



2° VARIANTE al P.O.C.



COMUNE DI FORLIMPOPOLI
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

2°VARIANTE al PIANO OPERATIVO COMUNALE

Approvato con del C.C. n.41 del 22/05/2009

con valore di PUA AMBITO A20-A03
per l'attuazione di PROPOSTA DI ACCORDO ART. 18 L.R.20/2000-
FONDAZIONE FORNINO-VALMORI ONLUS
PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA SOCIO-
ASSISTENZIALE CON FINALITÀ DI AGRICOLTURA SOCIALE

VARIANTE al POC predisposta ai sensi dell'artt. 30 e 34 della L.R.20/2000

ADOSSATO : Delibera di C.C. N. 52 del 16/11/2010
APPROVATO : Delibera di C.C. N. .. del ..
PUBBLICATO : BUR Emilia Romagna N. .. del ..

PROGETTISTI

UFFICIO DI PIANO DI FORLIMPOPOLI

Responsabile UDP per Forlimpopoli

RAFFAELLA MAZZOTI

Membri UDP

NICOLETTA PARENTE

Responsabile SIT

STEFANO FAGGIOTTO

VI SETTORE EDILIZIA PRIVATA TERRITORIO AMBIENTE

Capo Settore

RAFFAELE MONTALTI

SINDACO:

PAOLO ZOFFOLI

ASSESSORE ALL'URBANISTICA:

MILENA GARAVINI

SECRETARIO GENERALE:

ROBERTA FIORINI

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

ANDREA MAESTRI

COMUNE DI FORLIMPOPOLI**2° Variante al P.O.C.
PIANO OPERATIVO COMUNALE***predisposta ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R.20/2000*

con valore di PUA AMBITO A20-A03
per l'attuazione di PROPOSTA DI ACCORDO ART. 18 L.R.20/2000-
FONDAZIONE FORNINO-VALMORI ONLUS
PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA SOCIO-ASSISTENZIALE
CON FINALITÀ DI AGRICOLTURA SOCIALE

PIANO OPERATIVO COMUNALE

<i>ADOZIONE</i>	<i>Delibera C.C. n.46 del 23 /09 /2008</i>
<i>APPROVAZIONE</i>	<i>Delibera C.C. n.41 del 22/05/2009</i>
<i>PUBBLICAZIONE</i>	<i>BUR. n. 106 del 17/06/2009</i>

1° VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE

<i>ADOZIONE</i>	<i>Delibera C.C. n.3 del 01/02/2010</i>
<i>APPROVAZIONE</i>	<i>Delibera C.C. n.42 del 28/07/2010</i>
<i>PUBBLICAZIONE</i>	<i>BUR. n. 113 del 01/09/2010</i>

2° VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE

<i>ADOZIONE</i>	<i>Delibera C.C. n.52 del 16/11/2010</i>
<i>APPROVAZIONE</i>	<i>Delibera C.C. n. del</i>
<i>PUBBLICAZIONE</i>	<i>BUR. n. del</i>

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VALSAT

INDICE

1. PREMESSA	2
2. CONTENUTI DELLA VARIANTE	3
3. DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI ACCORDO CON I PRIVATI, AI SENSI DELL'ART. 18, L.R. 20/2000 S.M.I, "FONDAZIONE FORNINO – VALMORI ONLUS" PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA PER DISABILI	4
4. DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO PER LA REALIZZAZIONE DELLA STRUTTURA SOCIO- ASSISTENZIALE ex art. 18 LR 20/00.	5
5. DOTAZIONI TERRITORIALI, e RETE ECOLOGICA A COMPENSAZIONE	7
6. DIMENSIONAMENTO DEL 1°POC	9
6.1 DIMENSIONAMENTO DEL POC ALLA LUCE DEL PROGETTO DI STRUTTURA SOCIO-ASSISTENZIALE	10
7. CONDIVISIONE DELL'INTERESSE PUBBLICO DEL COMUNE DI BERTINORO...	11
8. ELABORATI COSTITUTIVI LA VARIANTE	11
9. VALSAT	13

1. PREMESSA

Il Comune di Forlimpopoli risulta attualmente dotato di strumenti urbanistici adeguati alla normativa regionale in materia (L.R. 20/2000); con la nuova legge urbanistica regionale, infatti, il vecchio PRG è stato articolato in diversi livelli di pianificazione, dal piano delle scelte strutturali e strategiche di lungo periodo (Piano Strutturale Comunale o PSC), al piano che detta le regole delle trasformazioni più minute e quotidiane (Regolamento Urbanistico Edilizio o RUE), al piano per dare attuazione ai grandi progetti di trasformazione (Piano Operativo Comunale o POC).

Il PIANO STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.) è stato approvato con deliberazione n. 74 del 31 luglio 2006, il REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (R.U.E.) è stato approvato con atto C.C. n. 22 del 23/05/2008 ed il PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.) è stato approvato con atto C.C. n. 41 del 22 maggio 2009 ai sensi della L.R. 24 marzo 2000 n. 20 e s.m.i.

Con il 1° POC, il Comune di Forlimpopoli ha iniziato concretamente l'aggiornamento del proprio assetto urbanistico in coerenza con il PSC approvato con deliberazione n. 74 del 31 luglio 2006, in particolare, in coerenza con l'obiettivo fissato dalla legge regionale e confermato in sede di PSC in materia di perequazione urbanistica, il POC punta a soddisfare gli obiettivi pianificatori in tema di trasformazione e gestione del territorio.

