COMUNE DI FORLIMPOPOLI

PROVINCIA DI FORLI'-CESENA

VARIANTE

Ai sensi dell'art. 32 della L.R. 20/2000 e ss. mm.ii.

AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Approvato con Delibera C.C. n°n. 74 del 31/07/2006
Modificato con:
Variante ai sensi dell'art. 32Bis della L.R. 20/2000, approvata con atto C.C. n. 45 del 21/11/2016;

PROPOSTA:	Del. G.C. n. del 29/11/2017	
ADOZIONE:	Del. C.C. n.	
APPROVAZIONE:	Del. C.C. n.	

DOCUMENTO PRELIMINARE

(Art. 32, comma 2, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.)

- ILLUSTRAZIONE DEI CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE -

SINDACO:
MAURO GRANDINI

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
DOTT. MILENA GARAVINI

SEGRETARIO GENERALE
DOTT. KATIA BIONDI

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:
ARCH. PATRIZIA POLLINI

PROGETTISTI

VI SETTORE DEL COMUNE DI FORLIMPOPOLI

Responsabile del Settore:
ARCH. RAFFAELLA MAZZOTTI

Collaboratori:
ARCH. NICOLETTA PARENTE

Collaboratore esterno (VALSAT):
ARCH. SANDRA VECCHIETTI

Indice generale

1 - PREMESSA....6
2 - IL QUADRO PROGRAMMATICO....9
3 – LA PIANIFICAZIONE COMUNALE E LO STATO DI ATTUAZIONE 11
3.1 – Gli strumenti della pianificazione comunale....11
3.2 – Lo stato di attuazione delle previsioni....12
3.3 - La popolazione 15
4 - LE MODIFICHE AL PSC VIGENTE....17
4.1 – AMBITO A13 – 03 "area industriale scalo ferroviario"....19
4.2 - AMBITO A13 – 06 "Comparto produttivo Via Melatello"....22
4.3 - AMBITO A11 – 16 "Comparto di Riqualificazione Via Emilia Sud"....27
4.4 – NUOVO AMBITO A11- 18 DI RICONVERSIONE E DI RIQUALIFICAZIONE AREA EX SFIR
....32
4.5 - AMBITO DI COMPLETAMENTO DELLA DOTAZIONI TERRITORIALI CAPOLUOGO SUD-OVEST (Polo sportivo)....39
5 - I PERCORSI DI VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO....42
6 – AGGIORNAMENTI E MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE....43
7. IL SISTEMA PAESAGGISTICO E AMBIENTALE....44
8. IL DIMENSIONAMENTO DEL PSC....45
8.1 Il dimensionamento residenziale....45
8.2 Il dimensionamento produttivo....46
8.3 Gli ambiti da riqualificare....47

Il **DOCUMENTO PRELIMINARE** costituente la proposta di variante al Piano Strutturale Comunale, è composto dai seguenti elaborati/allegati:

- **Illustrazione** dei contenuti della proposta di variante, contenuta nel presente elaborato;
- **Quadro Conoscitivo (ALLEGATO A)**, illustrante i principali dati conoscitivi relativi alle aree ed alle tematiche oggetto di modifica;
- **Proposta di modifiche cartografiche e schede d'ambito (ALLEGATO B);**
- **Valsat Preliminare.**

1 - PREMESSA

La presente variante al Piano Strutturale Comunale si colloca a metà percorso dell'arco di validità del PSC (2006-2026). Nel periodo successivo alla approvazione del PSC (2006) numerosi sono stati gli interventi che hanno inciso sul quadro programmatico e normativo riguardante gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica in considerazione dell'evoluzione socio - economica, legislativa, programmatica ed istituzionale. Ciò ha reso necessario valutare un adeguamento di medio periodo anche del Piano Strutturale. La presente variante sussegue ad un'unica variante specifica, approvata dall'Amministrazione Comunale con delibera C.C. n. 45 del 2171172016, che ha apportato alcune modifiche normative alla disciplina in materia di urbanistica commerciale ed alla disciplina generale del Centro Storico. In particolare occorre richiamare i provvedimenti salienti che sottendono l'esigenza di pervenire ad una variazione del Piano Strutturale Comunale.

1 - **La legge regionale 6 luglio 2009 "Governo e riqualificazione solidale del territorio"** - Questo provvedimento complesso, cosiddetta "legge di riforma", interviene a riordinare l'insieme delle disposizioni regionali in materia apportando significative innovazioni per gli aspetti che attengono alla qualificazione delle aree urbanizzate e al governo dei processi di trasformazione del territorio, ad un mutato rapporto tra i diversi livelli di pianificazione (in particolare rileva la perdita di conformatività del PSC).

2 - **Le misure di liberalizzazione economica e la semplificazione procedurale** - Il 2008 è l'anno in cui si manifesta in Italia la grande crisi economica che ha portato la politica nazionale e regionale a varare numerosi provvedimenti volti a rimuovere e semplificare quegli elementi concettuali e procedurali ostacolanti o ritardanti lo sviluppo economico. In particolare ricordiamo quelli più significativi, per l'argomento in trattazione, che riguardano le semplificazioni normative e procedurali e le liberalizzazione delle attività economiche, l'omogenizzazione e semplificazione delle definizioni tecniche per l'edilizia e degli usi.

3 - **La nuova proposta di legge regionale di governo del territorio** - La riflessione sulla crisi economica e sociale degli ultimi anni ha colpito duramente anche il territorio della regione, ponendo radicalmente in discussione il processo insediativo espansivo fin qui conosciuto. La

Regione Emilia Romagna, anche su impulso delle propensioni alla riforma istituzionale, ha dato avvio al percorso di revisione della propria disciplina di governo del territorio, attraverso un significativo ed ampio percorso di acolto dei territori nelle nove province emiliano romagnole che ha fatto registare la maggior attenzione sui binomi territorio/sostenibilità, ambiente/sviluppo, codificando le seguenti tematiche quali capisaldi della nuova legge:

- consumo di suolo;
- rigenerazione urbana;
- livelli di governo del territorio: comuni – unioni – province/area vasta;
- piani urbanistici comunali - gli strumenti operativi ed attuativi;
- semplificazione delle procedure;
- edilizia sociale.

I suddetti temi si incardinano in un percorso che ha preso consapevolezza di un nuovo scenario socio economico ed istituzionale e richiede un ripensamento degli strumenti e metodi di pianificazione territoriale ed urbanistica, per adeguarsi ad affrontare la sfida della rigenerazione dei sistemi insediativi esistenti, l'azzeramento del consumo di suolo, la crisi economica.

Il PSC del Comune di Forlimpopoli risente di una impostazione conformativa e di dettaglio, in quanto elaborato antecedentemente alle innovazioni normative del decennio trascorso, impostazione che deve confrontarsi, oggi, con un sistema di regole ed esigenze significativamente mutato che dovrà portare necessariamente ad una globale revisione del Piano, revisione da demandare al più generale adeguamento al futuro sistema di pianificazione che verrà introdotto con la nuova legge urbanistica di prossima approvazione.

Occorre altresì premettere e sottolineare che la presente variante non modifica l'assetto e l'impostazione strutturale, generale, del Piano, che resta sostanzialmente immutata. Gli Obiettivi della Variante che si vuole perseguire riguardano:

- riequilibrare talune scelte relative ad alcuni dei nuovi ambiti individuati dal PSC, per aspetti normativi in primo luogo, tenendo conto delle sollecitazioni pervenute a seguito del mutato scenario socio-economico e delle fasi attuative sinora verificatesi e/o in corso;
- rafforzare le politiche rigenerative del territorio integrando alla scala strutturale l'area Ex Zuccherificio SFIR, in coerenza ed allineamento con quanto già contenuto nel RUE;
- ridurre alcuni ambiti, la cui dimensione e/o conformazione non risulta più adeguata a

perseguire gli obiettivi di sviluppo originariamente perseguiti, in rapporto a situazioni specifiche;

- aggiornare le previsioni del PSC con alcuni elementi infrastrutturali derivanti da stati di avanzamento della programmazione – progettazione di opere pubbliche comunali, sovracomunali e intecomunali;
- operare alcuni specifici aggiornamenti e rettifiche cartografiche.

2 - IL QUADRO PROGRAMMATICO

Come accennato in premessa, il periodo successivo alla data di approvazione del PSC di Forlimpopoli (2006) risulta caratterizzato da una serie di interventi legislativi volti a diminuire il carattere conformativo del Piano Strutturale e viceversa rafforzare quello del POC, a liberalizzare e semplificare sempre con maggior enfasi il settore delle attività economiche, a semplificare le definizioni in materia urbanistica ed edilizia. Si ripercorrono le tappe e i provvedimenti salienti.

- In merito alla potestà conformativa del PSC: L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. (modicata dalla L.R. 6/2009), *Art. 28, c. 3..... "Le indicazioni del PSC relative: alla* ***puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative****, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento,* ***agli usi*** *e ai parametri urbanistici ed edilizi,* ***costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale****, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal piano operativo comunale, senza che ciò comporti modificazione del PSC. La disposizione del presente comma prevale sulle previsioni dei PSC vigenti."*

- In merito alle misure di liberalizzazione economica:

L'art. 3, comma 1, del D.L. 138/2011 "Ulteriori misure urgenti per la stabilizzazione finanziaria e per lo sviluppo".

"*Comuni, Province, Regioni e Stato, entro il 30 settembre 2012, adeguano i rispettivi ordinamenti al principio secondo cui l'iniziativa e l'attività economica privata sono libere ed è permesso tutto ciò che non è espressamente vietato dalla legge nei soli casi di:*

a) vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dagli obblighi internazionali;

b) contrasto con i principi fondamentali della Costituzione;

c) danno alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana e contrasto con l'utilità sociale;

d) disposizioni indispensabili per la protezione della salute umana, la conservazione delle specie animali e vegetali, dell'ambiente, del paesaggio e del patrimonio culturale;

e) *disposizioni che comportano effetti sulla finanza pubblica*";

l'art. 1, comma 1, del D.L. 1/2012 "Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitivita'"

"*Fermo restando quanto previsto dall'articolo 3 del decreto-legge 13 agosto 2011, n. 138, convertito dalla legge 14 settembre 2011, n. 148, in attuazione del principio di libertà di iniziativa economica sancito dall'articolo 41 della Costituzione e del principio di concorrenza sancito dal Trattato dell'Unione europea, sono abrogate, dalla data di entrata in vigore dei decreti di cui al comma 3 del presente articolo e secondo le previsioni del presente articolo:*

a) le norme che prevedono limiti numerici, autorizzazioni, licenze, nulla osta o preventivi atti di assenso dell'amministrazione comunque denominati per l'avvio di un'attività economica non giustificati da un interesse generale, costituzionalmente rilevante e compatibile con l'ordinamento comunitario nel rispetto del principio di proporzionalità;

b) *le norme che pongono divieti e restrizioni alle attività economiche non adeguati o non proporzionati alle finalità pubbliche perseguite, nonché le disposizioni di pianificazione e programmazione territoriale o temporale autoritativa con prevalente finalità economica o prevalente contenuto economico, che pongono limiti, programmi e controlli non ragionevoli, ovvero non adeguati, ovvero non proporzionati rispetto alle finalità pubbliche dichiarate* [….]".

- **In merito alla caratterizzazione funzionale:**

l'art. 28 della L.R. 15/2013 che, sulla base delle disposizioni nazionali, opera e sintetizza la distinzione degli usi, tenuto conto del loro "rilievo urbanistico": *"Fatto salvo quanto previsto dal comma 4, il mutamento di destinazione d'uso comporta una modifica del carico urbanistico qualora preveda l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:*

a) *residenziale;*
b) *turistico ricettiva;*
c) *produttiva;*
d) *direzionale;*
e) *commerciale;*
f) *rurale.*

Con la presente variante **il Comune intende apportare alcune modifiche, puntuali e specifiche al PSC approvato,** modifiche che trovano la loro motivazione proprio nelle nella necessità di rispondere, anche con urgenza, a diverse esigenze derivate proprio dal mutare dello scenario di medio periodo (2006-2016) ed emerse nella fase attuativa delle previsioni.

