



COMUNE DI FORLIMPOPOLI

PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Approvato con Delibera C.C. 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

VARIANTE SPECIFICA

ai sensi dell'art. 4, comma 4, lett. a) della L.R. 24/2017
con le procedure dell'art. 32 della L.R. 20/2000 e ss. mm.ii.

PROPOSTA:	Del. G.C. n. 126 del 29/11/2017	
ADOZIONE:	Del. C.C. n. 46 del 13/06/2018	
CONTRODEDUZIONI /INTESA	Del. C.C. n. 6 del 20/02/2019	
APPROVAZIONE:	Del. C.C. n.	

A - RELAZIONE di CONTRODEDUZIONI-INTESA

SINDACO:
MAURO GRANDINI

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
DOTT. MILENA GARAVINI

SEGRETARIO GENERALE
DOTT. IRIS GAVAGNI TROMBETTA

RESPONSABILE DEL VI SETTORE:
ARCH. RAFFAELLA MAZZOTTI

PROGETTISTI della Variante:
VI SETTORE DEL COMUNE DI FORLIMPOPOLI
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:
ARCH. PATRIZIA POLLINI

Collaboratori:
ARCH. NICOLETTA PARENTE

Collaboratori esterni:
ARCH. SANDRA VECCHIETTI (VALSAT)
ANTONIAZZI-STUDIOASSOCIATO DI GEOLOGIA
TECNICA AMBIENTALE (GEOLOGIA – SISMICA)



ELENCO DEGLI ELABORATI DELLA VARIANTE PRODOTTI A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI PER LA RICHIESTA DI INTESA ALL'AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI FORLI' CESENA.

A - RELAZIONE ALLE CONTRODEDUZIONI con Allegati Pareri degli Enti;

B – PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI

B.1 - Tavola di localizzazione delle osservazioni;

B.2 - Proposta di controdeduzioni a Riserve dell'Amministrazione Provinciale, Pareri degli Enti;

B.3 - Proposta di controdeduzioni alle osservazioni dei privati/interessati, con specificazione di quelle aventi possibile incidenza ambientale.

C - MODIFICHE CARTOGRAFICHE ed agli ELABORATI del PSC vigente apportate a seguito delle controdeduzioni:

C.1 - Tavola Tavola 2B Quadro Generale Previsioni – modificata;

C.2 - Modifiche Tavola 2B Quadro Generale Previsioni (stralci cartografici);

C.3 - Modifiche alle Schede d'Ambito, contenente Nuova Scheda A11-20 Complesso di recupero "Villa Foschini";

C.4 - Modifiche alle Tavole 2C 1.1 , 2C 1.2, 2C 1.3 del Centro Storico (stralci cartografici);

D - Modifiche alle “Schede di rilevamento per la catalogazione di manufatti architettonici del centro Storico” : SCHEDE n. 15_13, n. 22_1, n. 16_18, n. 22_13, n. 16_15, n. 12_1, n. 25_3, n. 9_8, n. 9_13;

E – Stralcio articoli NTA modificati: art. 3.6 e art. 3.8;

F - VALSAT – TAVOLA DEI VINCOLI - SINTESI NON TECNICA - Monitoraggio: con modifiche/integrazioni apportate a seguito dei pareri pervenuti e delle controdeduzioni.

G - MICROZONAZIONE SISMICA – Gli elaborati verranno presentati dal geologo incaricato entro il 28/02/2019 come da nota prot. com.le n. 1417 del 22-01-2019.