Il Consiglio Comunale di Forlimpopoli con deliberazione n. 41 del 22 maggio 2009 esecutiva ai sensi di legge, ha approvato il primo PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.) con valore di P.U.A. per i seguenti ambiti:

- Ambito di riqualificazione A11-8 "Comparto di riqualificazione San Pietro"
- Ambito di riqualificazione A11-10 "Comparto di riqualificazione Fornace"
- Ambito di riqualificazione A11-13 "Comparto di riqualificazione Villa Paolucci"
- Ambito per nuovi insediamenti A12-5 "Comparto Urbano Est – zona SS9"
- Ambito per insediamenti produttivi A13-6 "Comparto produttivo Via Melatello" – 1° stralcio

Il Comune di Forlimpopoli inoltre con deliberazione n. 42 del 28 luglio 2010, ha approvato la 1ª VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) allo scopo di inserire nella propria pianificazione operativa le seguenti ulteriori previsioni:

- il reinserimento nel POC del PUA dell'Ambito A13-6 sub comparto 2- Melatello che con atto C.C. n. 8 del 15 gennaio 2009 fu stralciato dal POC adottato ;
- effettuare la procedura di screening di V.I.A. adottando e approvando contestualmente gli elaborati di VAS con valenza di screening ai sensi dell'art 10 comma 4 del Dlgs 4/08 definiti a seguito dei relativi studi ambientali, alle simulazioni e agli approfondimenti necessari per la verifica di sostenibilità ambientale dell'intero ambito A13-6 (1° e 2° stralcio) con una ST complessiva posta in attuazione superiore a 40ha;
- procedere alla contestuale adozione e approvazione di VAS dell'Ambito A13 –6 Melatello Sub comparto 2;
- inserire nel POC l'area a verde di mitigazione ambientale ai fini di apporre vincolo preordinato all'esproprio così come richiesto da parte di RFI-Rete Ferroviaria Italiana nei pressi del Nuovo Scalo Merci;
- definire una lieve modifica in ampliamento al perimetro, senza incremento di SUL, dell'ambito produttivo A13.3 in località S.Pietro ai Prati confermato nel PSC dal previgente PRG e non ancora attuato, al solo fine di migliorare il reperimento e la distribuzione delle dotazioni urbanistiche del PUA.
- procedere infine alla correzione di alcuni errori materiali .

2. CONTENUTI DELLA SECONDA VARIANTE

La presente 2° Variante al Piano Operativo Comunale vigente (approvato Del.C.C. N.41 del 22/05/2009), ha lo scopo principale di:

- inserire nello strumento operativo di governo del territorio comunale la proposta di accordo con i privati, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 s.m.i, per la realizzazione di una struttura per disabili di cui alla D.G.R. Emilia – Romagna 01.03.2000 N. 564 , da attuare a Forlimpopoli in via Meldola/via Del Canale su terreni di proprietà della “FONDAZIONE FORNINO – VALMORI ONLUS”.
- approvare contestualmente il PUA dell'ambito A20-A03 per la realizzazione di una struttura per disabili di cui all'accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 s.m.i,
- integrare il procedimento di attuazione del PUA con la relativa Valutazione Ambientale Strategica ai sensi Dlgs 152/06 e s.m.i
- inserire le previsioni relative ad ulteriori tracciati infrastrutturali che erano ancora in fase di definizione al momento dell'approvazione del primo POC e dei quali ora si conosce il tracciato al fine di apporre il vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell' art. 10 L.R. n. 37 del 19/12/2002 per la realizzazione di:
 1. nuova dorsale di adduzione gas di 4°specie dal punto di consegna SNAM di via Paganello fino al comparto A13-6 “Melatello”;
 2. Nuova viabilità Piscina/via Diaz con inserimento di nuova rotatoria;
 3. Variante al tracciato della pista ciclabile di S.Andrea.

Va ricordato che la suddetta proposta di accordo ai sensi art 18 LR 20/00 fu già recepita in fase di adozione della 1° Variante al POC adottata con atto C.C. n.3 del 01/02/2010 ma a causa della errata integrazione di quanto richiesto ai sensi dell'art.5 LR 19/2008 essa ottenne da parte dell'amministrazione provinciale competente PARERE CONTRARIO e pertanto in fase di approvazione della 1° variante al POC, l'A.C. ritenne necessario lo stralcio di tale previsione riconoscendone altresì la valenza e l'interesse e disponendo una successiva ri-adozione, così come esplicitato nel dispositivo di approvazione della 1° variante al POC n. 42 del 28/07/2010 al p.to 4: *“di STRALCIARE dalla 1°Variante al POC i contenuti dell'accordo art. 18 - Fondazione Fornino-Valmori Onlus – per la realizzazione di Struttura socio-assistenziale con finalità di agricoltura sociale. Rinviando la conferma delle sue previsioni ad apposita procedura non appena saranno resi disponibili gli elaborati necessari.”*

Ritenendo da parte di questa Amministrazione che la proposta abbia i requisiti di valenza pubblica in quanto prevede la realizzazione di un primo intervento pilota di “Agricoltura Sociale”, proponendo la realizzazione di una Struttura socio-assistenziale quale luogo per l'integrazione nell'agricoltura di pratiche rivolte alla Terapia e alla Riabilitazione dei diversamente abili, all'inserimento lavorativo e all'inclusione sociale di soggetti svantaggiati, fino all'offerta di servizi educativi, culturali e di supporto alle famiglie e alle istituzioni didattiche.

Con la presente 2° Variante al POC si dà seguito pertanto alla volontà dell'A.C. di portare a compimento il percorso intrapreso ed interrotto nella 1° variante al POC, ritenendo inoltre opportuno implementare la procedura di recepimento dell'Accordo ex art.18 nel POC anche la contestuale adozione e approvazione del relativo Piano Urbanistico Attuativo e della sua VAS/VALSAT allo scopo, vista la riconosciuta valenza pubblica della struttura proposta, di

attuare una procedura aderente ai principi di integrazione, snellimento e non duplicazione introdotti dalla LR 6/02009 allo scopo di rendere più celere l'adozione e l'approvazione di un intervento di tale rilevanza sociale.

3. DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI ACCORDO CON I PRIVATI, AI SENSI DELL'ART. 18, L.R. 20/2000 S.M.I, "FONDAZIONE FORNINO – VALMORI ONLUS" PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA PER DISABILI .

In data 14.01.2010, prot. 502, è stata presentata dalla Fondazione Fornino Valmori Onlus la proposta di realizzare una Struttura per Disabili, nelle aree di proprietà della Fondazione, nella quali attualmente è presente una azienda agricola con annesso allevamento avicolo, avente una Superficie Territoriale complessiva (desunta dai documenti catastali) di di mq. 148.129.mq., di cui 80.016 nel Comune di Forlimpopoli e mq. 68.113 nel Comune di Bertinoro.

L'Amministrazione Comunale dopo un'attenta valutazione della proposta ha riconosciuto la valenza di interesse pubblico di un intervento di tale natura, in quanto trattasi di progetto "pilota" che risponde ad esigenze socio-assistenziali in un contesto di "Agricoltura sociale" rivolto in particolare a ragazzi diversamente abili, affetti da autismo e da patologie psichiatriche, con caratteristiche tali da non trovare nel comprensorio di Forlì-Cesena e romagnolo strutture analoghe.

Sono stati pertanto condotti dai tecnici e dagli Amministratori del Comune di Forlimpopoli diversi incontri con i proponenti per l'approfondimento, la definizione e la negoziazione della proposta iniziale al fine di addivenire e proporre alla valutazione del Consiglio Comunale l'accordo ai sensi dell'art.18 LR20/00 quale parte integrante dello strumento di pianificazione vigente oggetto della presente relazione.

Con l'accordo art.18 in oggetto l'A.C. intende perseguire i seguenti principali obiettivi:

- favorire la realizzazione di un primo intervento "pilota" nel territorio comunale, di valenza sovra-comunale di "Agricoltura Sociale"; proponendo una integrazione nell'agricoltura di pratiche rivolte alla Terapia e alla Riabilitazione dei diversamente abili, finanche all'inserimento lavorativo a all'inclusione sociale di soggetti svantaggiati;
- favorire la riconversione e la rifunzionalizzazione della Struttura di Allevamento Avicolo, caldeggiata anche dal vigente PTCP, con il mantenimento della vocazione agricola legata alla funzione di Agricoltura sociale;
- definire e attuare con apposito progetto di PUA, la giusta collocazione degli edifici nuovi o da riconvertire, assicurando la funzionalità della struttura nel suo complesso, compreso un attento studio della sistemazione degli spazi esterni, valutando in modo compiuto e multidisciplinare l'impatto sul territorio che questo tipo intervento avrà;
- avviare la contestuale procedura di VAS quale parte integrante e sostanziale del PUA proposto al fine di promuovere e attuare tutte le misure di mitigazione ambientale necessarie a rendere compatibile il costituirsi dell'intervento, vista la particolare posizione di pregio ambientale, come individuata nel PSC quale *Ambito A19-c -Ambiti Rurali-, ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata ad elevata connotazione paesaggistica;*
- incentivare la sostenibilità ambientale per i nuovi edifici previsti e per quelli da ristrutturare, sia sotto il profilo del risparmio energetico degli edifici, sia per un uso consapevole e sostenibile degli elementi naturali del territorio rurale.

Ai fini della presente **2° Variante al POC**, in accordo con l'A.C., la proposta iniziale per la realizzazione nell'azienda agricola di proprietà della "Fondazione Fornino – Valmori Onlus" di una **STRUTTURA PER DISABILI**, così come adottata nelle 1° Variante al POC, è stata approfondita dei contenuti progettuali necessari alla sua fattiva attuazione ed integrata con gli elaborati specifici di Piano Urbanistico Attuativo ai sensi dell'art. 5.3 del RUE, consegnati a firma dei Progettisti Arch.Ornella Raggi e Geom.Loris Lonzardi al protocollo comunale n. 16703 del 04/11/2010 ad integrazione ed approfondimento della documentazione già presentata in sede di adozione di 1° variante al POC, consegnata in data 05/02/09 con prot. 1643, in data 30/03/09 con prot. 4336, in data 14/01/2010 al prot. n. 502 dalla Fondazione Fornino.

Inoltre la proposta di schema di Accordo ai sensi art.18 sottoscritto unilateralmente, di cui al prot. n. 780 del 20/01/2010 è stato ulteriormente integrato ed aggiornato e sostituito con un nuovo documento consegnato al prot n. 16703 del 04/11/2010.

Nella fase di elaborazione e verifica della proposta di accordo l'A.C. ha inoltre constatato che è intenzione della Fondazione Fornino – Valmori onlus, creare senza scopi di lucro la fornitura di prestazioni di carattere sanitario, socio-assistenziale ed educativo a pazienti affetti da problematiche psichiatriche ed a persone portatrici di disabilità psicofisica, in collaborazione con Enti Pubblici quali Comune e Aziende USL dando atto nella documentazione presentata della relativa documentazione (vedi ALLEGATO A5s1 al PUA - lettera AUSL-Forlì prot. 67866/14-14-2 del 9/11/2009, di cui al prot. comunale n. 502, del 14/01/2010).

Si riportano di seguito gli elementi principali di definizione della proposta di cui all'accordo art.18, costituenti parte integrante della presente 2° variante al Piano Operativo Comunale (atto C.C. N.41/2009), rimandando gli approfondimenti relativi alla definizione progettuale attuativa agli Elaborati di PUA e alle Valutazioni di sostenibilità ambientale approvati contestualmente alla presente variante.

4. DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO PER LA REALIZZAZIONE DELLA STRUTTURA SOCIO- ASSISTENZIALE ex art. 18 LR 20/00

Il P.U.A., riguarda un'area nel Comune di Forlimpopoli di Superficie territoriale di mq 80.016, di cui mq. 24.120,00 di Superficie d'intervento connessa alla residenzialità sociale e di mq. 48.940,00 connessi alla conduzione agricola e di cui mq. 6.956,00 di Rete ecologica,

Il progetto mira alla riconversione e alla rifunzionalizzazione delle esistenti strutture di Allevamento avicolo, con il mantenimento della vocazione agricola legata all'obiettivo di "Agricoltura sociale".

Il P.U.A. si colloca in Ambito A19.2 – *ambito ad alta vocazione produttiva agricola di elevata connotazione paesaggistica vitivinicola e olivicola – colline di Bertinoro* ed tra i principali obiettivi vincolanti l'attuazione le seguenti condizioni:

- demolizione contestuale all'inizio dei lavori di un capannone ad uso allevamento avicolo di mq. 1.209,54 e di una attrezzaia di mq. 88,74;
- a dismettere l'attività di allevamento avicolo nei tre capannoni esistenti e bonificarne i siti, ivi compreso lo smaltimento dell'eternit presente nelle coperture;

- riconversione e rifunzionalizzazione dei tre capannoni esistenti ad uso allevamento avicolo per un totale di mq. 3.569,78, caldeggiata anche dal vigente PTCP, con il mantenimento della vocazione agricola e garantire l'uso dell'utilità sociale;
- promuovere la costituzione di tutte le misure di mitigazione ambientali, che rendano compatibili il costituirsi del progetto, vista la posizione di pregio ambientale, come individuata dal PSC, con l'allestimento di circa 6.956 mq. di rete ecologica di fascia III, a compensazione degli standard dovuti.

L'intervento consiste nella creazione di una struttura adeguata ad ospitare ed accogliere per ogni esigenza di vita i soggetti diversamente abili o con problemi di natura psichica o psicologica, indirizzandoli ed impiegandoli anche in attività lavorative legate all'agricoltura idonee a sviluppare le loro capacità ed attitudini personali.

La proposta di progetto, nella sola porzione insistente nel Comune di Forlimpopoli, prevede la realizzazione di alcuni nuovi edifici funzionali all'attività socio-assistenziale ed il mantenimento previa ristrutturazione di altri nonchè la riconversione totale di manufatti ad uso allevamento avicolo per attività legate all'agricoltura di lavorazione prodotti agricoli, piccolo artigianato, ecc..

Il Centro socio – riabilitativo - assistenziale verrà realizzato mediante un insieme sistematico di opere che prevedono la ristrutturazione con cambio d'uso di un immobile attualmente adibito ad unità abitative e servizi e nella costruzione di n. 3 nuovi immobili.

La gestione del Centro socio – riabilitativo - residenziale sarà esercitata dalla "FONDAZIONE FORNINO-VALMORI ONLUS" quale organizzazione non lucrativa di utilità sociale con sede legale in Comune di Forlimpopoli, (FC) Via Del Canale n. 633.

Essa si propone esclusivamente il perseguimento di finalità di solidarietà sociale, in modo particolare a favore dei disabili e degli svantaggiati di natura psico – fisica affetti da psicosi e autismo, tramite lo svolgimento di attività nei settori dell'assistenza sociale o socio sanitaria, dell'assistenza sanitaria, della beneficenza, dell'istruzione, della formazione e della tutela dei diritti civili di cui alla lettera A dell'articolo 10 del Decreto Legislativo 04.12.1997 n. 460, promuovendo l'integrazione delle persone diversamente abili o svantaggiate in ragione di condizioni fisiche, psichiche, economiche, sociali o familiari nella scuola, nel lavoro, nella società civile, nonché in tutte le altre situazioni personali.

La Struttura potrà accogliere, a regime, fino ad un massimo di 18 ospiti (fascia diurna-notturna), la cui attività sarà organizzata per gruppi non superiori, di norma, ad 8 persone.

La medesima inoltre è dimensionata per poter accogliere fino ad ulteriori 18 ospiti con permanenza ed attività limitate alla fascia diurna (arrivo in struttura al mattino e ritorno in serata alla propria famiglia).

In particolare il progetto di PUA propone:

1. la nuova costruzione di:
 - tre nuovi edifici (uno destinato alla residenza degli utenti fissi, per n.6 ragazzi con disturbo autistico e due destinati alle attività di riabilitazione della struttura) per una superficie utile lorda complessiva di 2.098,61 mq.
 - una Serra per la coltivazione invernale di ortaggi, con una superficie mq. 709,61;
 - una Stalla-Maneggio per circa mq. 664,96;
2. la riconversione di alcuni edifici esistenti:
 - un edificio ex colonico ad uso residenza abitativa, riconvertito a residenza per n.12 utenti con disabilità psichica, con una superficie utile lorda di 432,00 mq;

- un edificio abitativo riconvertito ad uso foresteria, con una superficie di 234,47 mq SUL;
 - tre capannoni esistenti ad uso allevamento avicolo, aventi una superficie utile lorda complessiva di mq. 3.569,78, da riconvertire in modo totale ad usi legati alla Struttura Riabilitativa e alla attività agricola connessa al Centro;
3. la demolizione di alcuni manufatti, in particolare:
- un capannone ad uso allevamento agricolo, con superficie di 1.125,82 mq di SUL, scelto per la sua avulsa posizione nel contesto (troppo lontano dal gruppo dei tre manufatti da riconvertire e troppo vicino ai fabbricati di nuova costruzione che saranno il cuore del Centro socio-riabilitativo-assistenziale) e per il particolare degrado della struttura;
 - Un manufatto ad uso attrezzaia, avente una sup. di 83,72;
4. il mantenimento di alcuni manufatti a servizio agricolo che rimarranno invariati nella loro destinazione d'uso, aventi una sup. complessiva di mq. 332,69 (fabbricato ad uso servizi agricoli di mq. 246,24; locale pesa di mq. 7,87; manufatto per potabilizzazione autoclave, di mq. 16,36; piccola serra di mq. 62,22);