3 – LA PIANIFICAZIONE COMUNALE E LO STATO DI ATTUAZIONE

3.1 – Gli strumenti della pianificazione comunale

Il Comune di Forlimpopoli è stato tra i primi ad adeguare completamente la propria strumentazione urbanistica alla L.R. 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", e ss.mm.ii.. La strumentazione urbanistica comunale risulta attualmente così articolata:

PIANO STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.) ADOTTATO CON ATTO C.C. N. 96 DEL 28/10/2005 E APPROVATO CON ATTO C.C. N. 74 DEL 31/07/2006 E SUE VARIANTI:

- Variante al Piano Strutturale Comunale adottata con atto C.C. n. 58 del 20/10/2015 e approvata con atto C.C. n. 45 del 21/11/2016;

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (R.U.E.) ADOTTATO CON ATTO C.C. N. 85 DEL 22/10/2007 E APPROVATO CON ATTO C.C. 22 DEL 23/05/2008 E SUE VARIANTI:

- 1° Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio adottata con atto C.C. n. 3 del 28/01/2013 e approvata con atto C.C. n. 08 del 20/03/2014;
- 2° Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio adottata con atto C.C. n. 26 del 23/04/2015 e approvata con atto C.C. n. 22 del 31/05/2016;
- 3° Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio adottata con atto C.C. n. 54 del 19/12/2016 e approvata con atto C.C. n. 45 del 20/09/2017;

PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.) ADOTTATO CON ATTO C.C. N. 46 DEL 23/09/2008 E APPROVATO CON ATTO C.C. N. 41 DEL 22/05/2009 E SUE VARIANTI:

- 1° Variante al Piano Operativo Comunale adottata con atto C.C. n. 3 Del 01/02//2010 e approvata con atto C.C. n. 42 del 28/07/2010;
- 2° Variante al Piano Operativo Comunale adottata con atto C.C. n. 52 Del 16/11/2010 e approvata con atto C.C. n. 15 del 27/04/2011;
- Integrazione alla 2° Variante Al Piano Operativo Comunale adottata con atto C.C. n. 07 del 01/03/2011 e approvata con Atto C.C. n. 09 del 20/04/2012;
- Variante Specifica al Piano Operativo Comunale adottata con atto C.C. n 67 del 06/11/2013 e approvata con atto C.C. n. 22 del 07/04/2014;
- Variante Specifica al Piano Operativo Comunale adottata con atto C.C. n. 25 del 23/04/2015 e approvata con atto C.C. n. 59 del 20/10/2015.

Sul'articolazione indicata, occorre evidenziare come l'esperienza condotta da questo Comune ha dato piena applicazione, in materia pianificatoria, alla Legge regionale di "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", n. 20/2000, avendo sperimentato ed applicato diverse delle facoltà

normative proposte dalla legge, nonché ai previsti strumenti di attuazione. Si cita infatti che il 1° POC di Forlimpopoli, approvato nel 2009:

- contiene ben 18 “accordi con privati” ai sensi all'art. 18 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii;
- è stato approvato con valore di PUA per n. 5 ambiti di attuazione, ai sensi del comma 4 dell'art. 30 della stessa legge.

Il 1° Piano Operativo Comunale è scaduto in data 17/06/2014. Attualmente l'Ammnistrazione Comunale ha dato il via al Bando per l'elaborazione del II POC (Atto C.C. n. 59 del 30/10/2017), in attesa della approvazione della nuova legge urbanistica.
Con la Variante specifica al PSC approvata a fine 2016 è stata aggiornata la disciplina generale del commercio e alcune disposizioni normative di intervento edilizio per il sistema storico.
Con l'ultima Variante al RUE, il Comune di Forlimpopoli ha uniformato la parte normativa generale al RUE UNICO D'UNIONE, inserendosi nel processo di semplificazione delle definizioni tecniche uniformi. Il RUE e le sue varianti hanno costantemente aggiornato la disciplina alle modificazioni della regolamentazione normativa edilizia sovraordinata.

Il Comune si è inoltre dotato di:

ACCORDO TERRITORIALE tra la Provincia di Forlì/Cesena, l'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, il Servizio Tecnico di Bacino della Romagna ed i Comuni di Forlì e Forlimpopoli per la riqualificazione fluviale del Ronco - Bidente nel tratto fra il ponte della via Emilia e la confluenza del Torrente Salso", approvato con Delibera C.C. n.13 del 26/04/2012 e sottoscritto fra le parti in data 31/01/2013.

PIANO DI RISCHIO AEROPORTUALE (P.R.A.) adottato con atto C.C. n. 2 del 28/01/2013, che tuttavia non è stato ancora approvato.

3.2 – Lo stato di attuazione delle previsioni

A seguito della scadenza del 1° POC (17/06/2014) l'aministrazione comunale ha condotto un monitoraggio della sua attuazione. Gli esiti del suddetto monitoraggio sono stati approvati con determina del responsabile di settore n. 383 del 30/10/2017.
Trattandosi del 1° ed unico POC attuato dall'Amministrazione i suoi dati possono restituirci anche il livello di attuazione delle previsioni del PSC. Le tabelle del momitoraggio del 1° POC sono state riportate nel Quadro Conoscitivo della presente variante; esse riportano una situazione dettagliata dell'attuazione operativa, considerando le effetive superfici poste in attuazione, derivanti e riferibili

non solo a quanto attuato nei nuovi ambiti individuati dal PSC (A-11, A-12, A-13), ma anche a quanto pianificato e posto in attuazione attraverso le ricuciture funzionali (schede di POC e di RUE) fuori dagli ambiti, quindi non localizzate dal PSC.

Posto che una dettagliata descrizione dell'attuazione può essere rimandata al Quadro Conoscitivo, nonchè alla determinazione sopra richiamata, nel presente documento si cerca di sintetizzare e ricavare dati di scala strutturale, attraverso un confronto dello stato di attuazione (superfici effettivamente convenzionate) rispetto alle sole previsioni dei nuovi ambiti. I dati estrapolati dal monitoraggio e rielaborati nel presente documento portano quindi al seguente quadro:

	MONITORAGGIO ATTUAZIONE PSC 2006 – 2016					
NUOVI AMBITI	**PREVISTE NEL PSC**	**ATTUATE (1 POC)**	**IN CORSO DI ATTUAZIONE**	**SUL PSC mq.**	**SUL CONVENZIONATA (1 POC) mq.**	**% SUL attuata nuovi ambiti PSC**
A11 (riqualificazione)	7	2	2	69.700	13.290	19%
A12 (residenziale)	4	1	1	87.600	24.073	28%
A13 (produttivo)	4	1		443.500	106.932	24%

Come si vede:

- gli Ambiti “A12” di espansione residenziale, attuati e in corso di attuazione nel 1° POC, hanno prodotto una nuova superficie utile lorda (SUL) pari a mq. 24.073 mq.ossia il 28 % sul totale previsto da PSC. Questo valore, espresso in termini di abitanti teorici insediabili risulta di 481 (50 mq. Di SUL/ab);
- gli Ambiti A13 specializzati per nuove attività produttive attuati con il 1° POC hanno prodotto una nuova superficie utile lorda produttiva pari a 106931,7 mq. equivalente al 24% del valore complessivo dichiarato nel PSC (mq. 443.500);
- gli ambiti A11, di riqualificazione come stabilito nel Piano Strutturale Comunale all'art. 3.3 comma 5, non sono inseriti nel calcolo del dimensionamento. Quelli attuati, o in corso di attuazione nel 1° POC, producono una nuova SUL pari a 13.290 mq., equivalenti al 19% del totale prevsito nel PSC.

In particolare sono stati attuati (o sono in corso di attuazione) gli ambiti più ampi e strategici per la città, sia di tipo residenziale sia di tipo produttivo-artigianale;

- A12 – 05 Via Emilia Est;
- A13-06 Melatello (1° e 2°stralcio) per i nuovi ambiti produttivi; tuttavia il 2° stralcio, pur

avendo il PUA approvato con il POC non è stato convenzionato.

- A11-10 Ex Fornace a Selbagnone;
- A11-08, in parte, nella frazione di San Pietro ai Prati.

Inoltre il 1° POC ha prodotto:

- un bilancio positivo nella attuazione delle dotazioni territoriali realizzate, con un incremento di circa 76.500 mq. di verde pubblico e di 40.000 mq. di parcheggi pubblici;
- un bilancio positivo nella attuazione delle piste ciclabili, con ben 16.000 ml di percorsi ciclabili realizzati che collegano le principali frazioni al capoluogo ed il capoluogo al centro urbano di Forlì.
- un bilancio positivo nella realizzazione/acqquisizione di rete ecologica, pari a mq. 34.107 mq.

Relativamente all'edificazione successiva dei lotti inseriti negli ambiti attuati, tenuto conto del particolare periodo di crisi economica, si registra un avvio a partire dall'anno 2013:

- con la realizzazione di n. 14 lotti edificati in A12-05 e n. 1 lotto in A11-10, per un totale di 15 lotti edificati (SUL utilizzata mq. 4.678);
- con la realizzazione di n. 5 nuovi fabbricati nell'area produttiva/artigianale Melatello (A13-06), per una SUL pari a mq. 31.300 e l'insediamento di nuove imprese nel territorio comunale;

In termini di abitanti insediati, (50 mq. SUL/abitante) si hanno **94** abitanti teorici effettivamente insediati.
In termini di addetti, ad oggi si registra la presenza di circa **100 addetti** nelle attività insediate nella nuova area melatello a13-06; inoltre, recentemente fine giugno 2017 è stato rilasciato un nuovo permesso di costruire, per la realizzazione di una importante sede auto-concessionaria, la quale prevede una SUL pari a di mq. 1.500 uso commerciale (SV. 150mq per merci ingombranti) e 1.500 mq. di SUL artigianale con una capacità lavorativa di circa **40 addett**i;

Le quote delle ricuciture funzionali, ovvero quella quota parte alrimenti e diversamente localizzata rispetto agli ambiti del PSC fin qui considerati, rappresentano, in termini di superfici convenzionate, i seguenti valori:
Per il residenziale:

- SUL convenzionata mq. 1.200 mq. (n. 24 abitanti) (1,3% del dimensionamento totale);
- SUL realizzata mq. 330 (n. Abitanti 7);

Per il produttivo (A17-A18-A20):

- SUL mq. 8099 (1,8% del dimensionamento totale).

E' evidente che esse abbiano sinora costituito un limitato apporto rispetto al dimensionamento complessivo e rispetto a quello derivato dai nuovi ambiti posti in attuazione.

Considerato che il dimensionamento del PSC attribuisce ad ogni POC una quota del 33% circa del suo dimensionamento complessivo, si può effettivamente valutare che le % di attuazione (28% degli A12 e 24% degli A13, con il contributo, per quanto modesto delle quote fuori ambito, rispettivamente 1,3% e 1,8%) avvicinano notevolemente l'attuazione delle previsioni alla quota attribuita dal PSC al POC.

Più lento risulta invece l'effettivo insediamento (lotti edificati) che ha sicuramente risentito del periodo di crisi economica. E' pur vero che tale monitoraggio si colloca a fine 2016, ovvero esattamente a metà dell'arco di validità del PSC, dimostrando un significativo rallentamento delle prospettive di insediamento che il PSC ha proiettato nel lungo periodo.

3.3 - La popolazione

Dal 2006 al 2016 la popolazione del Comune di Forlimpopoli ha visto un incremento o progressivo, pari a complessive 717 unità. Da 12.511 residenti al 31.12.2006, si passa a 13.228 residenti al 31.12.2016.
Dai dati ricavati dalle anagrafi comunali (elab. CCIIAA FC), si vede come fino al 2013 la popolazione residente si è mantenuta in costante crescita, per subire invece un andamento discontinuo solo nell'ultimo triennio; tra il 2013 ed il 2014 vi è stata una riduzione, per poi salire di nuovo nel 2015, anno in cui raggiunge il valore più alto con 13.290 residenti. Un ulteriore andamento negativo si registra invece nell'ultimo anno (2016).

In generale il Comune di Forlimpopoli pare aver conservato l'attrattività all'insediamento residenziale che si era palesata sin dai dati del primo scorcio del nuovo secolo; in base ai dati ISTAT 2015, la popolazione residente al 31/12/2015 è di 13.230 abitanti, risultando al 4° nella Provincia di Forli' Cesena per tasso di crescita e al 1° posto come numero dei componenti del nucleo familiare (2,61 componenti medi per famiglia);

Per cogliere la pregnanza del dato sull'incremento demografico, si ricordi che il dimensionamento di PSC per gli ambiti A12 aveva previsto, rispetto al 2004 (popolazione residente al 31/12/2004 di

n. 11.994 abitanti), un incremento finale di 1.752 nuovi residenti, e ciò a copertura delle esigenze abitative relative ad una prospettiva temporale di vent'anni (cioè al 2024).

