralmente conservati è materia del Piano strutturale; non può quindi essere modificato dalla presente variante di POC. E' tuttavia in itinere [...] una variante specifica al PSC, la quale opera la 'devoluzione' della disciplina particolareggiata del patrimonio storico dal PSC al RUE. Pertanto, in ragione dell'evidente disallineamento tra lo stato di fatto di tali edifici (non aggiornato) e la nuova cartografia di PSC-POC vigente (tavole P), si propone sin d'ora l'aggiornamento della sagoma di tali manufatti, e talora della classificazione, fermo restando che l'approvazione di tale modifica (per i soli fabbricati oggi ricadenti nel PSC) è subordinata all'approvazione della variante specifica al Piano strutturale sopra citata"*.

Valutazione

Si evidenzia che per ciascun edificio censito (13 in totale), la relativa scheda riporta la seguente dicitura: *"Da verifica in loco si conferma la rispondenza dello stato di fatto alla nuova destinazione attribuita dallo strumento urbanistico"*; non risulta però esservi alcuna specifica documentazione/valutazione, né proposta di nuova disciplina, se non l'evidenza fotografica testimoniante interventi recenti.

Si prende atto che il susseguirsi della pianificazione possa aver determinato discrasie tra gli iter autorizzativi derivanti da una originaria disciplina che non tutelava i suddetti edifici e la più recente disciplina, introdotta nel 2003 con l'approvazione della Variante Generale al PRG, che ne riconosceva invece la necessità di tutela. Tuttavia, posto che gli interventi su tali fabbricati autorizzati *nelle more di entrata in vigore del PRG 2003* abbiano correttamente seguito le previste disposizioni di salvaguardia tra piani, riconoscendo quindi l'effettivo stato di diritto, si evidenzia che non compete al POC adeguarne in tal senso la rappresentazione.

Alla luce delle considerazioni sopra riportate si formula la seguente riserva:

A.6) Ferma restando l'operazione di "devoluzione" della disciplina particolareggiata del patrimonio storico dal PSC al RUE che il Comune di Forlì è in procinto di concludere, ovvero ha già concluso, l'eliminazione della tutela di tipo storico oggi riconosciuta - correttamente o meno - dal PSC agli edifici censiti ("Schede di analisi delle zone A6 oggetto di revisione") è compito del Piano strutturale e non del Piano operativo, come invece proposto nella Variante in oggetto.

RIVISITAZIONE DI ALCUNI COMPARTI, INATTUATI, SUBORDINATI A STRUMENTO ATTUATIVO PREVENTIVO IN CENTRO STORICO E NEI BORGHETTI STORICI

Si tratta della revisione della disciplina di attuazione di alcuni comparti del centro storico (PUA-CS se di iniziativa privata, RU-CS se di iniziativa pubblica) per i quali ad oggi non risultano presentate proposte di attuazione, con l'introduzione di correttivi cartografici e/o normativi. In particolare:

- **PUA 4 – Via Valzania – Piazzale Orsi Mangelli:** il POC vigente prevede la riqualificazione dell'area occupata dall'ex Officina Gentili, ubicata all'interno dell'isolato identificato dalla Via Valzania, dalla Via Guerrini e dal Corso Mazzini. Visto il mancato interesse da parte della proprietà, oggi frazionata, ad

attuare la riqualificazione del comparto in modo unitario, si ritiene che un obiettivo di riqualificazione sia l'eliminazione dell'attuale previsione di piano urbanistico attuativo, a favore dell'intervento diretto, da attuarsi per stralci su singole unità minime;

- **PUA 6 – Via Orto del Fuoco**: il comparto è costituito dal complesso produttivo industriale dell'ex Filanda Majani, prospiciente alla Via Orto del Fuoco ed alla Via del Portonaccio. Trattandosi di edifici già occupati da attività, si rende in particolare necessaria una modifica normativa, che consenta la duplice facoltà di attuazione mediante piano attuativo, nel rispetto delle indicazioni della scheda normativa vigente e di interventi di recupero, o di solo cambio d'uso dell'esistente nel rispetto del contesto di appartenenza (in questo senso, sono state integrate le destinazioni d'uso ammesse con la funzione U25 "Attività delle medie strutture di vendita");
- **PUA 8 – Viale V. Veneto – Via Ravegnana**: il POC vigente prevede la riqualificazione dell'area occupata dalla Falegnameria Gorza, ubicata in fregio al Viale V. Veneto, in prossimità della Porta Mazzini, sostanzialmente mediante il recupero dei volumi esistenti. Le modifiche introdotte consistono nella lieve rettifica del perimetro del comparto, l'eliminazione della connessione carrabile fra la Via Montesanto e la Via Fabbretti, pur mantenendo fra le stesse una connessione ciclopedonale. Ferma restando la potenzialità edificatoria vigente, si elimina l'obbligo di conservare uno dei vecchi magazzini del legname consentendone la demolizione e ricostruzione e si varia a favore delle destinazioni d'uso di tipo terziario la ripartizione della superficie edificabile sostitutiva;
- **PUA 9 – Viale dell'Appennino – Via D. Raggi**: per tale comparto, che attualmente include un capannone adibito ad autofficina in attività ed una abitazione storica, il POC vigente prevede il riuso e la sostituzione dell'edificio esistente per la parte retrostante, il recupero dell'abitazione storica e la cessione di uno spazio pedonale interno pubblico. La variante consiste nella eliminazione dal POC della previsione di attuazione mediante PUA, lasciando quindi la possibilità di intervento diretto sui singoli fabbricati;
- **Nuovo PUA 11 – Piazzetta Savonarola**: si tratta dell'area oggi occupata da una concessionaria automobilistica, di fronte all'ex deposito ATR, nello spazio compreso fra la Piazzetta Savonarola, la Via Valzania e la Via Guerrini, per la quale il POC vigente prevede sugli edifici sede della concessionaria e nella parte retrostante l'assoggettamento alla disciplina particolareggiata del centro storico, che consente solo interventi per unità minime d'intervento, senza consentire una organica riqualificazione dell'area. Le modifiche introdotte consistono nella previsione di attuazione unitaria del comparto che comprende il fabbricato commerciale oggi utilizzato come spazio di esposizione e vendita auto, alcuni capannoni ad uso officina e rimessaggio auto e altre tettoie di servizio all'attività principale, introducendo la possibilità di demolizione e ricostruzione di tutti i fabbricati esistenti con una superficie edificabile sostitutiva rapportata al volume oggi esistente ed una gamma di destinazioni d'uso ammesse che comprende funzioni terziarie a forte carico urbanistico (usi U25 "Attività delle medie strutture di vendita" e U27 "Pubblici esercizi a forte concorso di pubblico");
- **RU 3 – Ex deposito ATR**: il POC vigente prevede la riqualificazione dell'ex deposito autobus, ubicato in fregio alla Piazzetta Savonarola, da effettuarsi sostanzialmente mediante il recupero dei volumi esistenti. Si propone: la modifica delle possibilità di intervento sul fabbricato ex uffici sulla Via U. Bassi con eliminazione del percorso pedonale di attraversamento del fabbricato ex officina; l'integrazione della gamma delle destinazioni d'uso ammesse (usi U25 "Attività delle medie strutture di vendita", U29 "Sedi espositive e servizi fieristici", U30 "Sedi di attività e servizi congressuali") con eliminazione della destinazione U14 "Giardini di quartiere"; la modifica dei requisiti della progettazione urbanistica con possibilità di demolizione e ricostruzione anche del fabbricato ex uffici sulla Via U. Bassi e possibilità di recupero delle superfici dei corpi di fabbrica da demolire anche per ampliamento sul retro del corpo di fabbrica principale;
- **RU 6 – Convento della Ripa**: si tratta dell'area fino a pochi anni fa occupata dal Distretto Militare. La variante consiste in: integrazione e modifica degli accessi carrabili e ciclopedonali al comparto;

ridefinizione della natura della corte posta all'angolo fra la Via Giovine Italia e la Via della Ripa, come area parte a verde privato e parte a spazi privati di pertinenza; spostamento del parcheggio pubblico dall'area scoperta principale alla corte posta all'angolo fra la Via Signorino e la Via della Ripa con accesso carrabile dalla Via Curte; riclassificazione interamente come area a verde pubblico della principale area scoperta, con eliminazione della previsione di parcheggio pubblico, di area ortiva e di aree pedonali pubbliche; integrazione delle destinazioni d'uso ammesse (terziario a moderato carico urbanistico e funzioni alberghiere).

Valutazione

Dall'esame delle modifiche introdotte, come sopra descritte, si osserva innanzitutto quanto segue:

- PUA 4: l'eliminazione del comparto attuativo comporta la rinuncia alla piazzetta sulla Via Valzania, connessa alla previsione di un percorso ciclopeditonale di attraversamento dell'area che muoveva dalla Via Guerrini alla Via Valzania, anch'essa eliminata;
- PUA 6: è eliminata la previsione di un percorso pubblico di attraversamento del comparto, nonché l'obbligo di cessione di alcune aree pubbliche (spazi pedonali, verde e parcheggi);
- PUA 8: sono eliminati gli spazi pedonali ed il verde pubblico, con ampliamento – sebbene non proporzionale – del parcheggio pubblico;
- PUA 9: l'eliminazione del comparto attuativo comporta l'integrale rinuncia degli spazi pedonali pubblici;
- RU 3: sono eliminati gli spazi pedonali privati di uso pubblico ed i percorsi pedonali di collegamento fra la Piazzetta Savonarola e la Via U. Bassi;
- RU 6: sono eliminati gli spazi pedonali pubblici, il verde pubblico ed i percorsi pedonali (resta il solo collegamento pedonale e ciclabile fra la Via Curie e la Via Giovine Italia); è altresì ridimensionato il parcheggio pubblico.

Pur riconoscendo l'esigenza di agevolare/incentivare la riqualificazione di taluni comparti del centro storico, le modifiche proposte non danno conto di avere assunto, alla base, una valutazione d'insieme della città storica, al fine di garantire che sia mantenuta - o comunque non compromessa - la funzionalità e fruibilità del suo assetto complessivo, ovvero che lo scenario pianificatorio originariamente ipotizzato per l'insieme di tali tessuti (PRG-PSC) non sia più effettivamente necessario. Ci si riferisce, in particolare, al concorso alla realizzazione delle dotazioni pubbliche rispetto al disegno complessivo della città storica, che dovrebbe essere valutato organicamente e contestualmente, soprattutto per quei comparti - oggetto di Variante - che insistono sul medesimo quadrante territoriale (è il caso, da un lato, delle previsioni PUA 4, PUA 8 e RU 3 e, dall'altro, delle previsioni PUA 6 e RU 6).

Alla luce delle suddette considerazioni, si formula la seguente riserva:

A.7) Ferme restando le riserve puntuali riportate ai successivi punti A8, A9 e A10, si ritiene necessario che, nelle more di approvazione della Variante in oggetto, l'Amministrazione comunale valuti e dia atto se con le modifiche complessivamente apportate il sistema delle dotazioni pubbliche (comprensivo degli spazi e dei percorsi ciclo-pedonali, la cui fruibilità deriva direttamente dalla loro interconnessione ed orditura), possa sostanzialmente definirsi equivalente e parimenti funzionale a quello dato.

Diversamente, il Comune riconduca al PSC le scelte che possono attenersi al livello strutturale e strategico.

In taluni casi viene modificata la classificazione degli edifici consentendo, laddove prima non possibile, interventi fino alla demolizione e ricostruzione, anche con totale riconversione delle volumetrie; ne sono un esempio:

- PUA 8: è prevista la totale riconversione della volumetria dell'edificio per il quale la vigente scheda normativa ne dispone la conservazione assoggettandolo a ristrutturazione edilizia;
- PUA 9: l'edificio fronte strada, per il quale la vigente scheda normativa prevede la conservazione, assoggettandolo alla categoria di intervento restauro e risanamento conservativo, viene riclassificato come

Sottozona A2.1 ("Tessuti storici conservati"), che ammette fino alla demolizione e ricostruzione integralmente fedele; gli altri edifici posti nella corte interna per i quali la vigente scheda normativa ammette la demolizione e ricostruzione sono riclassificati come Sottozona A2.5 ("Unità edilizie e complessi di recente costruzione non compatibili con il contesto storico-ambientale"), che consente fino alla ristrutturazione urbanistica a parità di volume.