5. DOTAZIONI TERRITORIALI, e RETE ECOLOGICA A COMPENSAZIONE

Verificato dall'A.C. che non fosse funzionale la cessione e realizzazione degli standard urbanistici (P.Pubblico, Verde Pubblico e Pista ciclabile) all'interno della struttura socio-assistenziale vista la particolarità dell'intervento e la localizzazione del sito, l'Amministrazione Comunale ha convenuto con i proponenti di compensare le dotazioni urbanistiche dovute con la cessione e l'allestimento di un'area di rete ecologica di Fascia III, nell'area già individuata nella cartografia di RUE nei terreni di proprietà della Fondazione come di seguito esplicitato:

Gli standard urbanistici da soddisfare in riferimento ad una SUL terziaria complessiva esistente e di progetto pari a 2765 mq, riguardano il Verde Pubblico (mq. 553,02), i Parcheggi Pubblici (mq. 553,02) nonché la Pista Ciclabile (mq. 447,95) per una superficie complessiva pari a mq. 1.553, 99.

Verde Pubblico	mq. 553,02
Parcheggi Pubblici	mq. 553,02
Pista Ciclabile	mq. 447,95
Totale standard	mq. 1.553,99

Per rapportare la quantità di dotazioni da cedere con una equivalente quantità di Rete ecologica in compensazione si è proceduto al seguente calcolo:

dalle vigenti NTA – RUE Art. 2.20 Tab. 2.20 – Valori medi per la monetizzazione delle aree a verde pubblico e parcheggi pubblici relativamente all'Ambito A-19 vengono quantificati € 28,47 / mq. mentre a compenso per la rete ecologica (del. G.C. n.104 del 08.09.2008) sono previsti € 5,00 / mq. oltre ad € 1,37 per l'allestimento della stessa come da precedente e recente stima del Dott. Grapeggia relativa all'attuazione dell'ambito A13-6 Melatello.

Detto questo si avrà:

$Mq. 1553, 99 \times € 28,47 / € (5,00 + 1,37) = Mq. 6.945, 39 < \text{mq. } 6.956$ di rete ecologica prevista nel PUA da cedere a compensazione per i suddetti standard urbanistici.

La rete ecologia da cedere a compensazione avrà le seguenti caratteristiche:

Superficie totale	mq. 6.956,00
Perimetro	ml. 504,50
Superficie imboschita (compreso fascia ecotonale)	mq. 5.108,00

Viabilità di servizio	mq. 355,00
Area di libera evoluzione	mq. 1.493,00
Alberi	n. 512
Arbusti	n. 650

La permeabilità conservata sarà pari al 100% con un rapporto ben maggiore di 200 alberi per ettaro (di cui almeno il 25% di essenze autoctone di pregio), l'area a libera evoluzione sarà maggiore di 1 / 4 e, inoltre, è previsto uno stradello centrale di servizio largo 2,5 ml. ed una recinzione perimetrale realizzata con pali di legno e 4 ordini di filo di ferro semplice.

Si tratta prevalentemente di imboscamento di tipo naturalistico utilizzando specie prevalentemente autoctone e materiale vivaistico di tipo forestale. Uno dei criteri di progettazione del verde utilizzati è la elevata densità di impianto per consentire una rapida copertura del suolo.

La scelta delle specie, le tipologie di impianto e la preparazione dei suoli sono in gran parte pensate anche per mantenere il più basso possibile l'idroesigenza potenziale e la manutenzione complessiva. I sestri previsti sono di ml. 3 x 3 con geometria regolare per gli alberi e di ml. 1,50 x 1,50 per gli arbusti. Nelle aree esterne di compensazione si prevede una fascia ecotonale arbustiva perimetrale ad arricchire la biodiversità del sito.

Quindi, a compensazione dei suddetti Standards Urbanistici il Promotore si obbliga per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare e cedere alla Pubblica Amministrazione la suddetta rete ecologica di III Fascia avente una superficie di mq. 6956.00.

Inoltre l'accordo convenzionale relativo all'intervento prevede all'art. 5 l'obbligo per il soggetto attuatore di garantire l'uso pubblico delle aree a rete ecologica oggetto di cessione al Comune, dal giorno del collaudo fino alla definitiva regolarizzazione del trasferimento di proprietà e di provvedere alla manutenzione delle opere realizzate (rete ecologica) fino alla presa in consegna delle stesse da parte dell'Amministrazione Comunale e provvedere inoltre alla manutenzione del verde per ulteriori cinque anni dall'avvenuto collaudo.

Non si esclude altresì che l'A.C. possa in fase successiva concedere in gestione l'area a rete ecologica alla Fondazione Fornino con apposito contratto che stabilisca modalità ed obblighi tra le parti.

6. DIMENSIONAMENTO DEL 1°POC

Il PSC di Forlimpopoli, redatto nel rispetto del vigente PTCP, prevede che possano realizzarsi complessivamente circa:

mq 91.203 di SUL a destinazione residenziale (1/3 = 30.401 mq)

mq 443.500 di SUL a destinazione produttiva (1/3 = 147.833 mq)

con attuazione mediante POC, ognuno avente una vigenza temporale quinquennale.