Dai dati ISTAT al 31/12/2015 risulta un incremento della popolazione residente rispetto al 2004 di n.1.236 abitanti; risulta quindi verosimile presupporre che al termine del ventennio previsto (2024) quindi nell'arco di validità del PSC, si possano raggiungere i 1.752 abitanti in più stimati nel PSC (ovvero tot. 13.746 abitanti).

POPOLAZIONE – SCHEDA SINTETICA				
	al 31/12/2006	Al 31/12/2016	incremento /unità	incremento%
Residenti	12.511	13.228	**717**	**5,73%**
Densità demografica	511	541		
Rapporto di mascolinità	97,6	95,6		
Indice di vecchiaia	191,8	167,3		
Membri per famiglia	2,37	2,33		
Tasso generico di natalità	11,1	6,4		
Tasso generico di mortalità	9,5	10,7		
Tasso di immigrazione	51,8	32		
Tasso di emigrazione	29,2	31,8		

FONTE : Comuni della Provincia

ELABORAZIONI : CCIAA di Forlì-Cesena

4 - LE MODIFICHE AL PSC VIGENTE

Gli obiettivi della variante si traducono concretamente nelle seguenti modifiche**:**

Revisione degli ambiti:

- Ambito A13-03 Comparto produttivo-logistico scalo ferroviario: consentire una maggiore flessibilità di intervento agli edifici esistenti nell'ambito, anche in assenza di POC, individuando in cartografia fasce di protezione ambientale della viabilita' e degli edifici esistenti;.
- Ambito A13-06 Comparto produttivo Melatello: aggiornare il perimetro dell'abito a seguito delle modifiche apportate in sede di attuazione (1° POC); ampliare, sempre nel limite della percentuale riservata ad usi extra artigianali e industriali, la gamma di altri usi ammissibili, consentendo una maggiore flessibilità di insediamento; al contempo riadeguare le definizioni degli usi con maggior aderenza alle nuove definizioni introdotte per le macrocategorie.
- Eliminare l'Ambito A12-14 residenziale in funzione della specifica situazione, ridestinando la sua quota insediativa a favore della flessibilità del POC; ridefinire conseguentemente il perimetro del vicino A13-12 terziario-commerciale.

Ambiti di Riqualificazione:

- Definire una scheda d'ambito A-11 per l'area Ex SFIR, recependo ed integrando le condizioni già definite dal RUE, formulando ed integrando una prima ipotesi di indicazioni per la fase operativa;
- rimodulare le modalità e le facoltà di intervento nell'Ambito A11-16 "comparto di riqualificazione via Emilia sud", rafforzando l'incentivazione al trasferimento e introducendo opzioni alternative, anche progressive, di riqualificazione;

Infrastrutture:

- Recepire il tracciato (ideogrammatico) del programmato intervento viabilistico di by-pass

abitato di San Leonardo (tale tracciato inerisce l'ambito A13-03), intervento già indicato, ricompreso e finanziato nell'ambito dell'Accordo di programma presidenza del Consiglio, Regione Emilia-Romagna, Città Metropolitana di Bologna (B.U.R. E.R. n. 279 – parte seconda – del 18-10-2017);

- Rafforzare il sistema delle connessioni di sostenibilità e delle relazioni con il contesto territoriale più ampio: implementazione dei percorsi ciclo-pedonali a valenza territoriale, individuazione dei punti di connessione al sistema dei percorsi di valorizzazione turistica individuati nella pianificazione del Comune di Bertinoro;
- Individuare il sistema di ricucitura tra fronte est e ovest nella porzione sud-ovest del territorio comunale attraverso il completamento del sistema delle dotazioni territoriali (Polo sportivo), riconducendo ad una nuova scheda di PSC le porzioni già disciplinate dal RUE e dal POC (nuova scheda A22-01);

Modifiche ed aggiornamenti cartografici:

- perimetro del Territorio urbanizzato per recepire le modifiche intercorse in questi anni nel territorio urbanizzato e consolidato.

La Variante potrà eventualmente considerare anche ipotesi di modifiche puntuali e specifiche in ordine ad elementi del **Centro Storico**, con particolare riferimento ai contenuti del Progetti speciali.

Nei paragrafi che seguono si illustrano compiutamente le modifiche che si intendono apportare, partendo da una sintesi conoscitiva dell'attuale situazione per poi considerare gli elementi di valutazione e le considerazioni che portano alla proposta di variante.

4.1 – AMBITO A13 – 03 "area industriale scalo ferroviario"

L'ambito A13 – 03 per la sua particolare ubicazione è stato inserito nel PSC con il preciso obiettivo di costituire un'area produttiva di carattere logistico a supporto del vicino scalo merci ferroviario; esso inoltre va a completare l'ambito produttivo esistente di Villa Selva nel versante est, estendendosi fino alla Via San Leonardo.

E' un ambito molto vasto (65.20.00 Ha), la cui strutturazione risulta complessa, stante la presenza di insediamenti abitativi esistenti e di importanti infrastrutture, esistenti e di previsione.

Parallelamente allo scalo merci, molto prossima ad esso, si snoda la Via Paganello. Questo tracciato, verso Forlì, trova un prolungamento nella Via Selvina, verso Forlimpopoli si immette nella circonvallazione. Vi si affacciano numerosi edifici sparsi, per lo più con funzione abitativa, ma alcuni con presenza di attività produttivo – commerciali (in particolare verso Forlimpopoli).

Nonostante tali edifici rappresentino insediamenti sparsi nel rurale, di cui quattro aventi valore storico architettonico tutelati dallo stesso PSC, così strutturati danno origine ad una particolare unità insediativa, un asse lineare senza soluzione di continuità.

A nord, sempre parallela, più minuta e “scarica”, risulta analoga la Via Savadori.

Tali tracciati hanno un'origine storica nel Catasto Pontificio quali collegamenti (soprattutto il primo) della trama rurale congiungenti i due Comuni. Interessante è notare che i fabbricati storici rappresentati nel catasto Pontificio lungo Via Paganello, risultino gli stessi oggi tutelati dal PSC.

Ancora, parallelo alla ferrovia, la pianificazione sovraordinata (PTCP) prevede il tracciato della Via Emilia Bis, il quale si collegherà al comparto produttivo con svincoli a ovest (in Comune di Forlì) e a est (in Comune di Forlimpopoli).

Tutta la parte est dell'ambito è segnata da un'elevata presenza di infrastrutture tecnologiche: (vasca di accumulo del Canale Emiliano Romagnolo, rete SNAM, linea elettrica di media tensione, etc...).

L'ambito si chiude sul lato est a contatto con il tessuto urbano consolidato della frazione di San Leonardo, insediamento lineare lungo la via omonima. La scheda d'ambito, quindi, prevede una distinzione cartografica con ampia fascia di separazione tra l'abitato e la parte interna più produttiva, per la localizzazione di standard e servizi; solo in via normativa, sono previste fasce di ambientazione in corrispondenza degli edifici esistenti.

L'ambito A13-03 non è stato posto ancora in attuazione con il 1° POC. Nel frattempo sono mutate

talune condizioni a livello programmatico e attuativo che rendono necessaria una parziale rivalutazione delle condizioni progettuali e/o di attuazione, di seguito illustrate.

Considerazioni

1 - Un primo aspetto che rende opportuno per l'Amministrazione Comunale rivalutare la scheda d'ambito vigente è rappresentato dalle esigenze e dalle richieste manifestate dagli abitanti della Via Paganello, i quali, per motivi diversi e con obiettivi diversi, in questi anni hanno avanzato richiesta di sottrarre gli edifici e le aree di pertinenza o di proprietà dall'ambito per ritornare ad una destinazione agricola, ovvero di attuare interventi sui fabbricati esistenti, ovvero di rendere edificabili alcune porzioni. L'intervento sugli edifici esistenti, in particolare, è limitato dalla loro appartenenza all'ambito di nuova previsione, dalla sua complessità e dal suo stretto rapporto e adiacenza con lo scalo merci. Come si sa, gli interventi in aree parzialmente pianificate (cioè in attesa di POC) sono per legge limitati ad interventi manutentivi e conservativi, al più fino alla ristrutturazione edilizia di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal PSC (art. 9 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., art. 8 della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.). Solo il POC, infatti, attraverso la sua azione progettuale conformativa, avrebbe infatti il potere di definire compiutamente interventi trasformativi ed usi in coerenza alla progettazione dell'ambito. Quest'ambito, ancora, non è stato posto in attuazione con il POC, perdurando le ricadute della parziale pianificazione sugli abitanti e/o attività ivi ricadenti.

2 - L'esigenza, ormai da lungo tempo sentita, di sgravare la frazione di San Leonardo dal traffico industriale con la creazione di un by-pass nord- sud che, a partire dallo snodo con la Via Mattei, in prossimità dell'insediamento industriale Marcegaglia, si ricongiunga attraverso il nuovo ambito, alla circonvallazione, con miglioramento delle condizioni ambientali dell'abitato. Tale tracciato, ancora in fase di definizione, dovrà comunque consentire il ricongiungimento delle Vie Paganello e San Leonardo alla circonvallazione. Il By pass costituisce tra l'altro un primo stralcio del progetto attualmente in fase di definizione, del collegamento veloce Forlì Cesena, collegamento facente parte nche della prefigurata variante all'attuale progetto della Via Emilia bis. Pur non essendo quest'ultimo ancor oggi superabile, in quanto attinente il livello sovraordinato della pianificazione, si ritiene comunque di poter inserire – con valore programmatico (ideogramma) la previsione di collegamento tra la Via Mattei e la circonvallazione di Forlimpopoli, dal momento che detta infrastruttura è necessaria al superamento dell'abitato di Via San Leonardo. Tale previsione prescinde dalla realizzazione in un modo o nell'altro della Via Emilia Bis, in quanto compatibile e/o integrabile sia nell'una che nell'altra delle sue possibili conformazioni. **Il by-pass assumerebbe, per ora, nel PSC, unicamente valore di variante alla Via San Leonardo.**

Proposta di variante

1) Alla luce degli aspetti evidenziati l'Amministrazione ritiene opportuno rivedere la conformazione dell'ambito A13-03, differenziando la classificazione dei due “nastri” insediativi (Via Paganello- Via Savadori), attraverso un apposita fascia qualificabile come dotazioni ecologico – ambientali, preposta al riconoscimento del valore sociale e storico, da tutelare e preservare, rimandando la disciplina definita dal RUE per gli edifici esistenti il territorio rurale, arrivando così a consentire anche ampliamenti nel limite massimo del 20% della superficie esistente.

La fascia introdotta porterà quindi in rilievo, nella progettazione dell'ambito, criteri distintivi e specifici in ragione del nastro insediativo, soprattutto abitativo. Ciò comporta che gli strumenti della fase attuativa (POC_ PUA_ accordo operativo...) per l'Ambito A13-03 limitrofo, dovranno:

- definire appositi spazi di protezione in prossimità degli edifici esistenti attraverso la previsione di dotazioni ecologiche e ambientali, standard privati e pubblici;
- il sistema viabilistico di accesso e di distribuzione dei nuovi comparti dovra’ tenere conto del sistema insediativo residenziale già esistente nell’area~~;~~
- in particolare potranno ricercare adeguata integrazione al nuovo ambito le unità produttive eventualmente già presenti;
- a tal fine il perimetro dell'ambito potrà anche essere ridefinito in sede di POC, lasciando spazi di pertinenza propria ai due tracciati stradali ed agli insediamenti esistenti.

A sua volta il RUE potrà rivalutare, integrare e/o modificare la disciplina d'uso ed intervento dei fabbricati esistenti e delle aree di pertinenza oltrechè in ragione della loro classificazione tipologica e dello stato di conservazione, in coerenza allo specifico contesto insediativo e le relative problematiche (acustiche...etc...).