Alla luce delle suddette considerazioni, si formula la seguente riserva:

A.8) L'eliminazione della tutela di tipo storico assegnata ad un edificio è una decisione che, previa puntuale valutazione, è di norma posta in capo al PSC e non al POC.

A seguito della "devoluzione" della disciplina particolareggiata del sistema storico dal PSC al RUE, il Comune verificherà quali specifiche competenze il proprio PSC abbia assegnato allo strumento regolamentare nel merito delle possibilità di modifica alla suddetta disciplina.

Per quanto attiene alle nuove destinazioni d'uso ammesse all'interno di talune delle previsioni sopra riportate, preme sottolineare che l'introduzione nei comparti PUA 6 e RU 3 di nuove funzioni terziarie a forte carico urbanistico, con particolare riferimento all'uso U25 "Attività delle medie strutture di vendita" richiede, in virtù delle disposizioni normative vigenti (L.R. 20/2000, D.C.R. 1253/1999 e ss.mm.ii), una specifica valutazione degli effetti da esse indotti sul sistema territoriale ed ambientale, al fine di verificarne la sostenibilità complessiva e l'eventuale necessità di modificare/compensare tali previsioni, validando conseguentemente l'idoneità di tali comparti ad ospitare siffatte funzioni.

Alla luce delle suddette considerazioni, si formula la seguente riserva:

A.9) Rinviando alla successiva parte B per più approfondite considerazioni in merito alla valutazione ambientale delle previsioni di Piano, si evidenzia fin da ora l'assenza, nel documento di ValSAT trasmesso, di una valutazione specifica rispetto a quanto sopra indicato, tenuto altresì conto dei criteri indicati nella D.C.R. 1253/1999 e ss.mm.ii.. In conseguenza a ciò, posto che ogni livello di pianificazione deve assumere, rispetto alle previsioni che introduce, una valutazione idonea alla propria scala territoriale di riferimento e che quindi non pare corretto rinviare *in toto* la valutazione al solo piano attuativo (il principio di non duplicazione della valutazione muove infatti in senso contrario), si ritiene che l'Amministrazione comunale possa validare i comparti PUA 6 e RU 3 per le indicate funzioni terziarie a forte carico urbanistico solo ad esito di una positiva valutazione di sostenibilità ambientale che tenga in particolare conto dello speciale contesto di riferimento.

Infine, in merito all'inserimento della nuova previsione di trasformazione urbanistica in centro storico assoggettata a piano attuativo (PUA 11), si evidenzia che:

- nel centro storico, ai sensi dell'art. A-7 della L.R. 20/2000, è attribuito al POC il compito di coordinare e specificare le sole previsioni già assunte dal PSC (comma 5);
- ferma restando l'operazione "devoluzione" della disciplina particolareggiata del patrimonio storico dal PSC al RUE che il Comune di Forlì è in procinto di concludere, ovvero ha già concluso, non pertiene comunque allo strumento regolamentare definire quelle porzioni di territorio da assoggettare a pianificazione attuativa, definendo per essi gli obiettivi e le condizioni alla trasformazione (art. 29, commi 2 e 2 bis).

Si osserva inoltre che tale previsione introduce la possibilità conseguire una superficie edificabile sostitutiva rapportata al volume oggi presente nel comparto, previa demolizione di tutto l'esistente. Tali fabbricati sono così classificati dalla vigente strumentazione urbanistica:

- edificio posto all'angolo fra la Via Valzania e la Via Guerrini: A1.4b "Edifici e complessi di recente edificazione, compatibili con il tessuto edilizio preesistente" (le categorie di intervento ammesse sono: manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia);
- edificio ad uso officina posto sulla Via Guerrini: A1.3 "Edifici di origine storica costituenti la prevalenza

del tessuto edilizio" (le categoria ammesse sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria - nei limiti di quanto consentito dal restauro e risanamento conservativo di tipo B, restauro e risanamento conservativo di tipo B, recupero sottotetti - entro i limiti del risanamento conservativo tipo B);

- edifici restanti: A1.7 "Edifici ed aree incompatibili per impianto urbanistico e caratteristiche planovolumetriche con il tessuto edilizio esistente" (le categoria ammesse sono: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; demolizione senza ricostruzione).

A fronte di ciò, nella Relazione generale si afferma che: *"Per quanto riguarda la previsione di demolizione (con recupero delle volumetrie) di tutti i fabbricati esistenti all'interno del perimetro del comparto, bisogna riconoscere che, in realtà, tali fabbricati non presentano caratteristiche di compatibilità con il tessuto edilizio storico, trattandosi per lo più di capannoni artigianali di recente costruzione o di recente ristrutturazione. [...] Lo stesso edificio classificato come A1.3, parzialmente trasformato negli anni per adattarlo all'uso officina, non presenta, in realtà, caratteristiche tali da ritenere opportuna la conservazione"*.

Alla luce delle suesposte considerazioni, si formula la seguente riserva:

A.10) Si ritiene necessario che l'Amministrazione comunale stralci dal POC in oggetto la nuova previsione di trasformazione in centro storico da assoggettarsi a piano urbanistico preventivo (PUA 11), in quanto una sua eventuale definizione è da porsi, di norma, in capo al PSC.

Si rinvia inoltre al precedente punto A.8 in relazione alle possibilità di modifica della rappresentazione del sistema storico e della conseguente disciplina.

AMBITO COMPLESSO AC 5 – SISTEMA FERROVIARIO

L'ambito AC 5 "Sistema Ferroviario" interessa le aree adiacenti alla ferrovia nella parte centrale della città, comprendenti anche l'ex scalo merci, sedi di attività produttive oggi per buona parte in via di dismissione. La strumentazione urbanistica vigente ne prevede, tramite la suddivisione in 6 sub-comparti assoggettati ciascuno a strumento attuativo, la complessiva riqualificazione, con introduzione di destinazioni residenziali e terziarie e caratterizzata in particolar modo da collegamenti e varchi infrastrutturali tali da rendere permeabili, in modo oggi sostenibile, le due parti della città separate dalla ferrovia.

Rilevato che, con le modifiche proposte dalla Variante in oggetto, come più dettagliatamente illustrate nei paragrafi che seguono, viene consistentemente disatteso e scardinato l'assetto urbanistico prefigurato per tale ambito dal PRG prima e dal PSC-POC poi, si formula la seguente riserva:

A.11) Le modifiche introdotte sono nel complesso altamente rilevanti, andando ad incidere in modo significativo sull'assetto di una vasta porzione urbana, ad oggi assoggettata ad una previsione di complessiva riorganizzazione, quindi suscettibile di riqualificazione e/o rigenerazione. Si ritiene pertanto, in prima istanza, che modifiche inerenti gli obiettivi strategici di tale riqualificazione, definiti in sede di PRG come poi riconfermati dal PSC, debbano essere rivalutate esclusivamente a partire dal Piano strutturale.

Si fa presente che gli elementi di valutazione specifica dei singoli sub-comparti di seguito riportati sono da ritenersi subordinati a quanto qui espresso.

Comparto AC 5c

Al fine di agevolare la riqualificazione del comparto, che in tanti anni dal suo inserimento nel POC (e prima nel PRG) non è stato mai attuato, anche perché trattasi di area in gran parte già edificata con immobili in parte ancora utilizzati, il Comune propone una sostanziale revisione della sua disciplina di attuazione, consentendovi l'intervento diretto. Conseguentemente, precisato che con la contestuale revisione dell'assetto dell'adiacente area dell'ex Scalo Merci (comparti AC 5e e AC 5f), si esclude un disegno urbanistico continuo fra i comparti com'è quello attuale, le aree in oggetto vengono riclassificate nel RUE quali aree di completamento (Sottozona T 1.2 "Direzionalità e altri usi terziari non commerciali di completamento").

Valutazione

Evidenziato, in particolare, le modifiche introdotte prevedono l'eliminazione di un importante collegamento tra le due parti della città poste a sud e nord della ferrovia, concorrendo ad una significativa alterazione dell'assetto complessivo, si formula la seguente riserva:

A.12) Il comparto AC 5c, ancorché di dimensioni ridotte, gioca nel disegno vigente un importante ruolo di "cerniera" che collega, attraverso la stazione ferroviaria e le aree retrostanti la ferrovia, l'area di Via Pandolfi - Foro Boario (sub-comparto AC 5a) ai restanti tessuti urbani, che si ritiene essere obiettivo strategico e strutturante la prevista riqualificazione. In tal senso, si ribadiscono le considerazioni di cui al precedente punto A.11.

Comparto AC 5d

Si elimina dal POC la previsione di attuazione mediante PUA; contestualmente le aree in oggetto vengono riclassificate nel RUE quali aree di completamento secondo il seguente prospetto:

- Sottozona T1.3 (Commercio all'ingrosso e al minuto, anche con validazione "potenziale" di medie strutture di vendita);
- Sottozona T1.2 (Direzionalità e altri usi terziari non commerciali di completamento);
- Sottozona D1.2 (Zona produttiva di completamento);

La differenza di zonizzazione è funzionale al mantenimento e allo sviluppo delle attività in alcune aree e all'insediamento di attività compatibili in altre; questo, in particolare, avviene per le aree che si affacciano sulla Via Pandolfi e sulla Via Bertini e sono maggiormente idonee all'insediamento di attività commerciali e terziarie, piuttosto che di residenza, vista la vicinanza con uno svincolo del sistema tangenziale ed il permanere al contorno di attività terziarie e produttive.

Valutazione

Anche in questo caso si rinuncia ad un collegamento, sebbene di rango inferiore, con la parte di città a sud della ferrovia, essendo eliminata la previsione di sottopasso pedonale; d'altra parte, la nuova caratterizzazione funzionale dell'area (produttivo-terziario anziché residenziale), potrebbe presumibilmente richiedere collegamenti infrastrutturali diversi da quelli originariamente ipotizzati.

Alla luce delle suesposte considerazioni, si formula la seguente riserva:

A.13) Stante il nuovo disegno proposto, l'eliminazione del sottopasso ciclopeditone che collega il (ex) sub-comparto AC 5d alla Via Volta presuppone quantomeno la valutazione di una efficace alternativa di connessione fra le due parti della città separate dall'infrastruttura ferroviaria, in altro punto strategico a partire dalla stazione verso la Via Bertini.

Preso inoltre atto che nelle Sottozona T1.3 è inserita la previsione di "Ambito con validazione potenziale per la localizzazione di medie strutture di vendita" con riferimento a strutture commerciali sia medio-grandi che medio-piccole, formula la seguente riserva:

A.14) Non si ritiene efficace, all'interno del POC, la validazione "potenziale" di strutture commerciali, in quanto non rispondente all'operatività dello strumento medesimo, che conforma la proprietà definendo al contempo le necessarie condizioni all'intervento, alla luce di una specifica valutazione ambientale e territoriale che ne definisca i limiti di sostenibilità.

Comparto AC 5e-f

La variante, ritenuta necessaria per favorire l'avvio della riqualificazione dei comparti AC 5e e AC 5f, corrispondenti all'attuale area dell'ex scalo merci, consiste nelle seguenti principali modifiche:

- unificazione dei comparti AC 5e e AC 5f in un unico comparto AC 5ef;
- eliminazione del viale di connessione con la Via Pandolfi, che nel POC vigente attraversa anche

- l'adiacente comparto AC 5c che viene trasformato in zona di completamento;
- eliminazione del sottopasso ciclo-pedonale verso la Via Volta e di alcune aree a verde di protezione poste lungo la medesima (in adiacenza al comparto AC 5g);
- riassetto del fronte nord della stazione ferroviaria con eliminazione del fabbricato di accesso alla ferrovia e mantenimento di un sottopasso pedonale di accesso ai binari (mediante prolungamento di quello esistente) e di un ampio parcheggio di interscambio;
- eliminazione della connessione carrabile con il comparto AC 5d, in quanto riclassificato di completamento, anche se viene mantenuta la viabilità retrostante il deposito mezzi del trasporto pubblico locale con possibilità di futura connessione con l'area ex AC 5c;
- riduzione della superficie aree da cedere come pubbliche - verde, parcheggi, strade, percorsi (da 106.709 mq complessivi a 89.729 m, comprensivi di un'area da cedere per attrezzature scolastiche);
- incremento - più del doppio - della superficie fondiaria (da 14.265 mq complessivi a 32.561 mq) e della potenzialità edificatoria, sia per la quota residenziale (Sc), sia per quella terziario-commerciale (St); conseguentemente l'indice Ut passa da 0,19-0,21 a 0,27 tenuto altresì conto anche della potenzialità edificatoria destinata alla realizzazione di attrezzature scolastiche;
- modifica del tracciato della viabilità interna al comparto pur mantenendo gli innesti sulle vie Vespucci e Pandolfi e la previsione di sottopasso;
- modifica dell'innesto sulla Via Pandolfi (riduzione del diametro della rotatoria) e sulla Via Vespucci (inserimento di una nuova rotatoria) e previsione di una ulteriore rotatoria all'incrocio della viabilità di comparto in corrispondenza del tratto di strada di accesso al sottopasso;

L'unificazione dei due comparti parte dal presupposto che la progettazione dell'area ex scalo merci non può che essere unitaria, date le opere previste e la funzionalità della viabilità di attraversamento, nonché le connessioni con la viabilità esistente.