Il PSC stabilisce all'art. 3.3 comma 5 che "al fine di garantire nel tempo la facoltà di articolare parte del dimensionamento residenziale in espansione indicato dal presente Piano ai successivi POC che si susseguiranno, ciascuno di essi non potrà in ogni caso superare la quota di un terzo della potenzialità edificatoria globalmente prevista.

Il potenziale edificatorio a **destinazione residenziale A12** complessivo che sarà posto in attuazione nello spazio temporale del primo POC risulta costituito dal potenziale degli ambiti A12 a cui va sommata la quota posta in attuazione per le schede A12P di strutturazione e ricucitura ispirate ai criteri dell'art. 3.3, comma 3, di PSC proposte dai privati e definite ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, miranti a dare completezza all'organizzazione urbana delle frazioni, specialmente per ciò che riguarda l'integrazione della rete dei servizi, ed in particolare, così come già individuato dal PSC, per la formazione di percorsi ciclabili sicuri di collegamento delle frazioni col capoluogo.

L'entità finale della SUL a destinazione residenziale che il primo POC si propone di gestire è quindi data dalla somma di mq. 21.973 per i sub-ambiti A12 di trasformazione e di mq. 4.380 per le schede A12 P, consistente in un totale di mq. 26.353, che incide sul dimensionamento massimo di mq. 91.203, per un 28,9%, dato in linea con le limitazioni dimensionali definite dal PSC.

Si fa presente altresì che la presente variante non introduce ulteriore potenziale edificatorio a destinazione residenziale

Il potenziale edificatorio complessivo a destinazione **produttivo/terziario A13** posto in attuazione col 1°POC, risulta pari a mq. 113.231, che rappresenta una quota del 25,5% l'adozione nella 1° Variante al POC del PUA Ambito A13-6 sub comparto 2 Melatello apporta una SUL complessiva pari a 21.637 mq per un totale pari a 134.868 mq che rappresenta una quota del 29,7% del dimensionamento produttivo complessivo di PSC.

SUL A13 Produttiva/terziaria IN DOTAZIONE AL 1° POC :

SUL - mq	
147.833	1/3 SUL A13 da PSC
113.231	attuati con il 1° POC (A13-6 sub1, Berti)
21.637	attuati con la 1°Variante (A13-6 sub2)
12.965	RIMANENTI nel 1° POC

6.1 DIMENSIONAMENTO DEL POC ALLA LUCE DEL PROGETTO DI STRUTTURA SOCIO-ASSISTENZIALE

Come esplicitato nella lettera PROT. PROV. n. 28754 del 23.03.10 di RICHIESTA DI INTEGRAZIONI a seguito dell'adozione della Variante al 1°POC ai fini dell'espressione di parere di competenza da parte dell'Amministrazione provinciale - Si riporta qui di seguito il calcolo relativo alla **verifica dimensionale dell'uso produttivo/terziario**, con l'integrazione nel dimensionamento dell'intervento di cui all'art.18 LR20/00:

Il progetto proposto dalla Fondazione prevede in particolare :

tre nuovi edifici (uno destinato alla residenza degli utenti fissi, per n.6 ragazzi con disturbo autistico e due destinati alle attività di riabilitazione della struttura), per una superficie utile lorda complessiva di 2.198,41 mq.

Struttura Polifunzionale :	Destinazione di progetto:
B - SUL mq. 442,81	Residenza con 6 posti per ragazzi con disturbo autistico
C - SUL mq. 1.113,22	Sala multifunzionale, mensa, cucina, magazzino, servizi
D - SUL mq. 542,58	n. 2 ambulatori, n. 6 laboratori e palestra
Tot. SUL mq. 2.098,61	

Come si evince dalla successiva tab.1, il potenziale edificatorio complessivo per gli ambiti A13 posto in attuazione col 1°POC, risulta pari a mq. 113.231, che rappresenta una quota del dimensionamento totale pari al 25,5%. L'inserimento nella 1° Variante al POC del PUA Ambito A13-6 sub comparto 2 - Melatello apporta una SUL ulteriore pari a 21.637 mq per un totale pari a 134.868 mq al quale aggiungendo la SUL prevista per la struttura polifunzionale Fornino-Valmori onlus di 2.198 mq si raggiunge un totale complessivo pari a 137.066 mq che rappresenta il 30,9% del dimensionamento produttivo/terziario complessivo di PSC e pertanto entro il parametro fissato del 33,3% da attuare con il 1° POC.

Tab 1 - Nuovo conteggio dimensionamento a destinazione terziario/produttivo :

SUL A13 da PSC	
Mq 443.500	
1/3 SUL A13 attuabile nel 1°POC	
Mq 147.833	
SUL A13 attuata con la 1° e 2° Variante al POC	
Mq 21.637	a13-6 sub2
Mq 2.098	Terziario Fornino ex art.18
136.964 mq	Totale SUL A13 attuata nel 1° POC

Tab.2 RIEPILOGO SUL Terziaria/produttiva ancora a disposizione nel 1° POC :

SUL - mq	
147.833	1/3 SUL da PSCx A13
113.231	attuati con il 1° POC
21.637	attuati con la 1° Variante
12.965	<i>RIMANENTI nel 1° POC</i>
2.098	attuati con 2° var.POC-Terziario Fornino ex art.18
10.867	RIMANENTI nel 1° POC

7. CONDIVISIONE DELL'INTERESSE PUBBLICO DEL COMUNE DI BERTINORO

In merito alla proposta di accordo ex art.18 di realizzazione di una struttura socio-assistenziale di cui alla DGR 564/2000, con finalità di agricoltura sociale si allega (allegato A) lettera ricevuta dal Comune di Bertinoro il 28/04/2010 prot. n.6723, contenente conferma della condivisione dell'interesse pubblico sotteso all'Accordo ai sensi dell'art. 18, comma 1, della LR 20/2000.