2) Integrare le previsioni infrastrutturali con apposito tracciato ideogrammatico rappresentante il by-pass viabilistico di San Leonardo, secondo quanto sinora allo studio;

Gli elaborati del PSC che saranno modificati nella Variante sono:

- SCHEDA DEL PSC : 3a, 3b;
- TAVOLA 2.

4.2 - AMBITO A13 – 06 "Comparto produttivo Via Melatello"

Il PSC ha operato la distinzione dei nuovi ambiti specializzati per attività produttive A13, in due sottocategorie: produttivi e terziari. La distinzione attiene alle funzioni prevalenti, come indicato all'art. 6.1, comma 1 delle Norme del PSC, ossia: "*quando la funzione prevalente sia direzionale, commerciale ovvero turistico-ricettivo*" essa qualifica l'ambito come terziario. Il Comune ha pertanto localizzato i seguenti nuovi ambiti:

- A13-03 e A13-06 come produttivi;
- A13-02 e A13-12 come terziari.

Dalla relazione del PSC vigente si trae la seguente caratterizzazione:

Ambito LR 20/00	Denominazione	Funzioni	ST	UT	SUL	Add.ins.
			mq	mq/mq	mq	n.
A13_02	Circonvallazione	Terziario - comm	150.000	0,15	22.500	90
A13_03	Scalo ferroviario	Prod - logistica	652.000	0,25	163.000	925
A13_06	Melatello	Prod - artig.	966.000	0,25	241.500	1533
A13_12	via Emilia ovest	Terziario - comm	110.000	0,15	16.500	121
		Totale	**1.878.000**		**443.500**	**2669**
		di cui produttivo			404.500	
		di cui terziario			39.000	

Il PSC, inoltre, attraverso le specifiche schede, ha operato una più precisa qualificazione e regolamentazione dei nuovi ambiti indicati in tabella, delineando una “vocazione” dell'ambito in rapporto ai contesti insediativi ed infrastrutturali presenti. Tale caratterizzazione si concretizza in una maggiore specificazione e regolamentazione degli usi. Si evidenzia in particolare:

- una caratterizzazione della funzione commerciale: il PSC indica usi *commerciali espositivi*, usi commerciali dedicati *a merci ingombranti*,
- una limitazione a taluni usi: il divieto della categoria merceologica alimentare, la limitazione al 20% massimo della SUL complessiva per usi commerciali espositivi nell'Ambito A13-06, la limitazione al 50% degli altri usi produttivi generici nel comparto produttivo A13 – 03, introdotta al fine di salvaguardare la funzione produttiva logistica a supporto dello scalo ferroviario.

Per gli ambiti urbani (A-12) non vi sono invece espressi riferimenti o limitazioni a previsioni di strutture commerciali definite dal PSC. Va infatti precisato che il PSC di Forlimpopoli non ha

“validato” nuove strutture di vendita la cui previsione e specificazione è attribuita al POC.
Laddove il PSC ha posto delle specificazioni – limitazioni – condizioni agli usi, ha semplicemente delineato tendenziali vocazioni o limitazioni dei nuovi ambiti nelle distinte parti del territorio urbanizzabile in rapporto a potenziali previsioni da definirsi concretamente e compiutamente nel POC.

Considerazioni

Come si è già illustrato nei paragrafi introduttivi, il sopravvenuto quadro normativo nazionale e regionale richiede, già dal 2009, una maggior astrazione delle previsioni del PSC e un alleggerimento dei contenuti puntuali e specifici, conformativi appunto, che diventano propri, invece, del POC. In attesa, quindi, dell'adeguamento definitivo al nuovo sistema pianificatorio che verrà introdotto con la nuova legge urbanistica, l'amministrazione con la presente variante intende intervenire su talune tematiche che maggiormente incidono sul peso conformativo del PSC, ossia gli usi.
Le nuove normative tendono ad una semplificazione della definizione degli usi, come si è visto, in base alla loro rilevanza urbanistica, accorpandoli per categorie funzionali, nonchè a liberalizzare quanto più possibile quelli connessi ad attività economiche col "solo" vincolo della sostenibilità di contesto.
Ciò riguarda in particolare la materia urbanistico commerciale, la quale, dai suoi "esordi" circa vent'anni fa, ha progressivamente visto eliminare ogni vincolo di natura programmatoria ovvero ogni condizione derivante da valutazione di natura economica.
La presente variante, dunque, si pone nel solco di quel processo di revisione già iniziato dalla Provincia di Forlì Cesena con la variante specifica al PTCP approvata con deliberazione del Consiglio Provinciale prot. n. 103517/57 del 10/12/2015, con cui essa ha ricondotto a "legittimità" talune disposizioni, contenute nel PTCP e non più rispondenti ai dispositivi di liberalizzazione economica, nonchè con precedente Variante normativa al PSC, approvata con atto n. 45 del 21.11.2016, con cui l'Amministrazione Comunale si è allineata alle modifiche provinciali. In tale occasione il Comune di Forlimpopoli ha adeguato le soglie dimensionali per le medie strutture commerciali previste dal PSC a quelle definite dalla normativa di settore, dato che il PSC previgente aveva posto limiti inferiori rispetto a quelli attribuibili al rango demografico comunale (>10.000 abitanti).
In relazione alla presente proposta di variante, occorre evidenziare che gli orientamenti commerciali del PSC (e le conseguenti scelte del 1° POC) hanno radice negli indirizzi contenuti nel documento ISTET “*Studio preparatorio relativo al Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali*”, elaborato costitutivo del PSC medesimo, fondati su analisi e valutazioni di natura

programmatoria ed economica, come si deduce nella lettura degli obiettivi indicati:

1. riqualificazione dell'esistente;
2. equilibrio qualitativo dell'offerta commerciale, anche in previsione della realizzazione del centro commerciale di livello inferiore (Bennet);
3. valorizzazione della città turistica (Artusiana);

Per meglio comprendere si riportano anche le conclusioni del documento:

" Pertanto, si ritiene ragionevole perseguire i seguenti obiettivi:

1. *conferma della presenza di un servizio di vicinato diffusa sul territorio;*
2. *razionalizzazione e riqualificazione delle medio-piccole strutture di vendita esistenti di tipo "alimentare" o "non alimentare", favorendone l'ampliamento;*
3. *realizzazione di una medio-grande struttura alimentare tramite l'ampliamento della struttura medio-piccola esistente di maggior dimensione (mq. 1.210);**[Conad]***
4. *previsione del meccanismo del conferimento di superficie di vendita relativa a preesistenti esercizi di vicinato quale condizione cui subordinare nuove aperture di medie strutture di vendita;*
5. *conferma della previsione, in area limitrofa al Centro Storico, di un Centro Commerciale di attrazione di livello inferiore, comprendente residenza, attività commerciali, artigianali e di servizio, cui si assegna una funzione di valorizzazione del territorio atta a potenziare la fruibilità e l'attrattività delle aree urbane più centrali e di maggior pregio;*
6. *individuazione di un'area, sul lato del territorio rivolto verso Cesena, da destinare alla localizzazione di una **grande struttura non alimentare**."*

Pur non potendo certo imputare le scelte e le limitazioni del PSC unicamente a ragioni di tipo economico, si può quindi ritenere che esse rappresentino comunque due facce di una stessa medaglia: l'una riflesso di valutazioni di tipo economico tesa ad accompagnare lo sviluppo commerciale allora in divenire (Centro commerciale Bennet, ampliamento Conad, città artusiana, etc...).[1] L'altra riflesso di una cautela rispetto a generatori di impatto – in particolare quelli sulla rete veicolare - quindi potenzialmente incidente sulla "condizioni" di sostenibilità.

Peraltro, come desumibile dalla stessa D.G.R. 1253/99 "*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.*" e ss.mm.ii., è solo alla scala operativa ed attuativa che possono essere effettuate distinzioni di tipo localizzativo – territoriale delle diverse tipologie commerciali (vicinato, medie, grandi) e i settori merceologici (alimentare – non alimentare), come codificati dalla richiamata D.G.R., quindi svolte quelle effettive verifiche di sostenibilità legate al contesto infrastrutturale ed insediativo presente e/o programmato di specifica localizzazione.
Si ritiene pertanto che la variante debba eliminare quei riferimenti non più appropriati rispetto alle nuove categorie normative e non più **proporzionati** alle misure di liberalizzazione economica, ovvero propri di una conformatività del PSC oramai perduta. Le specificazioni del PSC, quindi, restano finalizzate ad un orientamento connaturato alla valenza e agli obiettivi strategici dei nuovi

1 - Si rimanda alla relazione del Documento ISTET "Studio preparatorio relativo al Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali", contenuto tra gli Allegati del PSC.

ambiti, demandando al POC-PUA, per le rispettive competenze, le eventuali specificazioni e limitazioni e le effettive e concrete valutazioni delle condizioni di sostenibilità ambientale (VALSAT). Un cenno, in tal senso, può essere rivolto a come, effettivamente, solo con lo Screening del I POC si siano potute effettuare quelle specifiche valutazioni, ovvero studio delle condizioni, effettivamente incidenti sui carichi urbanistici dell'ambito e definirne le massime soglie, ovvero individuare soglie progressive di attuazione commisurandone le condizioni di sostenibilità.

Un ulteriore aspetto che porta a rivalutare talune specifiche scelte di PSC, è riconducibile proprio nelle esigenze che sono emerse con l'attuazione delle aree e con le mutate condizioni socio-economiche che si sono verificate e stanno avanzando.

Il 1° POC ha posto in attuazione una parte dell'ambito A13-06, il quale ha richiesto un alto grado di infrastrutturazione del territorio. I tempi e costi di attuazione hanno peraltro coinciso con il periodo di crisi economica, ancora perdurante, che ha sicuramente posto un freno all'insediamento di aziende. L'ambito A13-06 produttivo Melatello rappresenta oggi l'unico ambito di espansione produttivo (artigianale - industriale) modernamente strutturato, di ampiezza tale da consentire facilità di insediamento e buona disponibilità di spazi e dotazioni. Non ultima la considerazione circa la tutela di consumo di nuovo suolo. Lo sforzo è stato comunque notevole e il Comune di Forlimpopoli si ritrova oggi, un'ampia porzione di territorio urbanizzata, in grado di offrire insediamento diretto ed immediato ad un elevato numero di aziende, purtuttavia ancora scarsamente insediato. I dati conoscitivi raccolti indicano che sui 30 lotti disponibili nel 1° stralcio (convenzionato) solo 6 risultano edificati.

L'affacciarsi, pertanto di nuove opportunità e richieste di insediamento nell'ambito produttivo urbanizzato rappresenta per l'Amministrazione Comunale il momento di portare a compimento gli sforzi profusi nell'attività di pianificazione ed infrastrutturazione del proprio territorio, di conseguire quei benefici socio/economici derivanti dall'insediamento di nuove attività economiche e di economizzare la risorsa suolo.

Proposta di Variante

Tali motivazioni hanno spinto l'amministrazione a voler riequilibrare talune condizioni di utilizzo degli ambiti, da un lato per supportarne ed ottimizzarne la specifica vocazione, dall'altro per offrire una flessibilità maggiore di insediamento. Viene comunque tenuta ferma la percentuale destinabile ad altri usi (commerciali) (20% della SUL complessiva) volta a salvaguardare il carattere produttivo (artigianale, industriale) dell'Ambito Melatello [2], ma procedendo a riclassificare gli usi per categorie

2 - La limitazione al 20% di altri usi (commerciali espositivi) è stata inserita in approvazione del Piano, in accoglimento della riserva provinciale al PSC, volta a garantire il preminente carattere artigiano – industriale dell'ambito.

secondo le nuove definizioni e consentirne una maggiore flessibilità degli stessi all'interno della predetta quota.

Con la presente variante si intende anche eliminare il divieto assoluto alla possibilità di insediamento di strutture commerciali non alimentari. Tuttavia, al fine di contemperare esigenze di contenimento dei flussi e di mantenere un equilibrio nell'impatto degli insediamenti previsti, si ritiene di dover mantenre una limitazione **per l'alimentare** alla sola classe dimensionale **medio-inferiore (1.500 mq. di SV)**.

Inoltre, con la presente variante si coglierà l'occasione per adeguare l'estensione dell'ambito recependo la modifica apportata a seguito dell'approvazione e attuazione del 1° POC, modifica determinata dalle esigenze di attuazione delle opere di infrastrutturazione (rotatoria ANAS).