Valutazione

Le modifiche introdotte snaturano completamente la previsione vigente: è ridotta considerevolmente la fascia di verde di mitigazione prevista in adiacenza all'infrastruttura ferroviaria, viene eliminato il collegamento fra la stazione ed il comparto AC 5a (Sistema di Via Pandolfi - Foro Boario) modificando completamente il sistema relazionale previsto fra le due parti della città – a sud e a nord della ferrovia, diminuiscono le previsioni legate alla realizzazione di piste ciclabili e spazi pedonali, l'edificato di previsione aumenta notevolmente esponendosi verso le zone più prossime all'infrastruttura ferroviaria.

Pertanto, poiché come indicato nella scheda normativa l'attuazione del comparto può avvenire “*per stralci funzionali, ferma restando la progettazione e l'approvazione iniziale*”, non si comprende quali siano tali stralci, ovvero con quali criteri essi possano essere definiti, a fronte della necessità di garantire una coerente attuazione delle dotazioni e delle infrastrutture previste.

Alla luce delle suesposte considerazioni, si formula la seguente riserva:

A.15) La portata delle modifiche introdotte in questo specifico sub-comparto è tale da dover rinviare la valutazione a quanto già espresso al precedente punto A.11, in quanto attengono alla “struttura” della città.

Comparto AC 5g

La variante, ritenuta necessaria per favorire la riqualificazione del comparto, consiste nelle seguenti principali modifiche:

- ridefinizione del perimetro del comparto per farlo coincidere con una unica proprietà mediante: eliminazione dal perimetro delle aree a verde di protezione (AMI) retrostanti all'edificato e corrispondenti con la scarpata o l'area di rispetto dei binari ferroviari; estensione del comparto fino al confine di proprietà lungo la Via Volta verso la stazione; estensione del comparto lungo la Via Volta verso la Via Gramsci fino

al confine di proprietà con inclusione della parte attualmente compresa nel comparto AC 5e e conseguente eliminazione della previsione del sottopasso ferroviario ciclopedonale;

- riduzione delle aree da cedere come pubbliche: viene eliminata la previsione di aree verdi di protezione (AMI, 5.318 mq), restando la sola area del sottopasso ferroviario (129 mq);
- conseguente incremento della superficie fondiaria (da 680 mq a 3.500 mq);
- riuso edifici esistenti: si prevede il mantenimento della palazzina ad uso uffici e bar e della palazzina ad uso mensa con piano primo a destinazione residenziale. Gli altri fabbricati e manufatti che insistono sull'area di proprietà devono essere demoliti (circa 887 mq di SUL);
- sostituzione edifici esistenti: è ammesso il recupero di 500 mq di SUL degli 887 che devono essere demoliti per realizzare un equivalente ampliamento della palazzina ad uso mensa la cui altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici esistenti che vengono mantenuti nel comparto.

Valutazione

In merito alla previsione del passaggio carrabile che il Comune asserisce di mantenere *"in attesa di verificare nei prossimi anni le condizioni (economiche) di fattibilità dell'opera che mantiene una sua valenza quale elemento di connessione fra la via Pandolfa (con il deposito dei mezzi del trasporto pubblico locale) e la via Volta con l'autostazione. Pertanto l'area necessaria all'imbocco del sottopasso ferroviario rimane l'unica area di interesse pubblico che deve essere ceduta a fronte dell'attuazione del comparto"*, si ritiene di dover esprimere la seguente riserva:

A.16) Si condivide il mantenimento del futuro del collegamento carrabile fra la parte sud e nord della ferrovia, tuttavia, esso non potrà essere demandato ad una valutazione (solo) economica, stante il ruolo strategico che assume rispetto all'assetto progettuale dell'intero sistema territoriale coinvolto.

Si precisa inoltre che la zona AMI lungo la Via Volta, che il Comune intenderebbe eliminare, deve essere considerata rispetto all'insieme delle previsioni anche già attuate nell'area ex Bartoletti, con particolare riferimento alle funzioni residenziali ivi insediate; in tal senso si ritiene necessario rivedere tale modifica.

AMBITO COMPLESSO AC 6 - VIALE APPENNINO/VIALE RISORGIMENTO

Il POC vigente prevede la demolizione dei fabbricati esistenti (tra cui anche quelli attualmente occupati da esercizi di vicinato e da due supermercati) e la realizzazione di 2.160 mq di Sc residenziale e 4730 mq di St terziaria. Al fine di rendere più sostenibile l'intervento di riqualificazione ed incentivare e favorire l'avvio della riqualificazione del comparto AC 6, si propongono le seguenti modifiche:

- incremento potenzialità edificatoria proporzionale sia per la quota residenziale (Sc) sia per quella terziario-commerciale (St); conseguentemente l'indice Ut passa da 0,24 a 0,28;
- riduzione delle aree a destinazione pubblica (verde e parcheggio) da cedere a superfici sufficienti a garantire la dotazione dello standard;
- modifica del tracciato della viabilità interna al comparto che non mette più in connessione la Via Bordoni (piccola strada residenziale) con la Via dell'Appennino, ma la Via Risorgimento e la Via dell'Appennino;
- previsione dell'innesto della nuova strada sulla Via dell'Appennino con rotatoria al fine di garantire possibilità di svolta in uscita e di immissione nel comparto in sicurezza e senza compromettere la funzionalità della viabilità principale; l'innesto a T sulla Via Risorgimento viene allontanato dalla rotatoria esistente all'incrocio fra la Via Risorgimento e la Via dell'Appennino;
- riposizionamento dei percorsi ciclabili ai margini dell'area e in fregio alla nuova strada;
- attestamento delle funzioni terziarie e soprattutto commerciali sulla nuova strada con interposizione della quota principale di parcheggio pubblico.

Valutazione

Preso atto che le modifiche proposte presentano un carattere di rilevanza meramente locale, attenendo

unicamente alla scala attuativa, si ritiene di non formulare alcuna riserva in merito, rinviando alla successiva parte **B** le considerazioni propriamente ambientali.

RIGENERAZIONE DELLE AREE PRODUTTIVE ESISTENTI

Sulla base delle facoltà introdotte dal novellato art. 7 ter "Misure urbanistiche per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente", aggiunto alla L.R. 20/2000 dalla L.R. 6/2009, la Variante in oggetto propone la modifica degli artt. 58 e 62 delle Norme del RUE - inerenti rispettivamente *Zone produttive di completamento e qualificazione (Zona D1)* e *Sottozona D3.1 (Zone previste dal PRG 1988) attuate*, introducendo appositi incentivi volumetrici sugli edifici realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. LL.PP. 29.07.1983, al fine promuoverne in particolare l'adeguamento ed il miglioramento statico-strutturale, in applicazione della vigente normativa tecnica per le costruzioni in zona sismica. In particolare, su tali edifici, sono ammessi i seguenti interventi, anche in deroga al rapporto di copertura normativamente previsto:

- ampliamento *una tantum* (con o senza demolizione e ricostruzione dell'esistente) fino ad un massimo del 15% dell'indice di zona;
- demolizione e ricostruzione a parità di volume, in caso l'edificio esistente superi l'indice di zona incrementato del 15%.

Restando fermo il rispetto delle norme vigenti in materia di distanze dai confini, dalle strade, dai fabbricati, reperimento di parcheggi privati, si specifica inoltre che:

- tali interventi sono condizionati alla valutazione della sicurezza e, se necessario, all'adeguamento sismico dell'intera costruzione - nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni in zone sismiche - ed all'applicazione integrale dei requisiti regionali di prestazione energetica di edifici e impianti;
- gli incentivi volumetrici sono incrementabili di un ulteriore 5% (rispetto all'indice di zona) in caso di raggiungimento di livelli di efficienza energetica superiori al 25% dei requisiti minimi previsti dalle norme in vigore.

Valutazione

Quanto proposto dal Comune in merito all'incentivazione alla riqualificazione sismica ed energetica dei tessuti produttivi più datati (*Zone D1* e *Sottozona D3.1*) risulta complessivamente in linea con quanto previsto all'art. 7 ter "Misure urbanistiche per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente" della novellata L.R. 20/2000.

Si precisa tuttavia che la norma comunale ha carattere meramente edilizio e agisce in modo puntuale, lotto per lotto, e non rientra quindi in un quadro urbanistico che valuti aspetti complessivi di tessuto. Richiamato, in proposito, quanto indicato dallo stesso art. 7 ter che, al comma 2, fa esplicito riferimento alla qualificazione dei tessuti urbani (dotazioni, servizi, permeabilità dei suoli, invarianza, assetto urbano, accessibilità), si ritiene che l'applicazione di tale facoltà in maniera sistematica (come peraltro auspicabile) e diffusa ad ampie porzioni della città esistente possa essere più analiticamente codificata alla luce di un aggiornato quadro conoscitivo e di una conseguente valutazione, elementi che fanno chiaramente parte del Piano strutturale, al fine di verificare dapprima *"la coerenza con i caratteri storici, paesaggistici, ambientali ed urbanistici degli ambiti dove tali edifici sono ubicati"* e commisurare conseguentemente l'obiettivo/gli obiettivi di interesse pubblico che si intendono perseguire (cit. comma 2).

Visto il campo di applicazione proposto (in particolare art. 58 delle Norme del RUE), che pare ricomprendere anche quei comparti attuativi già previsti dal PRG 1988, confermati dalla successiva strumentazione urbanistica ma ancora da attuare (*Sottozona D1.1*), si precisa che l'incentivo assegnato in applicazione della disposizione regionale può riguardare solo lotti già edificati o urbanizzati, non quindi zone assoggettate a pianificazione attuativa di tipo unitario e non ancora realizzate (che si ritiene peraltro debbano essere verificate alla luce delle sopravvenute tutele di tipo paesistico ed ambientale - punto A.3).

Alla luce delle considerazioni sopra espresse, si formula la seguente riserva:

A.17) Si ritiene necessario che l'Amministrazione comunale verifichi che l'applicazione della norma modificata (artt. 58 e 62 delle Norme del RUE) sia pienamente coerente a quanto disposto dall'art. 7 ter della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., ovvero vi apporti i necessari correttivi, escludendo dal campo di applicazione quelle zone assoggettate a pianificazione attuativa di tipo unitario e non ancora realizzate.

REVISIONE DELLE POSSIBILITÀ DI INTERVENTO SU PARTE DEL PATRIMONIO EDILIZIO NON STORICO

La finalità della revisione proposta concerne le seguenti parti del territorio comunale:

- comparti subordinati a strumento preventivo inattuati (modifica all'art. 24 delle Norme del POC ed agli artt. 14 e 110 delle Norme del POC);
- sottozone D2 - zone produttive da riqualificare (modifica all'art. 105 delle Norme del POC);
- sottozone E2 (modifica all'art. 127 delle Norme del POC).

Comparti subordinati a strumento preventivo inattuati

La modifica proposta concerne i comparti subordinati a piano attuativo ma non ancora attuati, *ovvero non ancora convenzionati* (ad esclusione delle Aree Complesse AC) nei quali risulta preesistere una quota di edificato che versa in parte in condizioni di sottoutilizzo o addirittura in dismissione e che il Piano vigente destina alla demolizione, per lasciare spazio alla sostituzione edilizia secondo gli indici del comparto. Si propone di ampliare la gamma delle possibilità di intervento ora ammesse sugli edifici esistenti in tali comparti, pure in assenza del piano attuativo preventivo. Nell'intento primario di diminuire i fattori di rischio ambientale e sanitario e di riqualificare il territorio, l'Amministrazione comunale ha ritenuto di incentivare il recupero/riqualificazione dell'edificato esistente, introducendo, per via normativa, all'interno dei comparti non attuati subordinati a piano attuativo:

- a) una maggiore flessibilità degli usi e funzioni ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, in assenza dello strumento preventivo;
- b) la facoltà, per gli edifici residenziali, di ampliamento igienico-funzionale di cui all'art. 24 delle Norme del RUE e, per gli edifici non residenziali, l'aumento di Superficie totale (St) pari al 10% dell'esistente (realizzabile esclusivamente mediante opere fino alla massima categoria di intervento della ristrutturazione edilizia).