Si è inoltre a conoscenza che tra gli elaborati in fase di elaborazione per una imminente adozione da parte del Comune di Bertinoro del 1° POC sarà proposta una scheda di progetto relativa alla medesima struttura progettata in stretto rapporto con quanto già proposto in comune di Forlimpopoli.

8. ELABORATI COSTITUTIVI LA VARIANTE

- Relazione illustrativa e Valsat
- Tavole P01, P02 in variante (con evidenziate modifiche)
- Nuova scheda di strutturazione territoriale degli ambiti o aree da attuare nel POC :
Ambito A20-A03 accordo art 18 - Fondazione Fornino-Valmori Onlus - Struttura socio-assistenziale (nuova scheda)
- Allegato L - Elenco dei proprietari delle aree sottoposte a vincolo espropriativo (art. 10 L.R. n. 37 del 19/12/2002) (integrato)

- PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – SCHEDA A20 – A03 - PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA SOCIO-ASSISTENZIALE CON FINALITA' DI AGRICOLTURA SOCIALE in attuazione della PROPOSTA DI ACCORDO ART. 18 L.R. 2072000 – FONDAZIONE FORNINO – VALMORI ONLUS

Tav. n. 01	Planimetrie Catastali 1:2000	
Tav. n. 02	Viabilità, toponomastica, ortofoto, CTR, immagine satellitare varie	
Tav. n. 03	Stralcio strumenti urbanistici vigenti: PTCP-PSC-RUE	1:25000 – 1:5000
Tav. n. 04	Monografia caposaldo	1:2000 – 1:5000
Tav. n. 05	Stato di fatto: costruzioni, manufatti, aree a verde, essenze legnose	1:500
Tav. n. 06	Piante, prospetti e sezioni degli edifici esistenti	1:200
Tav. n. 07	Documentazione fotografica fabbricati esistenti con indicazione dei punti di vista	1:2000
Tav. n. 08	Stato di fatto / di progetto: rilievo planialtimetrico	1:500
Tav. n. 09	Stato di fatto: condotte e reti tecnologiche esistenti	1:500
Tav. n. 10	Planimetria generale di progetto	1:500
Tav. n. 11	Planivolumetrico	1:500
Tav. n. 12	Specificazione tipologica dei volumi edilizi	1:200
Tav. n. 13	Profili e sezioni	1:1000 – 1:500
Tav. n. 14	Aree a verde – essenze arboree	1:500
Tav. n. 15	Calcolo standard, compensazione rete ecologica e area da cedere	1:500
Tav. n. 16	Parcheggi	1:100 - 1:500
Tav. n. 17	Superamento barriere architettoniche	1:100 - 1:500
Tav. n. 18	Schema impianti: rete fognante	1:200 - 1:500
Tav. n. 19	Schema impianti: Invarianza idraulica, risparmio idrico	varie
Tav. n. 20	Schema impianti: acquedotto, GPL, risparmio energetico	1:500
Tav. n. 21	Schema impianti: distribuzione impianti elettrici e fotovoltaico	1:500

Allegati:

- n. A 1) Relazione geologica e geotecnica
- n. A 2) Analisi sismica di approfondimento di III° livello
- n. A 3) VAS – Valutazione Ambientale Strategica
- n. A 4) Atto notorio + visure catastali
- n. A 5) Relazione generale
- n. A5s) Relazione gestionale programmatica ed economica della struttura socio assistenziale
- n. A5s1) Bozza Schema di convenzione tra la Fondazione Fornino-Valmori Onlus ed altri soggetti

- pubblici (AUSL) – Copia lettera A.U.S.L. Forlì Prot. 67866 del 09/11/2009
- n. A5s2)Copia conferimento personalità giuridica alla Fondazione Fornino-Valmori ONLUS
 - n. A 6) Viste prospettiche – inserimento nel contesto
 - n. A 7) Dichiarazione dei Tecnici ai sensi dell'art. 5.3 C1, lett. m) del RUE
 - n. A 8) Dichiarazione di fattibilità geotecnica
 - n. A 9)Dichiarazione previsionale di clima acustico e Dichiarazione sostitutiva di impatto acustico
 - n. A 10)Natura giuridica – Strada vicinale denominata via del Canale
 - n. A 11)Dichiarazione di non assoggettabilità al Certificato di prevenzione incendi
 - n. A 12)Calcolo invarianza idraulica
 - n. A 13)Relazione in merito al rischio idrogeologico
 - n. A 14)Rete ecologica – area a compensazione
 - n. A 15) Fognature acque nere
 - n. A 16)Risparmio energetico
 - n. A 17)Autorizzazioni e pareri già acquisiti
 - n. A 18)Norme tecniche di attuazione
 - ~~n. A 19)Schema di accordo a norma art. 18 L.R. n° 20/2000~~
 - ~~n. A 20)Schema di convenzione~~
 - ~~n. A 21)Elenco elaborati e allegati~~

Allegati integrati:

- n. A 22)Relazione in risposta alle prescrizioni, riserve, indicazioni, suggerimenti della Delibera della Giunta Provinciale di Forlì-Cesena del 14/04/2011 Prot. 5280
- n. A 23)Schema di Accordo a norma art. 18 L.R. n° 20/2000 - Schema di Convenzione per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo
- n. A 24) Elenco elaborati e allegati integrati

9. VALSAT

Premessa

Come esplicitato nella deliberazione di Giunta Provinciale n.287 del 22/6/2010 di formulazione delle riserve alla 1° Variante al POC del Comune di Forlimpopoli, va sottolineato che con legge regionale 6 luglio 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 in materia di valutazione ambientale strategica (V.A.S.), proprio per evitare un eccessivo aggravamento delle procedure; in tal senso, si è confermata la scelta provinciale, già operata dalla L.R. 20/2000, di non ricorrere per i piani territoriali e urbanistici ad una autonoma procedura di V.A.S., eventualmente preceduta dalla verifica di assoggettabilità, ma di integrare la valutazione ambientale nel procedimento di formazione del piano.