Gli elaborati del PSC che saranno modificati nella Variante sono:

Scheda d'ambito 06 a, 06b;

Tavola 2.

4.3 - AMBITO A11 – 16 "Comparto di Riqualificazione Via Emilia Sud"

L'ambito A11-16 nasce per l'esigenza di riqualificare il lato sud di un tratto extraurbano di Via Emilia posto a contatto con l'insediamento produttivo di Panighina nel Comune di Bertinoro. Tale ambito è inoltre a contatto con il contesto paesaggistico definito dal Santuario della Madonna del Lago e dalla collina di Bertinoro.

Esso è attualmente interessato dalla presenza di attività produttive, talune a ridosso dell'abitato di Panighina, altre sparse e a ridosso della Via del Lago. Tali attività, pur derivate dalla pianificazione previgente, non risultano ben strutturate sotto il profilo urbanistico in quanto "sparse" ed incongrue rispetto alle finalità paesaggistiche indicate dalla pianificazione sovraordinata: art. 19 del PTCP, quali aree di particolare interesse paesaggistico – ambientale e art. 24B, comma 5, della Via Emilia, in qualità di asse panoramico verso la quinta collinare.

Gli edifici esistenti sono censiti e disciplinati nel RUE alle schede nn. 359 – 360 – 370 -366 – 670 – 365 - 630).

La scheda d'ambito, in attesa del POC, ai sensi dell'art. 4.5 delle NTA del PSC, limita gli interventi alla Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, per interventi su edifici aventi una destinazione d'uso incompatibile con con le funzioni previste per l'ambito. Per edifici aventi una destinazione d'uso compatibile gli interventi possono arrivare alla ristrutturazione edilizia. Gli usi ammissibili sono quelli esistenti (artigianali, commerciali, magazzini- depositi e similari), ovvero quelli per servizi agricoli.

Risulta impegnata la fascia di rispetto stradale della Via Emilia, sia da edifici e manufatti, che da piazzali per aree di deposito – esposizione merci (autoveicoli).

Stante la connotazione paesaggistica, l'obiettivo del PSC vigente è quello di attuare il trasferimento totale delle attività e dei volumi presenti nell'intero ambito, con SUL aggiuntiva incentivante equivalente a quella esistente, per le medesime destinazioni d'uso, in altre aree del territorio comunale. Inoltre il PSC definisce tale ambito come elettivo per la ricostituzione della rete ecologica.

Attraverso le previsioni del primo POC, l'ambito ha avuto una parziale attuazione, essendo stata individuata, realizzata e ceduta alla pubblica amministrazione una porzione di ambito per Rete Ecologica (corrispondente alle p.lle nn. 232, 120, 236). Tale porzione corrisponde ad un'area di circa mq. 20.500, comprensivi di area per accesso su Via Lago, su una ST complessiva dell'ambito di mq. 105.000 mq. (circa il 20%). Tuttavia va specificato che tale area era libera da edificazione e quindi non c'è stato alcun trasferimento volumetrico.

Si pone il problema, a dieci anni dalla approvazione del PSC e dopo la scadenza del I° POC, di affrontare un sostanziale immobilismo delle operazioni di trasferimento, tenuto conto anche delle esigenze manifestate dalle attività esistenti. Occorre riesaminare, in primis, la previsione vigente.

Considerazioni

Stante le disposizioni paesaggistiche la scelta contenuta nel PSC vigente rappresenta indubbiamente la soluzione ottimale per la porzione territoriale. Il completo trasferimento delle attività esistenti e gli interventi di demolizione, quale unica opzione per intervenire nell'ambito, soddisfa pienamente le caratteristiche paesaggistiche superando le stesse disposizioni sovraordinate; ciò consentirebbe al territorio di Forlimpopoli di proseguire nell'opera di riqualificazione della Via Emilia quale asse storico e panoramico ed aumentare il valore paesaggistico del territorio che si traduce nella aumento della possibilità percettiva della quinta collinare. In particolare l'ambito sotteso è quello cosiddetto “Colline di Bertinoro”, come classificato dallo stesso PSC, che congiunge in sé la rilevanza del valore agricolo produttivo e quella dello scenario paesaggistico in cui spicca il colle di Bertinoro e, immediatamente prossimo al territorio di Forlimpopoli, l'emergenza storico – architettonica dell'antico Santuario della Madonna del Lago.

Tale opzione consentirebbe, inoltre, lo sgravio insediativo della Via Emilia, offrendo la possibilità ad insediamenti scarsamente infrastrutturati, alcuni degradati ed obsoleti, di rilocalizzarsi e svilupparsi in ambiti più adeguati dal punto di vista funzionale ed infrastrutturale. Le potenzialità di sviluppo all'interno di tale contesto, infatti sono comunque assai limitate e condizionate dal contesto paesaggistico di riferimento. Nella sua radicalità, dunque, **si ritiene che quanto contenuto nel PSC vigente debba continuare a rappresentare lo scenario pianificatorio ottimale.**

Purtuttavia a 10 anni dalla sua previsione nel PSC, come ambito da riqualificare, non si sono verificate le condizioni perchè si attuasse tale processo. Se da un lato mancano le capacità economiche dei privati per sopportare progetti di delocalizzazione e ripristino delle aree lasciate, dall'altro il sistema pianificatorio del Comune non ha raggiunto ancora un pieno compimento per favorire tali processi: manca infatti, in disponibilità propria dell'Amministrazione Comunale, un sistema di aree e spazi idonei (da infrastrutturare o già infrastrutturati) che, nel rispetto della imparzialità, equità e trasparenza tra gli operatori, consenta una più diretta e concreta ricollocazione di volumetrie/attività ricadenti in aree incongrue o divenute tali all'evolversi della pianificazione urbanistica-territoriale, ovvero non più adeguate alle esigenze attuali.

Da parte delle attività produttive esistenti in questi anni si sono manifestate esigenze di adeguamenti e rifunzionalizzazioni in loco, anche eccedenti interventi manutentivi, per conseguire le minime condizioni di esercizio delle singole attività in essere. Non va infatti trascurato, quale elemento di conoscenza a fondamento della possibile rivalutazione delle scelte operate, che il PSC

vigente ha azzerato le precedenti previsioni del PRG in cui, alle attività presenti, era riconosciuta la zonizzazione produttiva, riclassificandole invece come attività appartenenti al patrimonio edilizio sparso, recuperando una possibile più o meno marcata incongruità della zonizzazione data dal PRG nei singoli casi.

L'Amministrazione Comunale, tenuto conto anche della difficile congiuntura economica e della necessità di adeguare la propria pianificazione attraverso l'acquisizione di spazi ed aree atte a consentire l'attivazione di meccanismi pubblici di trasferimento, ritiene necessario “allentare” in parte l'integrale scelta operata nel PSC vigente rivalutando, da un lato le caratteristiche insediative dell'ambito e la sua classificazione, dall'altro inserendo una facoltà di riqualificazione del contesto territoriale articolata su livelli progressivi di attuazione, al fine di innescare leve capaci di indurre meccanismi di miglioramento delle attuali condizioni.

Come si è visto, l'ambito ha avuto attuazione (1° POC) solo nella realizzazione (acquisizione) di un'area libera per rete ecologica, come sopra evidenziato, a seguito della permuta dell'area, premiata con attribuzione di SUL aggiuntiva in ambito produttivo idoneo (A13-06). Va in proposito considerato che l'avvenuta acquisizione dell'area destinata a rete ecologica alla pubblica amministrazione apre la strada ad una funzionalità diversa e strutturata dell'ambito (di valorizzazione e fruizione) per servizi e dotazioni (art. 19 PTCP) del contesto ambientale di riferimento. Tale circostanza lascia infatti ipotizzare anche diverse modalità di riqualificazione legata all'assetto delle aree e delle attività in essere che potrebbero consentire di far convergere le esigenze private e quelle pubbliche, anche in una prospettiva dilazionata (sia di breve – medio che di lungo termine). **Si vuole in sostanza consentire alle aziende presenti la possibilità di superare il lungo periodo di crisi attraverso passi successivi e graduali con l'auspicio di poter attuare un'effettiva riqualificazione del contesto, anche per obiettivi e fasi progressive.**

Proposta di variante

Ribadendo quindi che il totale recupero della quinta panoramica, come stabilito nel vigente PSC, debba continuare a rappresentare obiettivo prioritario da perseguire, la scelta già operata dal PSC dovrà essere sempre e comunque perseguibile al maturarsi delle condizioni di fattibilità private e/o pubbliche e costituire l'opzione massimamente favorita. A tal fine la presente variante intende introdurre la facoltà alla pianificazione operativa di incrementare e/o diversificare i criteri incentivanti ala delocalizzazione e ripristino ambientale.

Per le considerazioni esposte, tuttavia, si intende introdurre una nuova opzione, da differenziarsi in base agli obiettivi ed al contesto stesso dell'ambito, ossia quella della “**riqualificazione in loco**”, stabilendo incentivazioni progressive e calibrando le possibilità d'uso e intervento in ragione degli

obiettivi pubblici fissati e delle condizioni paesaggistiche gravanti sull'area. E' evidente che tale opzione sarà limitata ovvero orientata dalle condizioni dettate dall'interazione delle disposizioni paesaggistiche derivanti dall'art. 19 e dall'art. 24C, c. 5 del PTCP. Si propongono pertanto le seguenti opzioni alternative e/o integrabili tra loro.

Opzione 1) – vigente + potenziamento incentivo alla rilocalizzazione

Il mantenimento di questa opzione richiede uno stimolo ed un rilancio dell'incentivazione al trasferimento delle volumetrie/superfici/usi presenti, sia attraverso trasferimenti diretti, qualora essa avvenga in lotti liberi già urbanizzati, sia attraverso apposita pianificazione operativa (accordi pubblico-privato) che ridefinisca, sulla base di specifici progetti e finalità, anche incentivi diversi e ulteriori rispetto a quelli definiti dal PSC vigente. Tale opzione tenderà quindi ad innalzare/diversificare le forme incentivanti i cui criteri/entità saranno stabiliti in sede operativa.

Opzione 2) – riqualificazione in loco

Dal combinato disposto dell'art. 19 e dell'art. 24B, c. 5, del PTCP, nel seguente ambito:

- non è ammessa nuova edificazione;
- è ammesso qualunque intervento sui manufatti edilizi esistenti, definito ammissibile dalla pianificazione comunale – quindi limitato ad un ampliamento funzionale;
- va incentivata la delocalizzazione di volumi dalla fascia di rispetto stradale; se ricollocati dietro devono rispettare i parametri di percettività;
- per nuovi interventi, nuovi usi, dovranno essere compatibili con quanto previsto all'art. 19 del PTCP, c. 6 e art. 24C, c. 4 (in questo caso: posti ristoro, parcheggi attrezzati a supporto della viabilità panoramica, aree attrezzate per ristoro e sosta, attrezzature ricreative e di servizio alle attività del tempo libero, rifugi e posti ristoro, attrezzature culturali e scientifiche).

Tale opzione tende quindi a conformare la situazione esistente, operando la semplice riqualificazione della Via Emilia e migliorando le condizioni di percettività della quinta collinare.

Aderendo strettamente a tale articolato, la delocalizzazione diverrebbe obbligatoria solamente per volumi, manufatti, attività, impegnanti la fascia di rispetto, attraverso incentivazioni volumetriche specifiche, potendosi gli stessi localizzare anche in arretramento, purché i parametri urbanistici ed edilizi siano conformi a quanto indicato al suddetto c. 5 dell'art. 24B del PTCP, ossia nella tutela visiva e percettiva della collina.

E' quindi possibile considerare la possibilità di riqualificare “in loco” il contesto insediativo dell'ambito. Richiamato inoltre il fatto che il PSC vigente ha ridefinito come "sparso" l'edificato presente nell'ambito, pur discendendo esso da zonizzazioni produttive del PRG, è ulteriormente possibile riconosere una parziale differenza nell'edificato presente nell'ambito A11-16: quello più

aderente e contiguo all'ambito produttivo di Panighina (parte est) e quello sparso (parte ovest). Tali circostanze aprono ad una serie di possibilità, alternative, ma anche integrabili tra loro, contemplando anche l'ipoesi di distingue due sub – ambiti:

La porzione di ambito A-13 esistente (sub_1), che terrà conto dell'attiguo contesto consolidato di Panighina, così come definito nel PSC del Comune di BERTINORO. Il nuovo sub ambito andrebbe a ricomprendere gli edifici di cui alle schede nn. 630 e 365, vecchie previsioni del PRG;

La restante porzione dell'Ambito A11-16, agricola, (sub_2).