In particolare, riguardo al punto a) si è privilegiata la facoltà di insediare sull'esistente alcune attività di interesse generale o collettivo (quali ad esempio: *piccoli uffici privati, artigianato di servizio, attrezzature parrocchiali, sedi di associazioni, servizi e attrezzature culturali e sportive, attrezzature per l'ospitalità, artigianato di tipo laboratoriale a basso carico urbanistico e relativi servizi*).

Qualsiasi cambio di destinazione, a favore delle nuove funzioni introdotte, è subordinato: alla redazione di preventivo studio di fattibilità ambientale che attesti la sostenibilità dell'intervento e definisca le eventuali misure mitigative/compensative; al reperimento dei parcheggi privati; all'attuazione di opere fino alla massima categoria di intervento della ristrutturazione edilizia; al rispetto dei requisiti vigenti di prestazione energetica di edifici e impianti.

Valutazione

In assenza di piano attuativo, in quanto mai partito, il Comune intende consentire in alcuni comparti ove è presente dell'edificato, interventi diretti sugli edifici esistenti, finalizzati al loro recupero/riqualificazione.

In particolare, per gli edifici residenziali esistenti è previsto l'ampliamento igienico-funzionale tramite intervento che, dalla lettura combinata del disposto dell'art. 24 delle Norme RUE e dell'art. 14 delle Norme modificate del POC, pare superare i limiti della ristrutturazione edilizia. Tale possibilità, pur limitata, si porrebbe in contrasto con l'art. 8 della L.R. 15/2013 "Attività in aree parzialmente pianificate" con particolare riferimento al comma 2:

“I medesimi interventi previsti dal comma 1 [a) manutenzione straordinaria; b) restauro e risanamento conservativo; c) ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal PSC; d) demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PSC] sono consentiti negli ambiti pianificati attraverso POC, che non ha assunto il valore e gli effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ai sensi dell'articolo 30, comma 4, della legge regionale n. 20 del 2000, a seguito della scadenza del termine di efficacia del piano, qualora entro il medesimo termine non si sia provveduto all'approvazione del PUA o alla reiterazione dei vincoli espropriativi secondo le modalità previste dalla legge”). Alla luce delle considerazioni sopra espresse, si formula la seguente riserva:

A.18) Si ritiene necessario che l'Amministrazione comunale verifichi quanto sopra indicato, portando eventualmente a coerenza la modifica degli artt. 14 e 110 delle Norme del POC e dell'art. 24 delle Norme RUE rispetto all'art. 8 della L.R. 15/2013, relativamente agli interventi consentiti su edifici esistenti nelle aree parzialmente pianificate.

Sottozona D2 (Zone produttive da riqualificare)

Le sottozone D2, 4 sull'intero territorio comunale, sono caratterizzate da una marcata presenza di fabbricati produttivi preesistenti. Su tali zone è possibile oggi intervenire mediante strumento attuativo preventivo, nel rispetto di un indice di utilizzazione territoriale (Ut) pari a 0,40; in caso di volumetrie preesistenti superiori è ammessa anche la ristrutturazione urbanistica, con il loro recupero fino al 90%; in assenza di strumento attuativo preventivo sono ammessi solo interventi fino al restauro e risanamento.

Per le medesime motivazioni di cui al paragrafo precedente, con la presente Variante si propone di aumentare le possibilità di intervento oggi consentite, pur in assenza di strumento attuativo preventivo.

Valutazione

Anche in questo caso, per gli edifici residenziali esistenti è prevista la possibilità di effettuare un ampliamento igienico-funzionale tramite intervento che, dalla lettura dell'art. art. 105 delle Norme del POC, pare superare i limiti della ristrutturazione edilizia. Tale possibilità, pur limitata, si porrebbe in contrasto con l'art.8 della L.R. 15/13 “Attività in aree parzialmente pianificate” con particolare riferimento al comma 2, come anzi richiamato. Alla luce delle considerazioni sopra espresse, si formula la seguente riserva:

A.19) Si ritiene necessario che l'Amministrazione comunale verifichi quanto sopra indicato, portando eventualmente a coerenza la modifica dell'art. 105 delle Norme del RUE rispetto all'art. 8 della L.R. 15/2013, relativamente agli interventi consentiti su edifici esistenti nelle aree parzialmente pianificate.

Sottozona E2 (Attività di produzione agricola a contatto con il territorio urbanizzato, da riqualificare o trasferire)

La sottozona E2 interessa principalmente capannoni di ex allevamenti, siti in prossimità di centri abitati, nei quali è stata valutata prioritaria l'esigenza di dismissione e riqualificazione. L'art. 127 delle Norme del POC vigente ammette sulla zona, previo piano particolareggiato:

- la possibilità di recuperare il 65% della superficie (St) del vecchio insediamento;
- l'obbligo di realizzare contestualmente un nuovo insediamento pari al 65 % della St dell'insediamento esistente in aree agricole idonee.

Nell'insediamento da riqualificare sono inseribili molti usi:

- *raggruppamento 2a - terziario a moderato carico urbanistico (ad es: piccoli uffici e laboratori; artigianato di servizio; commercio al dettaglio; sedi attività culturali, ecc.);*
- *raggruppamento 2c – attività produttive e attività di servizio connesse;*
- *raggruppamento 4 – servizi alle attività agricole;*
- *campaggi.*

Tuttavia, poiché si ritiene che l'idoneità dei suoli per la localizzazione del nuovo insediamento (terreni privi di

vulnerabilità idrogeologica elevata ed estremamente elevata, a non a meno di mt 500 dal perimetro di territorio urbanizzato e distanza di mt 200 da edifici residenziali non aziendali, ecc.) rappresenti una condizione che pregiudica fortemente tutta l'operazione di riqualificazione, nell'intento di diminuire i fattori di rischio ambientale e sanitario e di incentivare il recupero dell'edificato esistente in zona E2, con la presente Variante è stata introdotta, normativamente, una maggior flessibilità degli usi e funzioni ammissibili su tale patrimonio, a fronte di una riduzione della volumetria esistente.

Qualsiasi cambio di destinazione, a favore delle nuove funzioni introdotte è subordinato alla verifica sull'esistenza ed adeguatezza della dotazione minima di infrastrutture ed alla redazione di apposito studio di fattibilità ambientale, nonché dell'attuazione delle eventuali misure di compensazione e di mitigazione che potranno rendersi necessarie in base allo studio.

La Variante interessa solamente una porzione di edifici ricadenti nelle sottozone E2 (in tutto 11), che sono state oggetto di analisi puntuale, riportata nell'elaborato "Zone E2 - Schede di analisi e di indicazioni operative".

Valutazione

Occorre far presente che, stante l'importanza socio-economica dell'attività agricola e zootecnica nel territorio provinciale, il PTCP ha introdotto normative regolanti processi riqualificativi dell'attività stessa, non attraverso la mera dismissione, ma incentivandone la ricollocazione in ambiti, siti o contesti più idonei. È infatti obiettivo del Piano provinciale rimuovere i conflitti insediativo-ambientali derivanti dalla "vicinanza" tra funzioni urbane e funzioni extraurbane (in questo caso quella zootecnica) e di complessiva riqualificazione del territorio agricolo e delle funzioni presenti. Il PTCP, infatti, in coerenza con gli obiettivi e le indicazioni date dalla L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., distingue due livelli di intervento:

- quello della delocalizzazione e riqualificazione del comparto zootecnico (art. 79);
- quello del recupero edilizio e della disciplina d'uso del sistema insediativo sparso non più connesso all'attività agricola (art. 80).

È evidente quindi che una coerente declinazione alla scala comunale di tali assunti dovrebbe trovare prioritaria collocazione all'interno del PSC, dal quale è possibile derivare le più opportune regolamentazioni ed incentivazioni per il POC e/o il RUE.

Posto che già il vigente art. 127 delle Norme del POC non è pienamente comprensibile in relazione all'esito finale che ipotizza, le modifiche ad esso apportate ne complicano ulteriormente la lettura. Nella norma modificata, infatti, non risulta chiaro se sono oggetto di intervento unicamente quei manufatti destinati all'attività zootecnica oggi non più in essere (in questo caso si ricadrebbe in quanto disciplinato all'art. 80), ovvero se sussista ancora tale attività (caso di cui all'art. 79). È pertanto necessario specificare che:

- qualora si tratti di mero recupero di contenitori edilizi di attività già dismesse, si ritiene, in linea generale, che la normativa del POC, così come riformulata esprima – in parte - una coerenza ai principi indicati all'art. 80 del PTCP, anche se demandare tale operazione ad un POC (art. 127) piuttosto che ad un RUE significherebbe avere ad oggetto, più propriamente, ambiti da riqualificare (art. A-11 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.) individuati dal PSC. Comunque, tale distinzione attiene alla natura, ma soprattutto all'entità dell'intervento, ovvero alla modalità attuativa più consona alla specifica situazione (e, quindi, piano attuativo-POC ovvero intervento diretto-RUE);
- qualora si tratti invece di interventi volti alla complessiva riqualificazione del comparto zootecnico, posto che non si comprende quale sia l'effettiva potenzialità di recupero e come si ricollocherebbero i nuovi volumi nel territorio, non si ritiene che la norma, così come modificata, abbia colto le effettive opportunità delineate dal PTCP, tenuto altresì conto che, in questo caso, non si potrebbe in alcun modo prescindere da una compiuta valutazione delle relative politiche in seno al PSC.

In tal senso, sono state esaminate le singole proposte sulla base delle analisi riportate nell'elaborato "Zone E2 - Schede di analisi e di indicazioni operative":

- **Schede n. 1 – Via dei Bastioni loc. San Martino in Strada e n. 2 – Viale dell'Appennino loc. Ca' Ossi:** tali aree ricadono all'interno delle *zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua* di cui all'art. 17 delle Norme del PTCP e, più precisamente, sono ricomprese entro le *fasce di espansione inondabili* (comma 2, lett. a)). In virtù di ciò, qualsiasi intervento eccedente la manutenzione ordinaria e lo stretto mantenimento delle funzioni già insediate è incompatibile con le disposizioni di cui alla suddetta tutela. La riconversione dei fabbricati esistenti potrà pertanto avvenire solamente al di fuori della zona paesistica ex art. 17 (in quanto negli ambiti di pianura la nuova edificazione non è ammissibile in nessuna delle sue fasce) in ambiti appositamente individuati ai sensi dell'art. A-21, comma 2, lett. c) della L.R. 20/2000. La suddetta motivazione è già sufficiente a inibire qualunque eventuale altra valutazione di ordine urbanistico-insediativo ed ambientale.
- **Scheda n. 3 – Via N. Brunelli loc. Villagrappa:** si tratta di un intervento di modeste dimensioni, in un sito idoneo rispetto ai vincoli paesaggistici ed ambientali definiti dal PTCP.
Si ritiene necessario, quale condizione alla trasformazione, realizzare una idonea viabilità di accesso che colleghi l'insediamento alla Via Nicola Brunelli, la quale dovrà diventare pubblica e integrarsi alla zona ADF10 già prevista dal POC medesimo.
Si ritiene peraltro che l'intervento proposto dovrebbe essere disciplinato dal RUE, stante la sua modesta entità e la congrua disciplina assegnatagli (intervento diretto).
- **Scheda n. 4 – Via Brusadella loc. Villagrappa:** si tratta di un intervento di modeste dimensioni, in un sito idoneo rispetto ai vincoli paesaggistici ed ambientali definiti dal PTCP.
Si ritiene necessario, quale condizione alla trasformazione, che tale ambito acquisisca una accessibilità diretta dalla via pubblica; gli usi ivi ammessi andrebbero peraltro selezionati in rapporto alla adeguatezza della viabilità.
Anche in questo caso si ritiene che l'intervento dovrebbe essere disciplinato dal RUE, stante la sua modesta entità e la congrua disciplina assegnatagli (intervento diretto).
- **Schede nn. 5, 6 e 7 – Via Acquara loc. Pievequinta:** benché vicino alla frazione di Pievequinta, le proposte di intervento appartengono ad un contesto ancora a carattere fortemente agricolo che non si ritiene corretto urbanizzare senza un'adeguata valutazione di carattere strutturale a monte. Si ritiene infatti che situazioni di tal tipo debbano essere ricondotte solo ad un PSC che abbia individuato una strategia di riqualificazione del territorio agricolo con l'individuazione delle aree idonee (territorio urbanizzabile) alla ricollocazione dei volumi incongrui in ambito rurale (art. A-21, comma 2, lett. c) della L.R.20/2000). Conseguentemente, diversamente da quanto presuppone la disciplina frazionata ipotizzata dal Comune, quanto proposto dovrebbe avvenire nell'ambito di un progetto urbanistico unitario, eventualmente da realizzarsi per stralci funzionali.
Si ritiene pertanto che la proposta in oggetto non sia assumibile dal POC in assenza dei suddetti presupposti.
- **Scheda n. 8 – Via Fratelli Valpiani loc. Roncadello:** ancorché in misura meno rilevante, anche in questo caso il contesto di intervento è ad evidente matrice agricola; si richiamano quindi le considerazioni di cui alla precedenti schede nn. 5, 6 e 7 in relazione all'art. A-21, comma 2, lett. c) della L.-R. 20/2000.
- **Scheda n. 9 – Via Mezzacosta loc. San Lorenzo in Noceto:** sebbene coerente sotto il profilo della vicinanza insediativa ai tessuti consolidati, come nei casi di cui alle schede nn. 1 e 2 l'area oggetto di intervento ricade in zona tutelata dal PTCP ai sensi dell'art. 17, comma 2, lett. a) (*fasce di espansione inondabili*). Qualsiasi intervento eccedente la manutenzione ordinaria e lo stretto mantenimento delle funzioni già insediate è incompatibile con le disposizioni di tutela del PTCP inerenti tali le zone. La riconversione dei fabbricati esistenti potrà pertanto avvenire solamente al di fuori della zona art. 17, in quanto zona incompatibile con la nuova edificazione negli ambiti di pianura, in ambiti appositamente individuati ai sensi dell'art. A-21, comma 2, lett. c) della L.-R. 20/2000.
- **Scheda n. 10 – Viale dell'Appennino loc. San Lorenzo in Noceto:** oltre ad una evidente discontinuità