Si è riconosciuto pertanto al documento di valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Val.S.A.T.), così come previsto in origine dalla legge urbanistica regionale, il valore di rapporto ambientale, 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 L.R. 20/2000, integrato da quegli adempimenti e attività richiesti ai fini della valutazione ambientale dall'art. 5 della summenzionata L.R. 6/2009.

Sempre applicando il principio di integrazione, si è confermata la scelta, già operata dalla legge regionale 13 giugno 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 e la Regione per i piani provinciali, 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.

Di conseguenza, anche la valutazione ambientale verrà espressa, dalla Provincia o dalla Regione, entro i medesimi termini previsti per l'assunzione del provvedimento appena richiamato, 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.

Ai fini della valutazione ambientale, il comma 7, lettera b) del novellato art. 5 della L.R. 20/2000 indica che per il P.O.C. la Provincia si esprime nell'ambito delle riserve al piano adottato di cui all'art. 34, comma 6, previa acquisizione delle osservazioni presentate;

Ai fini della verifica di sostenibilità degli interventi contenuti nella presente 2° Variante di POC si ritiene di confermare e recepire gli esiti delle valutazioni condotte in fase di approvazione del POC vigente con le seguenti puntuali integrazioni di seguito elencate e individuate per ogni intervento e modifica introdotto con la presente variante:

9.1 PUA AMBITO A20-A03: PROPOSTA DI ACCORDO ART.18 LR20/00 - FONDAZIONE FORNINO-VALMORI ONLUS – PER LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURA PER DISABILI:

In merito a tale intervento si reputa in via preliminare che la dismissione degli allevamenti avicoli in area agricola identificata nel PSC di rilievo paesaggistico A19.2 ambiti rurali – ambiti ad

alta vocazione produttiva agricola di elevata connotazione vitivinicola ed olivicola “Colline di Bertinoro” in cui si localizza l'intervento, rappresenti certamente un beneficio sotto il profilo ambientale, ma trattandosi di intervento su un'azienda agricola esistente e per una finalità di agricoltura sociale estremamente innovativa, per la quale si prevede la realizzazione di dotazioni e strutture specifiche per disabili, sia necessario assumere le valutazioni sugli effetti significativi sull'ambiente definiti dall'elaborato di VAS contenuto tra gli elaborati di PUA, approvato contestualmente alla presente variante. La VAS suddetta ha pertanto effettuato analisi di maggior dettaglio in particolare per la valutazione degli impatti e per l'inserimento paesaggistico della nuova struttura, così come previsto nello schema di accordo art.18 di cui si riporta uno stralcio significativo:

L'Amministrazione Comunale intende nel comparto territoriale interessato dalla presente proposta art.18 perseguire i seguenti obiettivi:

- *favorire la realizzazione di un primo intervento “pilota” nel territorio comunale, di valenza sovra-comunale di “Agricoltura Sociale”; proponendo una integrazione nell'agricoltura di pratiche rivolte alla Terapia e alla Riabilitazione dei diversamente abili, finanche all'inserimento lavorativo a all'inclusione sociale di soggetti svantaggiati;*
- *favorire la riconversione e la rifunzionalizzazione della Struttura di Allevamento Avicolo, caldeggiata anche dal vigente PTCP, con il mantenimento della vocazione agricola;*
- *promuovere la costituzione di tutte le misure di mitigazione ambientale che rendano compatibile il costituirsi progetto, vista la posizione di pregio ambientale, come individuata nel PSC (l'Ambito A19-c -Ambiti Rurali-, ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata ad elevata connotazione paesaggistica), garantendo la realizzazione di mq. 6.956 di area adibita a rete ecologica che dovrà avvenire entro tre anni dall'inizio dei lavori compreso collaudo e cessione;*
- *incentivare la sostenibilità ambientale per i nuovi edifici previsti e per quelli da ristrutturare, sia per quello che riguarda il risparmio energetico degli edifici, sia per un uso consapevole degli elementi naturali, indicando modalità e tempistiche per lo smaltimento dell'amianto e la bonifica dei siti;*
- *ridurre al minimo i rischi di tipo sanitario nel trattamento della rimozione e smaltimento dell'eternit;*

Si dà atto pertanto che contestualmente al PUA relativo alla realizzazione della struttura socio-assistenziale è stata approvata quale parte integrante e sostanziale della presente Variante la **VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA** di cui all'**Allegato A3** degli elaborati di PUA in quanto l'intervento in oggetto costituisce il contenuto principale della variante al POC adottata e pertanto ai fini della presente Valsat di Piano si rimanda alle analisi ambientali tematiche contenute negli elaborati di VAS del PUA , nelle quali sono descritti e valutati i potenziali impatti delle scelte operate nel Piano attuativo dell'area per la realizzazione della struttura socio-assistenziale nonché sono indicate le misure idonee per impedirli o mitigarli in conformità alla direttiva 2001/45/CE e alla normativa nazionale e regionale di recepimento della stessa.

9.2 Nuovi tracciati infrastrutturali

Si ritiene che l'inserimento dei tracciati delle infrastrutture previste nella presente variante di Piano non comportino impatti significativi da valutare in tale sede, si rimanda pertanto la valutazione della sostenibilità alla progettazione esecutiva delle opere, le quali vengono attuate ai sensi di specifiche normative settoriali.