La riqualificazione in loco, con le necessarie ed opportune distinzioni, sarà da regolarsi attraverso il RUE e/o il POC: il primo regolerà, tendendenzialmente, interventi di carattere manutentivo – conservativo e d'uso dell'esistente, il secondo interventi di carattere trasformativo. Il RUE e il POC, per le rispettive competenze, stabilirano modalità, criteri e oneri di riqualificazione, potenzialità trasformative, calibrati sui limiti e sulle condizioni definite dalla pianificazione sovraordinata dall'art. 19 e dall'art. 24, c. 5 del PTCP, in rapporto agli obiettivi di interesse pubblico che saranno conseguiti, introducendo anche limiti temporali alle attività incompatibili con il contesto.

E' evidente che tutto l'ambito considerato dalla pianificazione vigente presenti criticità urbanistiche e ambientali, esercitando le attività presenti impatti di carattere visivo, atmosferico, paesaggistico e degrado edilizio. Va da sè che l'opzione riqualificazione in loco, previa valutazione di sostenibilità, dovrà portare ad evidenti interventi di riqualificazione e di riorganizzazione in grado di alleggerire e migliorato il carico e gli impatti attuali. Ciò potrà comportare oneri maggiori di infrastrutturazione ed intervento per rendere adeguata e sostenibile, in via temporanea e/o definitiva, la permanenza in loco delle attività e delle relative strutture edilizie.

Occorrerà infine rivedere le condizioni di realizzazione della rete ecologica in quanto essa non deve togliere percettività paesaggistica, ma limitarsi a interventi di mitigazione percettiva di elementi disturbanti.

Elaborati che saranno modificati con la presente variante:

Scheda d'ambito 16 a, 16 b.

4.4 – NUOVO AMBITO A11- 18 DI RICONVERSIONE E DI RIQUALIFICAZIONE AREA EX SFIR

Lo stabilimento industriale SFIR è sorto nel 1960 con la realizzazione dello Zuccherificio di Forlimpopoli (FO) da parte del Gruppo industriale SFIR, operante prevalentemente nel settore saccarifero. L'insediamento di produzione di Forlimpopoli, chiuso nel 2009/2010 con la crisi del settore - anche a seguito delle nuove politiche comunitarie - ed il licenziamento degli ultimi dipendenti rimasti, ha rappresentato per decenni un'importante realtà socio economica per il territorio Forlimpopolese e limitrofo; in particolare si ricorda come l'Ex Zuccherificio offrisse molto lavoro stagionale durante le campagne di raccolta e lavorazione delle barbabietole, dando a Forlimpopoli una peculiare identità produttiva. Successivamente alla chiusura dell'attività di produzione dello zucchero, le strutture sono state abbandonate e demolite ed il sito bonificato[3]. Rimane in essere ancora l'attività di confezionamento dello zucchero (attualemente effettuata dalla ditta BUTOS HO.RE.CA s.r.l.) in un corpo produttivo ben distinto e delimitato nella parte nord-est del sito. Nella grande area dismessa (circa 18 Ha) sono tuttora presenti alcuni corpi di fabbrica ed un piazzale, tutti in disuso.

L'area si colloca nel quadrante nord ovest del centro abitato di Forlimpopoli compresa tra la circonvallazione, il centro urbano-storico e gli insediamenti produttivi e commerciali ad ovest della città.

Insieme alla frontistante area delle distillerie Ex-Orbat, dismessa in tempi più risalenti, e sempre in proprietà del gruppo SFIR, costituisce oggi un ampio vuoto di quasi trecentomila metri quadrati (30 Ha) nel cuore della città, esteso fino alla ferrovia ed al viale cittadino che porta alla stazione ferroviaria.

L'insieme delle due aree si caratterizza per vastità, vicinanza al Centro Storico, posizione baricentrica e strategica rispetto ai principali snodi della mobilità urbana e territoriale (stazione ferroviaria, circonvallazione, Via Emilia bis).

Collegato all'area dell'ex zuccherificio è il sito ospitante vasche di depurazione aerobica delle acque di lavorazione delle zuccherificio. Tale sito, di circa 22 Ha, situato a circa 3 km dallo stabilimento, sempre in Comune di Forlimpopoli, in destra idraulica del Fiume Ronco, è stato oggetto negli anni di dismissione dell'attività, (2010 – 2013) di un intervento pubblico progettato, seguito e finanziato dalla Regione Emilia Romagna a mezzo del Servizio Tecnico di Bacino che ha riconvertito l'area, la quale nel frattempo aveva iniziato uno spontaneo processo di rinaturalizzazione, per funzioni idrauliche (casse di espansione del fiume Ronco), naturalistiche,

3 - Per quanto riguarda la bonifica si rinvia alle segnalazioni circa le successive verifiche di cui al verbale conclusivo della Conferenza dei Servizi del 07.03.2012 (comunicazione prot. Prov.le n. 23258/12

valorizzazione e didattiche. Il sito così riprogettato e rifunzionalizzato è esterno, ma limitrofo, all'area del sic meandri del fiume ronco ed è stato incluso nell' "*Accordo Territoriale tra la Provincia di Forlì-Cesena, l'Autorita' dei Bacini Regionali Romagnoli, il Servizio Tecnico di Bacino della Romagna ed i Comuni di Forlì e Forlimpopoli per la riqualificazione fluviale del Ronco-Bidente nel tratto fra il ponte della via Emilia e la confluenza del Torrente Salso, ai sensi dell'art. 15 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 e successive modificazioni*", sottoscritto in data 31/01/2013 al fine di un'attiva politica di conservazione, protezione, rifunzionalizzazione e valorizzazione del territorio. Ad esso si associano gli interventi, già attuati, di riconformazione degli argini e di realizzazione di percorsi ciclopedonali.

Nella pianificazione comunale, l'area SFIR ancora in parte attiva negli anni dell'adeguamento della pianificazione urbanistica comunale alla L.R. 20/2000, è così classificata:

- nel PSC (2006) è classificata quale Ambito A-13 Aree specializzate per attività produttive esistenti (art. 6.1) ed è compresa quasi totalmente nel Territorio urbanizzato (PRG). Essa, infatti, ha rappresentato, fino a pochi anni or sono, una porzione di territorio esistente a destinazione produttiva, la cui disciplina è demandata al RUE;
- nel RUE è classificato come sub-ambito A13b (Aree specializzate per attività produttive da riconvertire). Il RUE (Art. 3.5.5) ne riconosce la necessità di completa riconversione a nuove funzioni di interesse urbano e territoriale; tuttavia, ne dispone una disciplina “di salvaguardia”, in attesa della sua riconversione tramite POC o Accordo di programma. La disciplina attuale, quindi, consente interventi edilizi di tipo manutentivo, di demolizione e sistemazione dei terreni, consentendo solo gli usi in essere.
- con la III Variante di RUE, nel frattempo approvata con Delibera C.C. n. 45 del 20/09/2017, l'Amministrazione comunale ha colto l'occasione per aggiornare anche la scheda di disciplina dell'area SFIR, definendo in modo più circostanziato gli obiettivi e le condizioni alla riconversione con un primo orientamento ai nuovi principi e modalità di riuso e rigenerazione urbana, anticipati dalla proposta di nuova legge urbanistica di "Tutela ed uso del territorio", approvata dalla Giunta Regionale in data 27/02/2017 ora in fase di approvazione da parte dell'Assemblea Legislativa regionale. Ciò non ha tuttavia comportato una modifica della vigente classificazione e delle vigenti possibilità di intervento, quanto una migliore messa a fuoco degli obiettivi di riconversione e l'introduzione di principi e condizioni progettuali, utili alla nuova fase operativa - attuativa.

L'Area EX ORBAT, nel PSC è classificata come Ambito A11-01, come Ambito da riqualificare ai sensi dell'art. A-11 della Legge Regionale 20/2000 ed ha una propria scheda di disciplina.

L'Area VASCHE Ex SFIR, è classificata dal PSC all'interno del polo funzionale potenziale “Parco Territoriale Fiume Ronco”; inserito nell'Accordo Territoriale sopra citato quale ambito di riconnessione della rete ecologica provinciale, nonché ambito A-17 "Aree di valore naturale e ambientale", inserito nel POC, con apposita scheda A17-R01 con lo specifico obiettivo di valorizzazione ricreativa-naturalistica per costituire il primo nucleo del complessivo Parco del Fiume Ronco, e con lo scopo (condizioni di attuazione) di acquisire tutta l'area nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale. Tale ultima condizione, tuttavia non si è attuata.
Inoltre esso è stato inserito con apposita variante al Piano Operativo Comunale con C.C. n. 67 del 6/10/2103 per inserimento dei percorsi ciclopedonali.

Considerazioni

Il fenomeno della dismissione dei siti industriali in ambito urbano è principalmente legato alle trasformazioni del sistema economico, industriale in particolare, ed alle evoluzioni della sensibilità verso gli aspetti ambientali, culturali e di qualità della vita. Dopo una prima fase fortemente espansiva, un lungo periodo dell'urbanistica italiana ha visto coesistere il modello di sviluppo espansivo a quello di riutilizzo delle aree dismesse o da riqualificare. Negli ultimi anni si assiste invece alla totale crisi del modello espansivo e ad una forte spinta alla "rigenerazione" urbana, che riguarda l’individuazione delle parti di città o di territorio urbano caratterizzate da dismissioni in atto, abbandono o degrado urbanistico e/o paesaggistico e, ancor più estesamente, a tutto quel tessuto esistente “consolidato” che, pur funzionalmente e fisicamente operante, non è più adeguato in termini di prestazione sismica ed energetica.
La stessa pianificazione urbanistica definita dalla L.R. 20/2000, benchè integrata dalla valutazione di sostenibilità delle scelte di pianificazione e di consumo di suolo, è tuttavia ancora basata su un modello di sviluppo espansivo. Tale processo ha perdurato fino a pochi anni or sono, quando più concretamente si è rivolta l’attenzione all'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali e alla conseguente minimizzazione di consumo di suolo libero, portando la Regione Emilia Romagna, a formulare la nuova proposta di legge di governo del territorio, informata ai principi di contenimento dell'uso del suolo, rigenerazione dei territori urbanizzati, miglioramento della qualità urbana ed edilizia.
Come si sa, gli impianti dismessi generano processi di degrado e possono costituire un pericolo per la salute, per la sicurezza urbana e sociale e per il contesto ambientale e urbanistico, che occorre contrastare; contemporaneamente essi costituiscono una opportunità per ridisegnare le aree urbane dense, ripensare la distribuzione delle funzioni e dei servizi, per intervenire con progetti di trasformazione, gestiti o realizzati dall’amministrazione pubblica assieme a soggetti

privati, che prevedano la realizzazione di infrastrutture, servizi e manufatti per la residenza e le attività economiche, il miglioramento ambientale. Il recupero di queste aree è dunque attività di pubblica utilità e di interesse generale.

Se si considerano, nel caso specifico, le seguenti ampiezze:

- Centro Storico: 19 Ha;
- Area Ex Sfir (16 Ha, quelli attualmente dismessi);
- Area Ex Orbat (11 Ha dismessi);
- Area ex vasche di depurazione (22Ha):

si vede come il rapporto tra "superfici riconvertibili" urbane e "superfici del centro storico" supera ampiamente quest'ultimo. In particolare l'area Ex SFIR ha quasi le dimensioni del Centro Storico, confrontabili con quelle dei nuovi ambiti urbani e/o terziari definiti dal PSC. Essa, già da sola, è dunque suscettibile di ospitare un altro pezzo di città.