insediativa, anche in questo caso l'area oggetto di intervento ricade in zona tutelata dal PTCP ai sensi dell'art. 17, comma 2, lett. a) (*fasce di espansione inondabili*). Trattandosi tuttavia di ambito collinare (art. 2 del PTCP), l'insediamento da riqualificare potrebbe ricollocarsi nelle zone di cui all'art. 17 lett. b) c).

Per tale ragione e per entità, il suddetto ambito dovrebbe essere individuato dal PSC come ambito da riqualificare ai sensi dell'art. A-11 della L.R. 20/2000.

Alla luce delle considerazioni sopra espresse, si formulano la seguenti riserve:

A.20) Le proposte di cui alle schede nn. 1, 2, 9 e 10 sono incompatibili con le zone di tutela paesistica definite dal PTCP, in quanto presuppongono la trasformazione in loco di insediamenti ricadenti in *fascia di espansione inondabile* (art. 17, comma 2, lett. a) delle Norme del Piano). In tali zone non sono ammissibili interventi edilizi oltre la manutenzione ordinaria e il mantenimento delle attività in essere. Data peraltro la loro estensione, il Comune dovrebbe assoggettare tali ambiti a specifica riqualificazione ai sensi dell'art. A-11 della L.R. 20/2000, associandovi al contempo un processo di totale delocalizzazione in aree idonee appositamente individuate dal PSC ai sensi dell'art. A-21, comma 2, lett. c) della L.R. 20/2000. Si ritiene pertanto necessario che l'Amministrazione comunale stralci tali previsioni in seno al POC in oggetto.

Le proposte di cui alle schede nn. 5-6-7-8 dovrebbero essere rinviate alla pianificazione di tipo strutturale che abbia preventivamente valutato la possibilità di ricollocazione dei volumi in ambiti idonei (territorio urbanizzabile). Si ritiene pertanto necessario che l'Amministrazione comunale stralci tali previsioni in seno al POC in oggetto.

Le proposte di cui alle schede nn. 3 e 4 dovrebbero essere disciplinate dal RUE, in quanto strettamente collegate al sistema urbanizzato e di modesta entità.

A.21) Qualora gli interventi proposti riguardino attività zootecniche in essere collocate negli ambiti di fragilità definiti dal PTCP (*ambito agricolo periurbano, ambito compreso entro una fascia di 500 m dal perimetro di territorio urbanizzato e pianificato, fasce di espansione inondabili*), si invita il Comune ad incentivare processi rilocalizzativi delle stesse in contesti territoriali idonei ad assorbirne gli impatti ambientali, infrastrutturali e paesaggistici, ai sensi dell'art. 79 del PTCP, premesso tuttavia che ciò non potrebbe prescindere da una compiuta valutazione delle relative politiche in seno al PSC.

INTRODUZIONE DELLA PREVISIONE DI EDIFICI-GARAGE PLURIPIANO IN CENTRO STORICO A SOSTEGNO DELLA RESIDENZA

Area di proprietà pubblica priva di carattere storico-architettonico e culturale

All'interno del centro storico, sull'area di proprietà comunale sita in Via Romanello, appositamente contraddistinta in cartografia (Tavola P27) e già destinata a parcheggio pubblico dallo strumento vigente (Tavola CS POC), si propone di introdurre la facoltà di realizzare un edificio-garage pluripiano, "*a sostegno della residenzialità e delle attività economiche e socio-culturali del centro storico, da destinare in parte a posti auto di uso pubblico, in parte a posti auto privati, da affittare o vendere in diritto di superficie*".

Valutazione

Secondo la giurisprudenza corrente le autorimesse edificate fuori terra vanno qualificate come nuove costruzioni, e sono quindi da computarsi ai fini volumetrici, dovendo soggiacere alle comuni regole edilizio-urbanistiche delle nuove costruzioni, ivi compreso il rispetto della cubatura consentita per la zona territoriale di effettiva localizzazione dell'autorimessa con riferimento ai limiti definiti dal D.M. 1444/1968 (Cons. Stato, Sez. IV, 17 maggio 2012, n. 2847 e 26 settembre 2008, n. 4645).

In relazione a ciò, ai sensi dell'art. A-7 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.:

– nei centri storici "*non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese*

edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi” (comma 3);

- *tuttavia “il PSC può prevedere, per motivi di interesse pubblico e in ambiti puntualmente determinati, la possibilità di attuare specifici interventi in deroga ai principi stabili dal comma 3” (comma 4).*

Si esprimono comunque perplessità in relazione all'ubicazione della struttura, strettamente affacciata a ridosso dalla viabilità di scorrimento del centro urbano ed alle funzioni residenziali già insediate, nonché alle limitazioni dovute al sistema di circolazione del centro storico.

Alla luce delle suesposte considerazioni, si formula la seguente riserva:

A.22) Compete al PSC definire la possibilità di attuare lo specifico intervento in deroga al generale divieto di incremento delle volumetrie preesistenti in centro storico; ciò comunque, alle seguenti condizioni:

- **dal combinato disposto dei sopra richiamati commi 3 e 4 dell'art. A-7 della L.R. 20/2000, l'intervento non potrà prescindere dal garantire piena fruibilità per usi urbani o collettivi, per cui dovrà rientrare appieno nel paniere delle dotazioni territoriali come definite all'art. A-22 della L.R. 20/2000;**
- **la realizzazione dell'edificio-garage pluripiano, se ammissibile ai sensi di cui sopra, dovrà peraltro verificare il puntuale rispetto dei limiti volumetrici definiti dal D.M. 1444/1968.**

Comparti inattuati in centro storico (P.U.A. - R.U.)

All'interno del centro storico viene introdotta la possibilità di realizzare, anche da parte dei soggetti privati, per ragioni di interesse pubblico e di pubblica utilità, edifici-garage pluripiano, a sostegno della residenzialità e delle attività economiche e socio-culturali del centro storico, da destinare in parte a posti auto di uso pubblico, in parte a posti auto privati da affittare o vendere in diritto di superficie; gli ambiti puntuali saranno determinati in sede di PUA in variante al POC (in tal senso, viene modificato l'art. 45 delle Norme del POC).

In caso di intervento all'interno di comparti di proprietà privata, proposto dallo stesso soggetto attuatore del comparto, la variante è adottata previa stipulazione di accordo negoziale ai sensi dell'art. 18 della LR n. 20/2000, con definizione delle modalità di realizzazione ed utilizzo finale dell'opera, dei prezzi di vendita e/o di canone d'affitto calmierato. Resta fermo l'obbligo, nell'ambito del procedimento di variante urbanistica di cui sopra, di effettuare gli approfondimenti relativi alle modalità di inserimento nel contesto storico e di acquisire pareri, nulla osta ed atti di assenso da parte degli enti competenti.

Valutazione

Ferme restando le medesime valutazioni di cui al punto precedente in relazione alle possibilità di intervenire in centro storico ed alle competenze pianificatorie che a tal fine la legge regionale attribuisce ai diversi strumenti (PSC, POC e RUE), si ritiene comunque che la genericità ed indeterminatezza della previsione normativa introdotta non sia ammissibile in rapporto agli impatti che tali strutture possono produrre, i quali devono essere individuati e valutati in sede di congrua variante urbanistica (si rinvia alla successiva parte **B** per le valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale).

Alla luce delle suesposte considerazioni, si formula la seguente riserva:

A.23) La modifica normativa introdotta all'art. 45 delle Norme del POC non risulta valutabile né sotto il profilo urbanistico, né sotto il profilo ambientale; si ritiene pertanto necessario che l'Amministrazione comunale, nelle more di meglio definire le suddette possibilità di intervento in centro storico, ai sensi delle vigenti disposizioni normative, elimini la modifica in parola.

Inoltre, dato il particolare contesto insediativo, si ritiene da demandare al PSC la definizione degli obiettivi strategici per il reperimento delle dotazioni pubbliche e private nell'area del centro storico.

POTENZIAMENTO COMMERCIALE DEL CENTRO STORICO E DEL POLO DI PIEVEACQUEDOTTO

Ambito 11 – Centro storico

A circa tre anni dall'approvazione dell'ultima Variante urbanistica inerente alla programmazione di aree per medie strutture (*Deliberazione consiliare* n. 169 del 14.12.2009) l'Amministrazione comunale ha ritenuto necessario rivedere i contenuti della sua programmazione commerciale, in relazione all'assetto socioeconomico del Centro storico, identificato quale ambito n. 11 nell'elaborato di POC "Tavola del Commercio" vigente, con l'obiettivo di migliorarne l'attrattività generale e di dare impulso al settore.

Dalle analisi condotte emerge una presenza poco significativa di insediamenti di medio-piccole strutture di vendita, con un ridotto grado di attuazione delle scelte vigenti. Il Comune ritiene pertanto di intervenire sull'assetto vigente prevedendo l'innalzamento dell'attuale soglia dimensionale massima per il settore non alimentare, da *strutture di vendita medio piccole* (1.500 mq di Superficie di vendita Sv) a *strutture di vendita medio grandi* (2.500 mq di Superficie di vendita) e confermando le strutture di tipo misto fino a 1.500 mq di superficie di vendita.

La scelta di consentire l'insediamento, in centro storico, delle strutture medio-grandi del settore non alimentare, dovrà essere accompagnata dall'adeguamento della deliberazione consiliare n. 104/2005 introducendo, in analogia a quanto già previsto per le medio-piccole, la facoltà di monetizzazione dei parcheggi pubblici e di riduzione, fino ad eventuale azzeramento, dei parcheggi pertinenziali.

Valutazione

Come indicato al punto 4.2.3 della D.C.R. 1253/1999 e ss.mm.ii. recante "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell'art. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14.", la possibilità di localizzare medio-grandi strutture di vendita, anche qualora avvenga per cambio d'uso di edifici preesistenti, può essere consentita solo in aree già assoggettate ad un piano urbanistico attuativo, ovvero previa approvazione di un piano urbanistico attuativo, oppure nel caso che sia previsto nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di cui all'art. 8 della L.R. n. 14 del 1999. A ciò deve essere aggiunto il fatto che, da regola generale, gli interventi in centro storico non possono modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica o culturale; non è inoltre ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici (art. A-7, comma 3, della L.R. 20/20000 e ss.mm.ii.).

Per quanto attiene alla modalità di corresponsione delle dotazioni pubbliche per le strutture di vendita, si richiama il paragrafo 5.1 "Standard urbanistici, criteri per incentivare l'ammodernamento e la riqualificazione delle strutture di vendita esistenti – L.R. n. 14/1999, art. 4, lett. e) ed f)" della D.C.R. 1253/1999 e ss.mm.ii.:

"5.1.2 Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione e al consolidamento della rete preesistente, i Comuni possono prevedere la 'monetizzazione' parziale o totale delle dotazioni prescritte in materia di aree per parcheggi pubblici e verde pubblico, nel rispetto dei limiti e condizioni definite dalla legislazione regionale in materia, nei seguenti casi:

- a) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R. n. 14/1999 qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e all'ampliamento di edifici preesistenti. Le dotazioni di cui al punto precedente [5.1.1] sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;*
- b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;*
- c) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio*

d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti;

- d) *nel caso di formazione di medio-piccole strutture di vendita, purché nell'ambito dei centri storici e delle zone a traffico limitato, anche se localizzate fuori dai centri storici.*

Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dai Comuni sono riservate al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili e al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'intervento".

Per quanto attiene invece alle dotazioni pertinenziali, il riferimento è al paragrafo 5.2 della citata deliberazione regionale, ai sensi del quale i Comuni possono richiedere dotazioni di parcheggi pertinenziali inferiori a quelle definite al punto 5.2.4 "Dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela", nelle sole medesime fattispecie sopra evidenziate (punto 5.1.2), con la precisazione aggiuntiva che, in tali casi, *"il Comune può richiedere in alternativa la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità a piedi o con veicoli leggeri"*.

Ciò detto, si rammenta che la L.R. 14/1999, all'art. 8, attribuisce alla competenza pianificatoria comunale la facoltà di approvare *Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane*, quali strumenti atti a rilanciare e qualificare l'assetto commerciale dei centri storici, come peraltro è nelle intenzioni dell'Amministrazione comunale e che, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000, il POC può assumere il valore e gli effetti di tali progetti. Premesso che la delibera di adozione del POC in oggetto non attribuisce ad esso alcun valore in tal senso, né di fatto ne assume i contenuti previsti, si ritiene che l'Amministrazione comunale, al fine di poter cogliere le migliori opportunità di valorizzazione del centro storico, anche nella definizione/acquisizione delle dotazioni pubbliche e pertinenziali conseguenti alla realizzazione di medie strutture di vendita, possa approfondire le suddette tematiche attraverso la predisposizione di *Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane*, integrando conseguentemente lo strumento operativo.

Alla luce delle considerazioni suesposte, si formulano le seguenti riserve:

A.24) Le modalità per la realizzazione di medio-grandi strutture di vendita, nonché la corresponsione delle connesse dotazioni pubbliche e pertinenziali, devono essere ricondotte a quelle definite dalla D.C.R. 1253/1999 e ss.mm.ii..

A.25) Si invita l'Amministrazione comunale ad approfondire i temi legati alla qualificazione dell'assetto commerciale del centro storico anche verificando la possibilità di predisporre *Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane* ai sensi dell'art. 8 della L.R. 14/1999 ad integrazione dello strumento operativo.

Polo di Pieveacquedotto

Al Polo funzionale di Pieveacquedotto è attribuita, dagli strumenti urbanistici e di pianificazione territoriale vigenti la validazione per:

- 4 medio-piccole strutture non alimentari (fino a 1.500 mq di superficie di vendita) nei comparti PA 1, PA 3, PA 4 e PA 5;
- 1 centro commerciale di attrazione di livello superiore, già realizzato nel comparto T3 per 21.500 mq di superficie di vendita.

Con la presente Variante, i comparti "PA" all'interno della Tavola del Commercio vengono classificati quali *"Ambiti con validazione potenziale per la localizzazione di medie strutture di vendita non alimentari fino a 2.500 mq di Superficie di vendita"*, ai fini di consolidare e diversificare l'offerta commerciale, per qualificare la capacità attrattiva, a completamento ed incentivazione della polarità attribuita a tale ambito dal PSC e dal PTCP. L'operatività delle validazioni *"potenziali"* assegnate in termini generali in sede del POC 2013 è subordinata all'approvazione di successivo provvedimento tematico di variante alla pianificazione commerciale di livello comunale, il quale:

- a) specifichi le soglie e le modalità di attuazione di tali validazioni commerciali, eventualmente anche graduandole, in rapporto alle diverse potenzialità edificatorie;

- b) valuti tutti i potenziali impatti e le eventuali misure di contenimento, compensazione e mitigazione correlate all'ipotesi di rafforzamento della polarità commerciale di Pieveacquedotto, in relazione alla sua collocazione territoriale nel sistema urbano.

A tal fine è proposta la seguente modifica dell'art. 100, comma 4, delle Norme del POC: *“Per i soli comparti attuativi 'PA' del Polo di Pieveacquedotto e per le aree T1.3 individuate nella Tavola del Commercio con apposita retinatura come ambiti con validazione potenziale l'attuazione delle validazioni commerciali 'potenziali' assegnate dal POC 2013 (Tavola del Commercio), è subordinata all'approvazione di preventiva variante alla pianificazione commerciale, la quale specifichi le soglie e le modalità di attuazione della validazione, e valuti i potenziali impatti ambientali e territoriali”*.

Valutazione

L'operazione descritta non risulta pienamente comprensibile; occorre infatti distinguere due livelli di valutazione:

1. la competenza del POC ad assumere una validazione “potenziale” delle strutture di vendita;
2. l'appartenenza degli ambiti PA al polo funzionale di Pieveacquedotto.

Nel primo caso, come già evidenziato nella situazione di cui al precedente punto A.14, non si ritiene efficace, all'interno del POC, la validazione “potenziale” di medie strutture commerciali, in quanto non rispondente all'operatività dello strumento medesimo; il POC, infatti, predisposto in conformità al PSC, è lo strumento urbanistico che conforma la proprietà, definendo al contempo le necessarie condizioni all'intervento, alla luce di una valutazione ambientale e territoriale che ne definisca i limiti di sostenibilità.

Nel secondo caso si specifica che, essendo quello di Pieveacquedotto un *polo plurifunzionale in espansione* individuato dal PTCP, soggiace alla disciplina di cui all'art. 66, comma 4, delle Norme del Piano provinciale che definisce, per esso, le seguenti politiche:

- “rafforzamento delle funzioni già localizzate;
- insediamento all'interno del polo, come individuato nelle schede allegate al Quadro Conoscitivo, o nelle sue prossimità di ulteriori funzioni ad elevata capacità attrattiva di popolazione e merci, purché coerenti con la vocazione e la specializzazione del polo e condizionatamente alla capacità del sistema infrastrutturale esistente e previsto di sostenere tale potenziamento”.

Alla suddetta fattispecie di polo il PTCP riconosce, “in un orizzonte temporale di 20 anni, una crescita orientativamente pari al 30% commisurata alle superfici esistenti al 2005 ed al netto delle previsioni già inserite negli strumenti urbanistici vigenti”.

La trattazione effettuata nel POC non evidenzia peraltro come la suddetta validazione “potenziale” afferisca alla prevista possibilità espansiva del 30%: ciò è dirimente rispetto al fatto che le prospettive di sviluppo del polo, in generale definite dal PTCP, debbano trovare un primo raccordo all'interno della pianificazione strutturale.

Alla luce delle suesposte considerazioni, si formula la seguente riserva:

A.26) Non si ritiene efficace, in seno al POC, la validazione “potenziale” di strutture commerciali, in quanto non rispondente all'operatività dello strumento medesimo, che assegna diritti edificatori definendo al contempo le necessarie condizioni all'intervento, alla luce di una valutazione ambientale e territoriale che ne definisca i limiti di sostenibilità.

A.27) Ciò premesso, la scelta di intervenire sul polo funzionale di Pieveacquedotto deve chiarire se le nuove superfici di vendita che si intendono validare, nell'ipotesi prefigurata di “rafforzamento della polarità commerciale”, rappresentano parte della capacità espansiva prevista dal PTCP (30%), in quanto:

- in caso affermativo occorrerebbe preventivamente condividere, attraverso la concertazione insita nel processo di formazione del PSC, la prospettiva di sviluppo prevista per il polo medesimo (20 anni), data l'importanza che le funzioni ivi insediate/insediabili assumono rispetto all'intera città di Forlì ed al territorio provinciale, pregiudicando non propriamente, in seno ad un POC (se ne richiamano peraltro i limiti specifici illustrati al precedente punto A.2, la possibilità di sviluppo per funzioni

collettive altrettanto strategiche;

- in caso negativo, si richiama dapprima quanto indicato al punto A.26, nonché i criteri regionali di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti al settore commerciale, con particolare riferimento alle condizioni cui i Comuni devono attenersi per l'individuazione, attraverso gli strumenti urbanistici, delle aree idonee per la localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita (L.R. 14/1999 e ss.mm.ii. e D.G.R. 1253/1999 e ss.mm.ii.).

Si ritiene quindi necessario che, in sede di approvazione del POC, il Comune di compiutamente conto delle tematiche sopra richiamate.

CITTA' COMPATTA

In relazione ad sovradimensionamento residenziale del Piano (complessivamente inteso), con la revisione al POC l'Amministrazione comunale ha deciso di dare priorità a quelle previsioni insediative situate in continuità con i tessuti urbani esistenti, per concorrere ad un più razionale utilizzo dei suoli, limitando le nuove previsioni poste all'esterno della cosiddetta "città compatta", costituita dall'insieme dei tessuti urbani consolidati di rilevante peso insediativo (cfr. Relazione generale).

All'interno della città compatta sono riconfermati gli ambiti di nuova previsione produttivi e terziari e tutti gli ambiti residenziali; all'esterno sono riconfermati tutti gli ambiti produttivi e terziari nonché gli ambiti residenziali per i quali risulti già presentato il progetto alla data di adozione del POC.

Gli ambiti residenziali inattuati - e per i quali non risulti presentato il progetto alla data di adozione del POC - non sono riproposti nel POC 2013, e sono mantenuti come ambiti di espansione *urbanizzabili* nel solo Piano Strutturale.

Complessivamente i comparti residenziali esterni alla città compatta esclusi dal POC alla data di adozione (previa concertazione pubblica) sono 29, corrispondenti a circa 550 alloggi; la capacità insediativa del POC 2013 è pertanto pari a 8.709 alloggi, (dalla differenza fra 9.259 alloggi - capacità insediativa vigente - e 550 alloggi - comparti inattuati esterni alla città compatta).

A fronte di ciò è stato modificato l'art. 7 "Definizione e modalità attuative generali degli strumenti urbanistici attuativi" delle Norme del POC con l'inserimento del seguente comma:

"5bis. L'attuazione dei comparti attuativi esterni alla perimetrazione di Città compatta (individuata con deliberazione consiliare n. 15/2013) è condizionata all'esistenza dei seguenti requisiti:

- a) la relativa istanza di attuazione risulti presentata nei termini di validità del POC previgente (1/12/2013);*
- b) ovvero la proposta di reinserimento sia stata valutata positivamente nell'ambito dell'Avviso pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse per il mantenimento di previsioni insediative residenziali nel POC 2013' appositamente indetto e la relativa istanza di attuazione risulti presentata entro 18 mesi dalla data di approvazione del POC 2013".*

Valutazione

Richiamate integralmente le considerazioni riportate ai punti A.2 e A.3 in relazione all'operazione di rinnovo/revisione del POC vigente, si precisa ulteriormente quanto segue:

- l'individuazione di un ambito territoriale quale è la città compatta che racchiude buona parte dei tessuti urbani esistenti del nucleo cittadino e, quindi, è di fatto un (o parte di) "ambito urbano consolidato" ai sensi dell'art. A-10 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., è compito attribuito, di regola, al PSC ("Il PSC in particolare: [...] f) individua gli ambiti del territorio comunale secondo quanto disposto dall'Allegato, stabilendone gli obiettivi sociali, funzionali, ambientali e morfologici e i relativi requisiti prestazionali", art. 28, comma 2, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.);
- al pari, compete al PSC la definizione di quali parti del territorio costituiscono ambiti potenzialmente urbanizzabili ("Il PSC in particolare: [...] e) classifica il territorio comunale in urbanizzato,

urbanizzabile e rurale", norma cit.).