La sua posizione, adiacente ed interclusa nel territorio urbano, facilmente collegata alla viabilità principale (circonvallazione) e facilmente collegabile (attraverso l'area ORBAT) alla stazione ferroviaria, al futuro collegamento con la Via Emilia bis (o strada a collegamento veloce Forlì-Cesena), lasciano intravvedere opzioni di riconversione molteplici. La SFIR – ORBAT, dopo 50 anni di attività, restituisce al territorio un ampissimo spazio, nuovo ambito da reinventare, consentendo ora, a demolizioni e bonifica avvenute, la possibilità di volgere l'attenzione all'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali e alla conseguente minimizzazione di consumo di suolo libero. Un'area vastissima, su cui l'amministrazione comunale da anni punta per dare a Forlimpopoli una nuova identità e nuovo impulso allo sviluppo socio – economico, tanto che le due aree (SFIR - ORBAT), nel corso degli ultimi anni, sono state oggetto di diverse proposte progettuali di riuso e di sistemazione urbanistica, con progetti di ampia portata, divulgati anche pubblicamente, ma costruiti su proporzioni che non hanno trovato ancora una concreta fattibilità nella "dimensione" del centro Forlimpopolese e nella realtà ridefinita dalla crisi economica e da nuovi modelli di sviluppo. Esiste, infatti, una complessità insita nei processi di trasformazione della città costruita o degradata o dismessa dovuta alla necessità di coniugare competenze in materia di pianificazione urbanistica, di mercato, tecniche, organizzative e gestionali e, in particolare, di disporre di grandi risorse economiche.

Diverso, invece, quanto avvenuto per le aree delle ex vasche, in cui il processo di rifunzionalizzazione e pianificazione ha già un percorso avviato ed in parte attuato.

Va osservato come l'area, pur essendo di per sé un grande spazio adeguato anche per funzioni "fuori scala", è a stretto contatto, e si dovrà confrontare, con il tessuto urbano consolidato di più minuta composizione (residenziale) e quello produttivo, artigianale, commerciale che caratterizza all'intorno la città consolidata.

Resta in ogni caso preminente il fatto che l'area SFIR, insieme all'Orbat, rappresenta l'occasione – forse unica - di ospitare a Forlimpopoli funzioni di scala e/o di interesse sovracomunale, suscettibili di formare nuove polarità. Va pertanto evitato il formarsi di processi che portino ad una eccessiva disgregazione dell'area, e ad una trasformazione "casuale", mentre nel rapporto pubblico – privato andrà assicurata un'ampia parte da destinare alla Città pubblica.

Con la presente variante al PSC si vuole sostanzialmente ricondurre alla scala strutturale la definizione degli obiettivi e delle invarianti strutturali che dovranno sostenere i processi "riempitivi" e riqualificativi, già enunciati in sede di RUE. Si vuole altresì portare a sintesi e connessione le parti del mosaico che, nel tempo, hanno composto l'area SFIR, quali parti importanti e distintive della struttura urbana-territoriale e socio economica, appartenenti ad un vicino passato in grado di riconnettersi alla costruzione della Città futura.

Considerata la posizione dell'area, è evidente che tali processi saranno volti a:

- a rivitalizzare, qualificare, potenziare il territorio dal punto di vista identitario, sociale ed economico;
- creare nuove attrattività ed opportunità di sviluppo;
- a reperire i più elevati standard di qualità urbana e sostenibilità ecologico-ambientale, multifunzionalità ed innovazione;
- a soddisfare bisogni emergenti di aggregazione e residenzialità specifica per alcune fasce di popolazione (anziani, giovani, etc...);
- ad innalzare i livelli di qualità della vita/benessere umano;

Le trasformazioni pertanto saranno caratterizzate:

- dal rafforzamento dell'armatura urbana e territoriale con particolare riferimento al recupero di aree per spazi ed attrezzature collettive di rango urbano e territoriale;
- dal completare e migliorare il sistema delle connessioni e degli snodi con il sistema urbano, e con quello della mobilità leggera;
- da un'elevata qualità della progettazione urbanistico edilizia degli interventi ivi compresi alti livelli di dotazione ecologica e di permeabilità dei suoli, il recupero e la reinterpretazione delle preesistenze e dei segni, le relazioni con il preesistente sito delle vasche;
- l'ammodernamento, adeguamento degli assi viari esistenti e del sistema infrastrutturale e tecnologico.

La progettazione operativa e la rifunzionalizzazione dell'area dovrà **poggiarsi su prospettive comuni pubblico – private di sviluppo e di indirizzi strategici per tutto il perimetro di osservazione,** ivi compreso quello della vicina area ORBAT, per insediare e sperimentare nuove forme urbanistiche legate ai seguenti temi:

- nuove tipologie di social housing: giovani coppie, famiglie numerose, rivolte a una domanda di abitazione permanente o temporanea che non trova risposte nel libero mercato.
- Atelier – laboratori di co-living, co-working, co-making.
- Sviluppo, integrazione, sinergie Città Artusiana - Città industriale – Città Pubblica.
- Sviluppo e integrazione urbanistica, funzionale, concettuale con area Ex Orbat ed Ex Vasche SFIR – recupero dei segni e nuove forme di riproposizione della memoria.
- Qualità complessiva dell'ambiente costruito e alla sostenibilità del progetto.

In tal senso gli utilizzi "ordinari" per qualsiasi categoria d'uso (residenziale, produttivo, commerciale, ricettivo) non potranno risultare prevalenti, ma integrativi e proporzionati col carattere specifico identitario della nuova Città che si vuole a costruire.

Proprio data la sua vastità e la difficoltà, nei tempi attuali, di trovare risorse e operatori in grado di attuare investimenti unitari di sì grandi proporzioni, si è ritenuto utile introdurre già nel RUE che "la riconversione dell'area potrà avvenire anche per parti autonome, qualora risultino verificati gli obiettivi e le condizioni indicate nella scheda, nonché uno studio delle relazioni con il contesto urbanistico edilizio esistente e pianificato, dei segni e delle permanenze del sito". Ciò apre necessariamente la questione sull'articolazione progettuale dell'area, sulla definizione di uno schema di indirizzo, direttore, Masterplan, progetto unitario, che dir si voglia, su cui fondare la sua progettazione operativa - attuativa. In sostanza resta la necessità di definire e collocare tra pianificazione strutturale e pianificazione operativa attuativa, la più adeguata modalità per definire una preventiva ossatura comune ed unitaria dell'intera area, lasciando una flessibilità compositiva e dimensionale di trasformazione che possa adattarsi al sopravvenire di esigenze di insediamento, sia per funzioni – spazi di rango minuto, sia per funzioni di rango territoriale superiore, nonché di spazi e funzioni pubbliche e private di livello avanzato.

Proposta di variante

Col PSC pertanto, si definisce una scheda d'ambito che riconosca e riorganizzi alla scala strutturale un ambito di riqualificazione A11, con i principi sopra enunciati, dando rappresentazione dei concetti strutturali e relazionali di base che orientino modalità e strutture di progettazione successiva.

La scheda d'ambito del PSC dunque richiamerà, coordinerà ed integrerà le indicazioni della scheda del RUE all'Art. 3.5.5 Sub Ambiti per attività produttive e terziarie da riconvertire A13b (ex Sfir), di seguito riportata.

c1

a) Obiettivi prestazionali da raggiungere

L'area ex Sfir e situata all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, rappresenta un potenziale ambito per il riuso e la rigenerazione urbana.

L'area necessita di una completa ripianificazione e riconversione a nuove funzioni d'interesse urbano e territoriale, dirette a rivitalizzare e qualificare il territorio dal punto di vista identitario, sociale ed economico, realizzando nuove attrattivita ed opportunita di sviluppo. La riconversione funzionale, in particolare, perseguira obiettivi di elevati standard di sostenibilita ecologico-ambientale, multifunzionalita ed innovazione, rafforzamento dell'identita "Artusiana" della Citta, con funzione sociale e rivolta a soddisfare bisogni emergenti di aggregazione e residenzialita in specifico per alcune fasce di popolazione (anziani, giovani) , qualita della vita/benessere umano.

b) Funzioni e interventi edilizi ammessi allo stato attuale

- *sono ammesse le funzioni in essere regolarmente autorizzate;*
- *non sono ammessi cambi d'uso anche senza opere;*
- *in attesa della riconversione dell'area Pianificazione Operativa o Accordo di Programma , gli interventi edilizi ammessi, al fine di non compromettere le possibilita di trasformazione e ri -qualificazione complessiva dell'area, sono quelli di cui alle lettere a), b), e), g), k) dell'art. 1.2.4. (Tipi di intervento) del RUE UNICO.*

c) Condizioni alla riconversione ed all'attuazione

La progettazione dovra tener conto dei principi di riferimento definiti al punto a) e perseguire:

- *il rafforzamento dell'armatura urbana e territoriale con particolare riferimento al recupero di aree per spazi ed attrezzature collettive di rango urbano, miglioramento delle connessioni e snodi con il sistema urbano, connessione al sistema della mobilita leggera;*
- *un'elevata qualita della progettazione urbanistico edilizia degli interventi ivi compresi alti livelli di dotazione ecologica e di permeabilita dei suoli;*
- *l'ammodernamento, adeguamento degli assi viari esistenti e del sistema infrastrutturale e tecnologico;*

La riconversione dell'area potra avvenire anche per parti autonome, qualora risultino verificati gli obiettivi e le condizioni di cui alla presente scheda, nonche uno studio delle relazioni con il contesto urbanistico edilizio esistente e pianificato, dei segni e delle permanenze del sito.

La scheda, seguendo le più recenti disposizioni che hanno tolto conformatività al PSC, darà una rappresentazione più ideogrammatica rispetto alla cartografia vigente, specificando che l'area riferita al nuovo ambito, in sede di POC/accordo operativo, se non già nello stesso PSC, potrà ricomprendere anche porzioni allargate ai tessuti urbani e periurbani, alle infrastrutture limitrofe, al fine di realizzare le necessarie forme di integrazione, ricucitura, riqualificazione e condizioni che si riveleranno necessarie per la realizzazione degli interventi. L'ottica di quindi si allarga ulteriormente rispetto alla stretta area di pertinenza dell'ex zuccherificio, coinvolgendo tutta la porzione periurbana fino alla circonvallazione. Tale prospettiva rende visibile il formarsi di due baricentri, fuochi, dell'intera porzione territoriale. L'uno spostato e rivolto verso l'esterno della città che dovrà confrontarsi col limitrofo tessuto produttivo esistente e periurbano e di cintura; l'altro spostato verso l'interno della città e la polarità ORBAT.

Si ritiene inoltre necessario formulare una prima ipotesi di carico insediativo orientativo, coerente con quello già assegnato alla vicina area Ex Orbat, ovvero un indice perequativo di base, interno alla terza classe individuata dal PSC (art. 3.2) ovvero pari a 0,25 mq./mq. tenuto conto della vastità

dell'area, e rimodulabile alle condizioni già definite dal PSC all'art. 3.2.

Elaborati modificati con la presente variante:

Definizione di una nuova scheda d'ambito (A11-18);

Tav. 2

4.5 - AMBITO DI COMPLETAMENTO DELLA DOTAZIONI TERRITORIALI CAPOLUOGO SUD-OVEST (Polo sportivo)

Si tratta di dare evidenza, alla scala strutturale, di un'area la cui composizione urbanistica, in sinergia col programma delle opere pubbliche, porterà all'identificazione di un secondo polo di dotazioni pubbliche "simmetrico" a quello del parco urbano.

Attualmente l'area di interesse è costituita dalle seguente articolazione urbanistica:

- Ambiti urbani consolidati che costituiscono zone di frangia urbana;
- dotazioni pubbliche esistenti (spazi verdi e attrezzature sportive);
- aree per attrezzature pubbliche (acquisite, ma non realizzate);
- un ampio vuoto urbano determinatosi per effetto di:
  - previsioni del PRG confermate dal PSC (scadute col 1 POC);
  - previsioni del RUE previgente (scadute col 1 POC).

Si inserisce in tale assetto la recente approvazione del progetto comunale che prevede la Riqualificazione area sportiva Palazzetto dello Sport, inserito nel PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2017/2019, il cui studio di fattibilità è stato approvato con delibera della G.P. n. 38, in data 11/04/2017, avente ad oggetto " Studio di fattibilità tecnico ed economico per l'ampliamento del centro sportivo Via del Tulipano – Via Ho Chi Min".

L'area così composta costituisce già una polarità di dotazioni territoriali di scala urbana da completare e riqualificare con interventi di ricucitura dei margini urbani, di rafforzamento e completamento della tessitura urbana esistente.