In tal senso, pur condividendo la necessità di contenere l'espansione urbana, anche e soprattutto a fronte di un fabbisogno insediativo che di fatto non la giustifica, incentivando e promuovendo il riutilizzo, il recupero e la riqualificazione dei tessuti edilizi ed urbani esistenti (che peraltro esprimono già o possono esprimere capacità insediative non appieno sfruttate), resta difficilmente comprensibile il fatto di aver posto tale operazione in capo allo strumento operativo, che peraltro muove dai limiti già precedentemente ricordati. Poiché pertanto con il questo POC non può che essere sostanzialmente garantita l'"ultrattività" al Piano vigente, nell'attesa di pervenire alla compiuta definizione della strumentazione urbanistica ai sensi della L.R. 20/2000, si formula la seguente riserva:

A.28) Da un lato si ritiene operazione corretta che il POC renda "ultrattive" le sole previsioni valutate come congrue e necessarie a soddisfare il fabbisogno quinquennale, in quanto compito precipuo dello strumento operativo ai sensi della legge urbanistica regionale; dall'altro, tuttavia, ciò evidenzia le seguenti problematiche:

- 1. le previsioni che sono rimesse al PSC (come ambiti *urbanizzabili*) per effetto della loro eliminazione dal POC, dovrebbero avere avuto nel Piano strutturale medesimo quelle necessarie valutazioni di sostenibilità ambientale, territoriale ed infrastrutturale che ne legittimano oggi l'appartenenza ad un ambito *urbanizzabile*;**
- 2. medesima considerazione vale peraltro per quelle previsioni che si confermano all'interno della *città compatta*. Le suddette problematiche riconducono, necessariamente, a quanto osservato al punto A.2 ed alle considerazioni espresse nella successiva parte B).**

B) VALUTAZIONE AMBIENTALE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 20/2000 E SS.MM.II.

Il documento di ValSAT tratta i soli contenuti modificati e/o revisionati nella Variante in oggetto.

Richiamato il punto A.2, si esprime la seguente medesima considerazione:

B.1) Si ritiene che la valutazione di sostenibilità (ValSAT) dovrebbe ricomprendere, a rigore, tutte le previsioni che il Comune intende riconfermare giacché mai preliminarmente valutate, soprattutto alla luce dei vincoli e delle disposizioni di tutela sopravvenute in seguito alla loro approvazione.

Si ritiene inoltre che sia possibile procedere alla **valutazione dei contenuti modificati e/o revisionati** nella presente Variante **nei limiti di cui alle riserve espresse ai punti precedenti**. Ciò significa che, delle suddette previsioni quelle da ricondursi, in base alla considerazioni effettuate nella parte A del presente atto, al PSC vigente ovvero ad un nuovo PSC predisposto ai sensi della L.R. 20/2000, non possono costituire un effettivo oggetto di valutazione, per mancanza dei necessari presupposti contenutistici e procedurali.

Si precisa peraltro che **il documento di ValSAT non effettua una compiuta valutazione delle previsioni modificate e/o revisionate** in seno al presente POC, come chiaramente enunciato al par. 3.7 di seguito riportato:

"Si ritiene che molti dei contenuti del POC 2013 non richiedano una ValSAT, in quanto non prefigurano alterazioni negative, né comportano opportunità di azioni mitigative, di entità significativa rispetto allo stato dell'ambiente", trattandosi di contenuti che "perseguono criteri di sostenibilità ambientale che determinano di fatto un netto miglioramento degli impatti sull'ambiente [...] fatta salva la necessità di ulteriori indagini in fase di progetto dei vari comparti"; pertanto, "nella generale considerazione dell'esiguità delle modifiche apportate al quadro pianificatorio, e quindi del permanere della validità degli argomenti che hanno portato in passato a valutare positivamente il POC, si ritiene in ogni modo opportuno sottoporre a ValSAT/VAS i seguenti contenuti della revisione del POC:

- i comparti AC 5 e AC 6;*
- la variante normativa che predispone la possibilità di realizzare un garage pluripiano in Via Romanello;*

- le nuove possibilità di intervento sul patrimonio non storico e l'incremento degli ambiti ad uso commerciale nel centro storico, in quanto potrebbero determinare alterazioni ambientali”.

Ciò premesso, le previsioni oggetto di Variante sono state verificate, da un lato, in relazione, all'esito delle riserve di cui alla precedente parte A e, dall'altro, ai contenuti effettivamente trattati all'interno del documento di ValSAT, definendo in tal modo la seguente casistica:

- I. previsioni che **non** costituiscono oggetto di valutazione all'interno del documento di ValSAT, ritenute tuttavia ascrivibili alla competenza del PSC:
 - eliminazione di Zone A6 a seguito di aggiornamento della cartografia di base;
 - rivisitazione di alcuni comparti, inattuati, subordinati a strumento attuativo preventivo in centro storico e nei borghi storici (con specifico riferimento all'inserimento della nuova previsione attuativa PUA 11 ed alla proposta di eliminazione/riclassificazione degli edifici storici nei comparti PUA 8 e PUA 9);
 - introduzione della previsione di edifici-garage pluripiano in centro storico a sostegno della residenza - comparti inattuati in centro storico (PUA – RU);
- II. previsioni che costituiscono oggetto di valutazione all'interno del documento di ValSAT, ritenute tuttavia ascrivibili alla competenza del PSC:
 - introduzione della previsione di edifici-garage pluripiano in centro storico a sostegno della residenza - area di proprietà pubblica di Via Romanello;
 - ambito complesso AC 5 – Sistema ferroviario (con riferimento ai comparti AC 5c e AC 5e-f);
 - revisione delle possibilità di intervento su parte del patrimonio edilizio non storico - Sottozona E2 (con specifico riferimento alle proposte di cui alle schede nn. 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9 e 10);
- III. previsioni che **non** costituiscono oggetto di valutazione all'interno del documento di ValSAT, ritenute ascrivibili alla competenza del POC(-RUE) previa verifica e rispetto delle condizioni espresse in merito nella precedente parte A:
 - rivisitazione di alcuni comparti, inattuati, subordinati a strumento attuativo preventivo in centro storico e nei borghi storici (con specifico riferimento alla possibilità di inserire funzioni terziarie a forte carico urbanistico nei comparti di i PUA 6 e RU 3);
 - potenziamento commerciale del Polo di Pieveacquedotto;
- IV. previsioni che costituiscono oggetto di valutazione all'interno del documento di ValSAT, ritenute di competenza del POC(-RUE) previa verifica e rispetto delle condizioni espresse in merito nella precedente parte A:
 - ambito complesso AC 6 - Viale Appennino/Viale Risorgimento;
 - ambito complesso AC 5 – Sistema ferroviario;
 - rigenerazione delle aree produttive esistenti;
 - potenziamento commerciale del centro storico - Ambito A11;
 - revisione delle possibilità di intervento su parte del patrimonio edilizio non storico - Comparti subordinati a strumento preventivo inattuati, Sottozona D2 e Sottozona E2 (con specifico riferimento alle proposte di cui alle schede nn. 3 e 4).

Alla luce di quanto sopra, si esprime la seguente considerazione:

B.2) Fatte salve le riserve espresse nella precedente parte A, si ritiene che:

- le previsioni di cui ai punti I e II dovrebbero essere congruamente valutate all'interno del PSC;
- le previsioni di cui al punto III dovrebbero essere sottoposte a specifica valutazione al fine di definire compiutamente a quali condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale esse possano essere assunte all'interno del POC.

Tutto ciò premesso, si esprimono, nei paragrafi seguenti, le più puntuali considerazioni in merito alla valutazione di sostenibilità delle previsioni elencate al punto IV:

AMBITO COMPLESSO AC 6 - VIALE APPENNINO/VIALE RISORGIMENTO

Il nuovo assetto proposto prevede la sostituzione della strada interna di collegamento fra la Via Bordoni e la Via Zito con una nuova strada che segue il limite nord del comparto e connette Viale dell'Appennino con Viale Risorgimento. La simulazione orientativa illustrata nel documento di ValSAT evidenzia un traffico generalmente locale, anche se non manca una componente di attraversamento del centro urbano.

B.3) L'allontanamento dell'innesto sul Viale dell'Appennino dalla rotatoria posta nella confluenza fra le due direttrici principali (Viale dell'Appennino e Viale Risorgimento) può evitare una situazione di potenziale conflitto; si ritiene tuttavia necessario che, in sede di pianificazione attuativa, sia puntualmente verificata la funzionalità/sicurezza dei nuovi punti di innesto previsti, anche mediante simulazione dei flussi veicolari indotti ed attratti dal comparto, rispetto alla situazione dell'intorno.

Inoltre, come da indicazioni riportate nel documento di ValSAT, la progettazione del comparto dovrà provvedere a:

- **a massimizzare l'accessibilità ai mezzi di trasporto pubblico;**
- **affinché i percorsi ciclopedonali siano realizzati in sede propria e protetta verso le fermate dei servizi di trasporto pubblico.**

Le modifiche proposte per il comparto AC 6 prevedono l'estensione delle funzioni residenziali lungo Viale Risorgimento, fino al suo punto di raccordo con Viale dell'Appennino, dove si ritiene possano sussistere criticità di tipo acustico. Le simulazioni previsionali di impatto acustico per lo scenario di progetto evidenziano criticità in termini di rispetto dei limiti normativi sia diurni che notturni per i recettori prospicienti Viale Appennino, fino a una distanza massima dall'asse stradale di circa 30 m, mentre si rilevano lievi criticità nel periodo notturno anche per i recettori limitrofi a viale Risorgimento.

B.3) Si demanda alla pianificazione attuativa, sulla base delle risultanze della valutazione di impatto acustico, la definizione delle eventuali necessarie misure di mitigazione al fine di ottenere il rispetto dei limiti normativi vigenti. Si rileva tuttavia che già una diversa distribuzione dei lotti fondiari residenziali all'interno del comparto, ovvero un loro accorpamento, potrebbe concorrere ad un miglioramento del clima acustico.

Sebbene nel documento di ValSAT si evidenzia che l'incremento indicativo atteso di aree impermeabili, per quanto non trascurabili, rientri ampiamente entro gli effetti compensabili con una accorta progettazione degli delle reti di drenaggio e dei sistemi di laminazione, si ritiene che le indicazioni fornite per orientare e compensare adeguatamente le previsioni modificate debbano essere tenute in considerazione in sede di pianificazione attuativa.

B.4) In sede di predisposizione del piano attuativo, dovrà essere verificata la possibilità di integrare la progettazione del comparto con le seguenti misure in merito al sistema di drenaggio degli apporti meteorici:

- **utilizzo di superfici permeabili o semipermeabili per gli stalli;**
- **realizzazione di volumi di laminazione il più possibile unitari e mediante depressione delle aree verdi;**
- **collocazione, nelle porzioni topograficamente più depresse ed in prossimità delle reti fognarie esistenti, dei volumi di invaso concentrati;**
- **abbinamento, ai sistemi di laminazione concentrata, di sistemi diffusi quali i tetti verdi, che possono trattenere il 50-90% della pioggia.**

L'incremento di abitanti equivalenti conseguente alla revisione dell'ambito AC 6 risulta trascurabile; di conseguenza anche il carico di acque nere previsto al depuratore può considerarsi sostanzialmente invariato.

rispetto alle previsioni del Piano vigente. Le potenziali fonti di inquinamento diffuso delle acque superficiali corrispondono alle nuove superfici previste per strade e parcheggi, incremento tuttavia modesto (+ 0,5 ha).

B.5) Si ritiene opportuno prevedere, nella progettazione degli interventi, sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia secondo le norme regionali vigenti (D.G.R. 1860/2006), quantomeno per aree destinate a parcheggi di ampia estensione.

AMBITO COMPLESSO AC 5 – SISTEMA FERROVIARIO

Con la Variante in oggetto si propongono modifiche consistenti all'assetto urbanistico prefigurato.

Ferme restando le osservazioni di cui ai precedenti punti **A.15** e **A.12**, con specifico riferimento al comparto AC 5e-f (e, in maniera correlata, al comparto AC 5c), si osserva che il nuovo schema progettuale non pare possa garantire quantomeno il mantenimento del medesimo livello di qualità urbana della previsione vigente. Numerosi sono gli elementi alla base tale considerazione: ampia riduzione della fascia di verde di mitigazione in adiacenza alla ferrovia, rilevante incremento dell'edificato di previsione con esposizione verso le zone più prossime all'infrastruttura ferroviaria, eliminazione del collegamento fra la stazione ed il Sistema Via Pandolfi - Foro Boario, riduzione complessiva delle previsioni legate alla realizzazione di piste ciclabili e spazi pedonali. Tali elementi paiono peraltro muovere in senso contrario a diverse condizioni/misure di sostenibilità proposte nello stesso documento di ValSAT.