In realtà le porzioni di territorio ricomprese appartengono al sistema consolidato e al sistema delle

dotazioni territoriali, quindi di competenza del RUE (ambiti urbani consolidati e relativi sub-ambiti e dotazioni) e del POC (per le previsioni decadute e le nuove dotazioni/infrastrutture da realizzare).
Tuttavia l'esigenza di raccordare ed integrare le diversi parti dei tessuti che rivaluti le previsioni decadute e rappresenti il corretto strumento su cui poggiare la fase operativo - attuativa, rende opportuno un ricollegamento anche al livello superiore (PSC). In tal modo, sia procedendo attraverso il POC, sia attraverso accordi operativi (all'entrata in vigore della nuova legge urbanistica) si rende completo il quadro della pianificazione.
Con l'occasione della presente variante si darà quindi evidenza ad un ambito che non costituisce nuovo impegno di territorio, nè modifica le vigenti destinazioni urbanistiche, ma ridefinisce ed integra le indicazioni per una migliore connessione delle diverse parti dell'armatura urbana esistente, portando a compimento la polarità urbana collocata nel quadrante sud ovest della città. In particolare con la realizzazione del polo sportivo si verrà a realizzare un corridoio connettivo in grado di mettere in comunicazione est – ovest i quadranti sud della città, migliorando il sistema dell'accessibilità. La scheda dunque conterrà:
Obiettivi:

- ampliamento della offerta di spazi attrezzati edificati e non per lo sport e aree verdi;
- rafforzamento della armatura viaria interna di riconnessione;
- completamento e riorganizzazione dei lembi e della frangia insediativa;

Dimensionamento:

- modeste quote integrative edificatorie, per usi urbani, mirate a consentire la realizzazione delle dotazioni pubbliche, sono definite in fase operativa ed attingono al dimensionamento a disposizione del POC;
- le quote edificatorie necessarie alla realizzazione delle attrezzature pubbliche sono stabilite in fase operativa-esecutiva dell'opera pubblica.

Condizioni:

- realizzazione di viabilità di collegamento tra Via Ho Chi Min e Via Juri Gagarin con creazione di un'accessibilità pluridirezionale;
- connessioni ciclo-pedonali interne multiple a completa ricucitura della trama urbana;
- in fase attuativa potranno essere definiti specifici accordi pubblico – privati al fine di definire le condizioni per l'attuazione e di sostenibilità delle previsioni;
- in sede di accordo saranno definite le parti di tessuti coinvolti nella eventuale ristrutturazione urbanistica, cessioni, permute, etcc...finalizzate agli obiettivi suddetti;
- operatività per stralci funzionali previa verifica delle condizioni di funzianlità degli stessi e

sostenibilità.

Usi: Pubblici e/o di pubblico interesse; quelli definiti dal RUE per gli ambiti urbani consolidati (art. 3.4.2) con esclusione di E6-E7 (grandi strutture di vendita).

Elaborati modificati con la presente variante:

Definizione di una nuova scheda d'ambito (A22-01);

Tav. 2

5 - I PERCORSI DI VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO

La presente variante intende verificare compiutamente e recepire i punti di connessione con i percorsi di valorizzazione e fruizione territoriale individuati dal Comune di Bertinoro nella sua recente variante al PSC, demandando al POC lo sviluppo più dettagliato dei percorsi nel territorio forlimpopolese. L'ultima variante al PSC di Bertinoro ha individuato i seguenti punti di accesso al sistema territoriale:

- due collegamenti a Santa Maria Nuova - San Pietro ai Prati – Torrente Bevano;
- il percorso Ospedaletto - Forlimpopoli con un ipotetico collegamento con il parco urbano del Comune di Forlimpopoli;
- un collegamento Fratta Terme, Via Trò Meldola e Via Para;
- il percorso Fratta Terme - Casticciano.

Si conferma l'interesse di questa Amministrazione alla rete escursionistica individuata dal Comune di Bertinoro e le numerose vie ed opportunità di relazione che essa può stabilire con il territorio di Forlimpopoli. Il potenziamento e la messa in rete dei percorsi ciclopedonali urbani e rurali e lo sviluppo dell'intermodalità, rispondendo al duplice obiettivo di ridurre significativamente il traffico veicolare a favore della mobilità sostenibile e di valorizzare gli aspetti ambientali, paesaggistici, culturali, del territorio. Si rimanda in particolare al raggiunto stato di attuazione della mobilità ciclo-pedonale (cap. 4.1 del presente Documento).

6 – AGGIORNAMENTI E MODIFICHE CARTOGRAFICHE E/O NORMATIVE

Al momento la presente proposta di variante ha individuato, nelle seguenti, le modifiche e gli aggiornamenti (di natura strettamente puntuale e specifica) di alcuni contenuti cartografici e normativi che saranno oggetto della presente variante al PTCP

- Modifiche minute e puntuali al perimetro del Territorio Urbanizzato in recepimento delle modifiche apportate con il RUE e le sue varianti;
- Modifica alle disposizioni transitorie per il Commercio (art. 11.4 del PSC), stante l'imminente approvazione della nuova Legge Urbanistica ed il bando pubblicato dall'amministrazione Comunale con delibera della G.C. n. 59 del 30/10/2017;
- Aggiornamento al perimetro degli ambiti a seguito della riperimetrazione ed attuazione avvenuta col POC per le modifiche di interesse nella presente variante. In adoziione sarà completata anche per i restanti ambiti non oggetto della variante;
- possibili modifiche puntuali e specifiche all'interno dei sistema insediativo storico.
- Perimetro SIC MEANDRI DEL FIUME RONCO IT 4080006, da aggiornare all'ultimo approvato con delibera di G.R. N. 167 del 13/02/2006, già recepito in sede di Accordo Territoriale.

Si procederà infine alla correzione di alcuni errori materiali, tra i quali, al momneto risulta individuato:

- Area Apea, in conformità alla Tavola 5 del PTCP;

7. IL SISTEMA PAESAGGISTICO E AMBIENTALE

La presente variante non incide e non rimette in discussione tematiche di tipo paesaggistico ed ambientale, ma anzi tenta di introdurre elementi che vadano a rafforzare ed innescare gli obiettivi di riqualificazione paesaggistica già presenti (in particolare la quinta collinare) e limitatamente agli ambiti oggetto della modifica.

Inoltre con la Valsat verrà effettuata una verifica di eventuali vincoli sopravvenuti in merito alle previsioni oggetto di modifica.

Per quanto riguarda l'area dimessa SFIR essa fa parte del territorio urbanizzato per la maggior parte e comunque ricompresa tra questo ed i margini periurbani infrastrutturali. Non interessa pertanto sistemi o zone paesaggistiche di particolare rilievo. Tali aspetti sono tuttavia meglio evidenziati nel Quadro Conoscitivo e nella Valsat.

8. IL DIMENSIONAMENTO DEL PSC

La presente variante non incide sul dimensionamento del Piano vigente. Più nello specifico si evidenzia quanto segue:

8.1 Il dimensionamento residenziale

Per quanto riguarda il dimensionamento residenziale, i nuovi ambiti prevsiti dal PSC vigente sono così individuati e dimensionati:

Ambito	Denominazione	Funzioni	ST	UT	SUL	Alloggi	Ab.ins.
			mq	mq/mq	mq		n.
A12_04	Ferrovia	Residenziale	114.000	0,2	22.800	190	456
		di cui confermati:	*36.000*	*0,1*	*3.600*	30	72
		di cui nuovi:	*114.000*		*19.200*	160	384
A12_05	via Emilia est	Residenziale	124.000	0,2	24.800	207	496
A12_09	Selbagnone	Res - Servizi	320.000	0,1	32.000	267	640
A12_11	S.Andrea	Res - Servizi	50.000	0,1	5.000	42	100
A12_14	SP37	Residenziale	66.000	0,1	6.600	55	132
		Totale residenziale in A12			**87.600**	**730**	**1.752**
		% su ab. dic.2004 (12047)					**14,5%**
		Quota da localizzare con POC			2.753	23	55
		TOTALE DIMENSIONAMENTO			90.353	753	1.807
		% su ab. dic.2004 (12047)					15,00%

Come si legge dalla tabella estrapolata dalla Relazione del PSC vigente, il Piano è stato dimensionato su una crescita insediativa pari al 15% della popolazione residente all'anno precedente l'elaborazione del piano (2004) ed al netto delle previsioni già contenute nei PRG vigenti (art.59.del PTCP).
Attraverso l'individuazione degli gli ambiti ed i relativi indici perequativi, come si evidenzia in tabella, il PSC di Forlimpopoli ha localizzato 87.600 mq. di nuova SUL, corrispondenti ad una crescita di 1.752 abitanti nel ventennio di vigenza del piano (1 abitante =50 mq. Di SUL). Tale quota corrisponde al 97% del massimo dimensionamento (90.353 ovvero 15%), lasciando quindi al POC la facoltà di ridistribuire e localizzare la quota residua 2.753 mq. (3%).

Con la presente variante, quindi, a fronte della eliminazione cartografica dell'ambito A12-04, resta invariata la quota complessiva in termini di SUL insediabile (90.353 mq.), ma aumenta di

conseguenza la quota di flessibilità localizzativa riservata ai POC. I dati si trasformano nel seguente modo:

Ambito	Denominazi	Funzioni	ST	UT	SUL	Alloggi	Ab.ins.
			mq	mq/mq	mq		n.
A12_04	Ferrovia	Residenziale	114.000	0,2	22.800	190	456
		di cui confermati:	36.000	*0,1*	3.600	30	72
		di cui nuovi:	114000		19.200	160	384
A12_05	via Emilia est	Residenziale	124.000	0,2	24.800	207	496
A12_09	Selbagnone	Res - Servizi	320.000	0,1	32.000	267	640
A12_11	S.Andrea	Res - Servizi	50.000	0,1	5.000	42	100
A12_14	SP37	Residenziale	66.000	0,1	6.000	55	132
		Totale residenziale in A12			**81.000**	676	1.620
		% su ab. dic.2004					**13,50%**
		Quota da localizzare con POC			9.353	77	187
		TOTALE DIMENSIONAMENTO			**90.353**	753	**1.807**
		% su ab. dic.2004 (12047)					**15,00%**

Sulla crescita insediativa complessiva la quota residua a disposizione del POC per ulteriori localizzazioni diverrebbe pari a 9.353 mq. di SUL.

La variante dunque non incide sul dimensionamento complessivo residenziale del piano, ma ne aumenta in minima parte la flessibilità.

8.2 Il dimensionamento produttivo

La presente variante non incide sul dimensionamento complessivo, che rimane invariato pur a fronte della riperimetrazione di alcuni ambiti (A13-12), potendosi lo stesso localizzare altrove, ovvero rimanere in dotazione all'ambito attraverso la rimodulazione all'indice perequativo assegnato. Tali aspetti saranno comunque gestiti dal POC.

Ambito LR 20/00	Denominazione	Funzioni	ST	UT	SUL	Add.ins.
			mq	mq/mq	mq	n.
A13_02	Circonvallazione	Terziario - comm	150.000	0,15	22.500	90
A13_03	Scalo ferroviario	Prod - logistica	652.000	0,25	163.000	925
A13_06	Melatello	Prod - artig.	966.000	0,25	241.500	1533
A13_12	via Emilia ovest	Terziario - comm	110.000	0,15	16.500	121
		Totale	**1.878.000**		**443.500**	**2669**
		di cui produttivo			404.500	
		di cui terziario			39.000	

8.3 Gli ambiti da riqualificare

Per quanto riguarda gli ambiti da riqualificare, si mantiene ferma la logica già alla base del PSC, ossia che le quote di SUL degli **ambiti da riqualificare A-11 non sono conteggiate nel dimensionamento del Piano**, ma il loro carico insediativo è stato considerato nella Valsat. (vedi Rel. Gen. Cap. 3.3 "Il dimensionamento residenziale del Piano", pag. 29 del PSC vigente). Analogamente si procederà per l'insediamento area Ex SFIR. Di tale ambito, al momento è stata ricavata la ST corrispondente alla classificazione vigente A13b nel RUE. Essa ammonta a circa 184.000 mq. comprensivi anche dell'area su cui insiste l'attività ancora in esercizio (circa 30.000 mq.), nonchè delle le dotazioni territoriali (parcheggi) prevsite dal piano particolareggiato approvato e che sono oggetto di convenzione a favore del Comune (circa 8.000 mq.) ancora da cedere.
Dovrà essere compiutamente quantificata anche la SUL esistente.