Per quanto concerne i restanti comparti AC 5d e AC 5g, si esprimono le seguenti considerazioni:

Si rileva la necessità di concorrere, in tema di laminazione e drenaggio urbano alle medesime finalità precedentemente evidenziate per il comparto AC 6.

B.6) Le trasformazioni proposte in seno ai comparti AC 5d e AC 5g dovranno verificare la fattiva possibilità di attenersi alle indicazioni di cui ai precedenti punti B.4 e B.5.

I comparti afferenti l'area complessa AC 5 ricadono in classe IV, rientrando altresì nelle fasce di pertinenza di infrastrutture ferroviarie e viarie (D.P.R. 18.11.1998 n. 459 e dal D.P.R. n. 142 del 30.03.2004). Le simulazioni previsionali di impatto acustico per lo scenario ante POC 2013 evidenziano livelli di pressione sonora durante il periodo notturno leggermente superiori ai limiti fissati dalla zonizzazione acustica; nello scenario post POC 2013 le condizioni si aggravano, riscontando livelli di pressione sonora che superano i limiti fissati dalla zonizzazione acustica, in particolare:

- l'area compresa tra la Via Pandolfi e l'asse di Arroccamento registra superamenti non trascurabili dei limiti normativi nel periodo notturno;
- in corrispondenza del recettore sensibile (classe I) ubicato in Via Macero Sauli si verifica il superamento del limite di immissione sia diurno che notturno;
- nell'area prospiciente alla Via Bertini si rilevano superamenti sia del limite di immissione sia diurno che notturno.

B.7) Si demanda alla pianificazione attuativa, sulla base delle risultanze della valutazione di impatto acustico, la definizione delle eventuali necessarie misure di mitigazione al fine di ottenere il rispetto dei limiti normativi vigenti.

Il documento di ValSAT evidenzia che nelle aree afferenti/in prossimità del comparto AC 5d i valori di alcuni inquinanti, misurati al suolo, sono superiori ai limiti consentiti dal D.Lgs. 152/2006. Tali aree dovranno pertanto essere sottoposte a disamina storico-funzionale al fine verificare l'eventuale stato di contaminazione dei siti: nel caso in cui si profili un rischio di contaminazione dei suoli e delle acque di falda occorrerà procedere mediante opportune campagne di monitoraggio e caratterizzazione al fine di verificare il rispetto dei valori di Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC) di cui al Titolo 5, Parte 4, del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i..

Qualora risulti necessario procedere agli accertamenti dei valori di CSC e si rilevino superamenti sia di questi che dei valori di Concentrazione Soglia di Rischio (CSR), il sito è da considerarsi contaminato e deve essere sottoposto ad un intervento di bonifica, finalizzato all'eliminazione delle fonti di inquinamento delle sostanze inquinanti, o a ridurre le concentrazioni delle stesse (presenti nel suolo, nel sottosuolo, nelle acque sotterranee) ad un livello uguale o inferiore ai valori delle CSR, nel rispetto della normativa vigente.

B.8) Si ritiene necessario che, preliminarmente alla progettazione degli interventi, siano effettuati i necessari approfondimenti sui terreni, definendo l'eventuale necessità di intervenire con operazioni di bonifica.

Nel comparto AC 5g si prevede l'eliminazione della zona a verde di protezione ambientale (AMI) disposta lungo la Via Volta.

B.9) Richiamato quanto già espresso nella riserva di cui al precedente punto A.16, si ritiene che l'eliminazione di tale fascia, in quanto dotazione ecologico-ambientale, debba essere riconsiderata anche rispetto all'insieme delle previsioni già attuate nell'area ex Bartoletti, con particolare riferimento alle funzioni residenziali ivi insediate.

POTENZIAMENTO COMMERCIALE DEL CENTRO STORICO - AMBITO A11

Dall'esame del documento di ValSAT, si evidenzia che valutazioni più puntuali sono state prodotte per i soli comparti AC 5 e AC 6; mentre per le restanti previsioni trattate, fra cui l'incremento degli ambiti ad uso commerciale nel centro storico, è effettuato un richiamo più generale nella trattazione inerente le misure di mitigazione degli impatti da prevedersi.

B.10) Poiché, come indicato al punto 4.2.3 della D.C.R. 1253/1999 e ss.mm.ii., la possibilità di localizzare medio-grandi strutture di vendita, anche qualora avvenga per cambio d'uso di edifici preesistenti, può essere consentita solo in aree già assoggettate ad un piano urbanistico attuativo, ovvero previa approvazione di un piano urbanistico attuativo, oppure nel caso che sia previsto nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di cui all'art. 8 della L.R. n. 14 del 1999, si ritiene necessario che, in tale sede sia effettuata una compiuta valutazione degli impatti indotti dalla nuova struttura commerciale, con particolare riferimento ai temi del traffico e dell'accessibilità. A ciò deve essere aggiunto il fatto che, da regola generale, gli interventi in centro storico non possono modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica o culturale; non è inoltre ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici (art. A-7, comma 3, della L.R. 20/20000 e ss.mm.ii.).

REVISIONE DELLE POSSIBILITÀ DI INTERVENTO SU PARTE DEL PATRIMONIO EDILIZIO NON STORICO: SOTTOZONE E2 - SCHEDE NN. 3 E 4

Dall'esame del documento di ValSAT, si evidenzia che valutazioni più puntuali sono state effettuate per i soli comparti AC 5 e AC 6; mentre per le restanti previsioni trattate, fra cui *le nuove possibilità di intervento sul patrimonio non storico*, è effettuato un richiamo più generale nella trattazione inerente le misure di mitigazione degli impatti da prevedersi, per il quale si rinvia al successivo paragrafo "Complessive misure di mitigazione".

Inoltre:

B.11) In merito all'intervento di cui alla scheda n. 3, si ritiene necessaria condizione alla trasformazione, la realizzazione di una idonea viabilità di accesso che colleghi l'insediamento alla Via Nicola Brunelli, la quale dovrà diventare pubblica e integrarsi alla zona di espansione ADF 10.

Il progetto di recupero/riqualificazione dovrà altresì salvaguardare la tutela della siepe (art. 10 del PTCP) posta a confine.

B.12) In merito all'intervento di cui alla scheda n. 4, si ritiene necessaria condizione alla trasformazione,

che tale ambito acquisisca una accessibilità diretta dalla via pubblica; gli usi ivi ammessi andrebbero peraltro selezionati in rapporto alla adeguatezza della viabilità.

REVISIONE DELLE POSSIBILITÀ DI INTERVENTO SU PARTE DEL PATRIMONIO EDILIZIO NON STORICO: COMPARTI SUBORDINATI A STRUMENTO PREVENTIVO INATTUATI E SOTTOZONA D2

Dall'esame del documento di ValSAT, si evidenzia che valutazioni più puntuali sono state effettuate per i soli comparti AC 5 e AC 6; mentre per le restanti previsioni trattate, fra cui le nuove possibilità di intervento sul patrimonio non storico, è effettuato un richiamo più generale nella trattazione inerente le misure di mitigazione degli impatti da prevedersi, per il quale si rinvia al successivo paragrafo "Complessive misure di mitigazione".

COMPLESSIVE MISURE DI MITIGAZIONE

Il capitolo 7 del documento di ValSAT illustra, dettagliatamente, una serie di misure di riduzione/mitigazione degli impatti, da prevedersi negli interventi edilizio-urbanistici del POC 2013, con particolare riferimento ai al traffico ed alla qualità dell'aria, alla protezione da rumore, al contenimento degli usi energetici e conseguente riduzione delle emissioni climalteranti, fabbisogno idrico e riutilizzo sostenibile delle acque, drenaggio ed invarianza idraulica.

B.13) L'attuazione delle previsioni oggetto del POC dovrà puntualmente confrontarsi con le misure di riduzione/mitigazione degli impatti proposte nel documento di ValSAT: a tal fine, si ritiene che le Norme del POC e del RUE debbano essere congruamente integrate.

C) INQUADRAMENTO GEOLOGICO E PARERE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 19/2008

La presente Variante al POC consiste sostanzialmente in una revisione di alcuni comparti già presenti nello strumento vigente, rivedendo esclusivamente modalità attuative e destinazioni d'uso. Le modifiche apportate, non comportano, quindi, l'inserimento di nuove previsioni insediative. Per questo motivo, come affermato nella Relazione Generale, per questa proposta di variante non è stata redatta Relazione Geologica, escludendo la necessità di ulteriori approfondimenti. Ciò nonostante, la previsione di edificio scolastico per la zona AC5e-f e l'introduzione, nella scheda di comparto, di particolari destinazioni d'uso per la zona RU6 (U10, U68 e U69), comportano la necessità di effettuare un'analisi della risposta sismica di c.d. III livello. Le novità introdotte con la Variante, fanno, infatti, ricadere i progetti per le due aree negli elenchi di cui alla deliberazione n. 1661/2009 della Giunta della R.E.R. *"Approvazione elenco categorie di edifici di interesse strategico e opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile ed elenco categorie di edifici e opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso"*.

Tale necessità di approfondimenti, viene però demandata dal Comune alla successiva fase di PUA, possibilità prevista dalla DAL 112/2007. In fase di redazione dei rispettivi piani attuativi, quindi, la relazione geologica di Piano dovrà essere comprensiva di una analisi di III livello della risposta sismica locale.

Il Servizio scrivente esprime **parere favorevole** nei confronti della Variante in oggetto, in relazione alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio.

Tutto ciò premesso e richiamato quanto evidenziato nella premessa narrativa;

Visti i pareri espressi, dalla P.O. del Servizio Ambiente e Pianificazione Territoriale e dal Dirigente del Servizio Bilancio Finanze e Provveditorato, in ordine rispettivamente alla regolarità tecnica ed alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/00

A voti unanimi;

DELIBERA

- 1. Di esprimere, in relazione al POC del Comune di Forlì, adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 95 del 30.07.2013 e trasmesso a questa Amministrazione provinciale in data 23.08.2013 (assunti al prot. prov.le n. 115102 in medesima data – Fascicolo 2013/07.04.01/34), le riserve ai sensi dell'art. 34 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i., contenute ed illustrate nella parte narrativa della presente deliberazione ai punti da A.1 ad A.28.**
- 2. Di esprimere, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., valutazione ambientale positiva alle condizioni illustrate nella parte narrativa di cui ai punti da B.1 a B.13.**
- 3. Di esprimere, in relazione alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, parere favorevole.**
- 4. Di trasmettere copia conforme del presente provvedimento deliberativo al Comune di Forlì per l'assunzione delle decisioni in merito alle riserve sopra formulate.**
- 5. Di trasmettere copia conforme del presente provvedimento deliberativo al Servizio Ambiente e Pianificazione Territoriale della Provincia di Forlì-Cesena.**

Inoltre, con separata votazione espressa in forma unanime e palese, dichiara il presente provvedimento immediatamente eseguibile, in considerazione dell'esigenza di assicurare celerità e speditezza al procedimento complesso di approvazione di competenza del Comune di Forlì.



PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

(Delibera prot. n. 363 del 03/01/14)

Pareri dei Responsabili dei Servizi, art. 49 comma 1 D.Lgs. 267/2000

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA:

☒ Il sottoscritto esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza dell'azione amministrativa

☐ Il sottoscritto esprime parere NON FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza dell'azione amministrativa

Li, 03/01/14

IL DIRIGENTE/
TITOLARE DI POSIZIONE
ORGANIZZATIVA

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE:

☒ Atto non comportante riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Li, 3/1/14

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO

☐ Atto comportante riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente. Il sottoscritto esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile

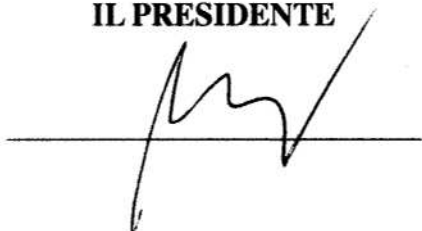
☐ Il sottoscritto esprime parere NON FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile

Li,

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO

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 - 7 GEN. 2014 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