Indice generale

1 – AGGIORNAMENTO DEL QUADRO DI RIFERIMENTO DELLA VARIANTE.....	3
1.1 - Stato del Procedimento.....	3
1.2 - Aggiornamento del quadro di riferimento della Variante.....	3
1.3 – La pianificazione sovraordinata.....	6
2 - CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DELL' AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE E DEGLI ENTI:.....	7
3 – CRITERI PER L'ESAME DELLE OSSERVAZIONI e DELLE CONTRODEDUZIONI.....	8
4 - MODIFICHE APPORTATE D'UFFICIO.....	12
5 - COMPLESSO DI RECUPERO “VILLA FOSCHINI”.....	14
6 – VALSAT.....	19
7 – MICROZONAZIONE SISMICA.....	20
ALLEGATI – PARERI PERVENUTI DAGLI ENTI.....	21

1 – AGGIORNAMENTO DEL QUADRO DI RIFERIMENTO DELLA VARIANTE

1.1 - Stato del Procedimento

La presente Variante al PSC ha svolto sinora le seguenti fasi procedurali:

- Conferenza di pianificazione ai sensi dell'art. 14 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., tenutasi in 3 sedute dal 30/11/2017 al 15/02/2018; l'Amministrazione Comunale non ha optato per la sottoscrizione dell'Accordo di pianificazione di cui all'art. 14, comma 7 della L.R. 20/2000);
- Adozione della Variante, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017 e dell'art. 32 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., con delibera del C.C. n. 46 del 13/06/2018;
- Pubblicazione (sul BUR n. 207 del 11/07/2018 (Parte II) e Deposito dal 11-07-2018 al 10-09-2018;

Con nota prot. n. 12422/2018, in data 10/07/2018, la variante adottata è stata trasmessa ai sensi dell'art. 32, comma 6, agli Enti per il parere di competenza;

Con nota prot. n. 12425/2018 in data 10/07/2018 è stata data comunicazione della variante adottata ai soggetti di cui all'art. 32, comma 6;

Con richiesta prot. n. 14431 del 10/08/2018 è pervenuta richiesta da parte dell'Amministrazione Provinciale di integrazioni;

Con nota prot.18591 in data 24/10/2018 quest'Amministrazione Comunale ha risposto alla richiesta della Provincia;

A seguito del periodo di pubblicazione e deposito sono pervenute n. 45 osservazioni, come più avanti specificato;

Il procedimento della Variante deve pertanto proseguire con la fase di controdeduzioni ai pareri ed alle osservazioni pervenute e con la richiesta di Intesa alla Provincia, ai sensi di quanto previsto all'art. 32, comma 10, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.. La presente relazione ha pertanto lo scopo di accompagnare ed illustrare il suddetto passaggio procedurale.

1.2 - Aggiornamento del quadro di riferimento della Variante

Nel periodo di elaborazione della presente variante è stata approvata la nuova legge regionale n. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" la cui disciplina è entrata in vigore dal 01/01/2018. Ciò ha consentito a questo Comune, oltre che di adottare la presente variante

specifica quale facoltà ammessa per il periodo transitorio (art. 4, comma 4, lett. a)), di dare avvio ad una nuova stagione operativa degli interventi essendo il 1° POC scaduto in data 17-06-2014 e non seguito da un secondo.

Già prima della stessa elaborazione ed adozione della variante, nonché della entrata in vigore della nuova L.R. 24/2017, l'Amministrazione comunale ha dato corso ad importanti e significative attività di natura urbanistica e di programmazione che occorre richiamare in quanto collegate alla presente variante per diversi aspetti, attività già orientate ai temi ed alle finalità della nuova L.R. 24/2017:

- Delibera del C.C. n. 59 del 30/10/2017, di approvazione dell'“*Atto di indirizzo per la redazione del Secondo POC del Comune di Forlimpopoli*”, comprensivo di Avviso Pubblico pubblicato dal 31/10/2017;
- Delibera C.C. n. 72 del 28/11/2018, avente ad oggetto “*Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 4 della nuova Legge Regionale n. 24/2017. Approvazione delle proposte pervenute a seguito degli esiti delle procedure ad evidenza pubblica espletate, ai sensi dell'art. 30 c. 10 LR 20/2000 , di cui alla delibera C.C. 59/2017*”; con questo atto l'Amministrazione Comunale ha valutato ed approvato le proposte pervenute a seguito del Bando, proposte dalle quali potranno scaturire gli accordi operativi art. 38 della L.R. 24/2017 per la attuazione delle previsioni del PSC secondo il regime transitorio, con gli approfondimenti di scala di pianificazione ed i contenuti innovativi dell'art. 38;
- affidamento di incarico professionale per la redazione dell'analisi della condizione limite per l'emergenza (CLE), della microzonazione sismica (MZS) di II° livello (limitatamente al Comune di Forlimpopoli) e di locali approfondimenti di microzonazione sismica (MZS) di III° livello, di cui all'ordinanza all'o.c.d.p.c. 293/2015 e d.c.d.p.c. del 14 dicembre 2015 (D.G.R. n. 573/2016), sul territorio dei Comuni Di Dovadola, Forlimpopoli, Modigliana, Portico E San Benedetto, Rocca San Casciano E Tredozio. Gli studi, estesi a su tutto il territorio comunale, sono attualmente ancora in corso e saranno da recepire non appena completati ed approvati dalle competenti autorità. Come richiesto dalla Provincia di Forlì Cesena, per dare completezza procedurale anche alla presente variante, lo studio di microzonazione sismica relativo al territorio comunale viene recepito durante la fase di Intesa.

Ai suddetti atti propri di pianificazione urbanistica, si aggiungano:

1) Partecipazione al Bando regionale per la Rigenerazione urbana, con progetto strategico denominato “*Rigenerazione dell'asse Nord-Sud della Qualità e del Gusto*”, che elabora una proposta di Strategia rigenerativa con riferimento ad una significativa parte del Centro Storico e del territorio urbano consolidato e aree dismesse; all'interno della strategia sono contenuti e si raccordano i seguenti progetti strategici, il cui studio di fattibilità tecnica ed economica è già stato approvato dalla Giunta:

- “PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DELLA VIA COSTA CON REALIZZAZIONE DI NUOVO PERCORSO CICLABILE E PEDONALE” (Delibera G.C. n. 99 del 04/09/2018 e n. 106 del 11/09/2018);
- “LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON ACQUISIZIONE DI FABBRICATO SITO IN VIA ANDREA COSTA N. 30-32-34, AL FINE DI REALIZZARVI GLI UFFICI COMUNALI DEL IV SETTORE” (Delibera di Giunta Comunale n. 108 del 13/09/2018);
- “LAVORI DI REALIZZAZIONE NUOVO PARCHEGGIO ED OPERE DI URBANIZZAZIONE AL SERVIZIO DEL NUOVO ISTITUTO ALBERGHIERO DA REALIZZARE IN VIALE ROMA A

FORLIMPOPOLI” (Delibera di Giunta Comunale n. 107 del 13/09/2018).

Il progetto strategico di cui sopra ha visto anche lo svolgimento ex ante di un percorso partecipativo, aperto alla cittadinanza, dal titolo *“Troviamo la Ricetta Giusta per il Territorio”*, inserito nell'evento della *“Festa Artusiana”*, svoltosi nell'ultima settimana di giugno 2018.

La partecipazione al Bando Rigenerazione ha avuto una valenza significativa per l'attività del Comune di Forlimpopoli il quale si è posizionato al 6° posto regionale, primo Comune della Provincia di Forlì-Cesena, nella graduatoria di merito approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 2194 del 17/12/2018), aggiudicandosi un finanziamento pubblico di oltre 700.000 euro, su un importo lavori complessivo di circa 1 milione di euro.

2) La strategia sopra definita si raccorda anche ai seguenti progetti, collegati a specifici Bandi Regionali cui l'Amministrazione ha aderito, aggiudicandosi i finanziamenti regionali per un importo di 475.000 euro, che ampliano ulteriormente la maglia di intervento:

- “Progetto Ciclo Binario e progetto di Completamento percorso ciclopedonale via Emilia SS 9”, progetto co-finanziato con la DGR Num. 1873/2018 con cui la Regione ER ha approvato la GRADUATORIA BANDO CICLOVIE, Fondi FSC 2014-2020;
- “REALIZZAZIONE NUOVO PERCORSO CICLOPEDONALE DI COLLEGAMENTO FRA IL COMUNE DI FORLÌ ED IL COMUNE DI BERTINORO LUNGO LA S.S. 9 EMILIA” (ATTO GC. N. 101 DEL 04/09/2018), progetto co-finanziato con la DGR Num. 1873/2018 con cui la Regione ER ha approvato la GRADUATORIA BANDO CICLOVIE, Fondi FSC 2014-2020;
- “RIQUALIFICAZIONE EX VIA EMILIA CON REALIZZAZIONE DI PERCORSO CICLOPEDONALE, TRATTI “VIA EMILIA PER FORLÌ” E “VIA MATTEOTTI - APPROVAZIONE STUDIO FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA” (ATTO GC. N.98 DEL 04/09/2018), progetto parzialmente co-finanziato con la medesima DGR Num. 1873/2018);

3) Una menzione a parte, in quanto tema connesso alla Variante Adottata con la riedizione dell'ambito A22-19, il Progetto della *“Cittadella dello Sport”*, che ha visto recentemente finanziato dalla Regione Emilia Romagna, attraverso apposito Bando, il progetto per la realizzazione del nuovo circolo tennis e dei relativi campi, per un importo circa 250.000 euro.

4) Restano, inoltre, nell'attività comunale e da essa finanziati, i seguenti progetti, inseriti sempre nell'ottica strategica di cui sopra:

- LR 41/97 art. 10 (Progetto di valorizzazione/riqualificazione commerciale presentato con il Bando 2018);
- LR 40/98 (progetto messa in sicurezza Campanile Chiesa dei Servi e riqualificazione energetica infissi complesso Casa Artusi).

5) L'ACCORDO QUADRO PER LA COLLABORAZIONE A PROGETTI DI RICERCA, ORGANIZZAZIONE DI EVENTI E PUBBLICAZIONI CON IL DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA DELL'UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI BOLOGNA - approvato con delibera della G.C. n. 113 del 27-09-2018; tale accordo concorre a costruire rapporti sinergici per l'innovazione culturale e per processi partecipativi secondo gli obiettivi e le finalità della nuova legge.

La presente variante si colloca dunque in un percorso dinamico e ricco di attività che dovranno confluire nel breve termine nel completo rinnovo e sostituzione della strumentazione urbanistica comunale al nuovo regime introdotto dalla L.R. 24/2017. La variante diventa quindi indispensabile per dare soluzione ad interventi da tempo in attesa di giungere ad operatività, nella prospettiva di concludere il più ampio processo generale di adeguamento. A tal proposito si fa presente che alcune delle stesse osservazioni pervenute ed esaminate sono collegate a proposte operative approvate con l' "Atto di indirizzo".

1.3 – La pianificazione sovraordinata

In ultima analisi occorre evidenziare che nel periodo intercorso con delibera della Giunta Regionale n° 2045 del 03/12/2018 è stata approvata la proposta del *Nuovo PRIT 2025* (Piano Regionale Integrato del Trasporti) per la sua adozione da parte dell'Assemblea Legislativa. Dalla documentazione del Piano, pubblicata sul sito internet della Regione, si ricavano i seguenti elementi di interesse per il territorio comunale di Forlimpopoli:

- in generale per la SS9 Emilia – il PRIT 2025 prevede interventi di riqualificazione della sede stradale esistente con locali varianti fuori sede;
- in connessione ai sistemi tangenziali dei centri principali è specificatamente prevista la *variante alla S.S. 9 "via Emilia bis" tra Forlì e Cesena ad una corsia per senso di marcia, anche attraverso la connessione alle esistente tangenziale di Forlimpopoli, da definire a seguito di un progetto di fattibilità tecnico-economica* [Relazione della Proposta di PRIT 2025];
- a tali varianti locali il PRIT associa la contestuale riqualificazione del tratto urbano della Via Emilia ai fini della riorganizzazione del sistema di trasporto pubblico locale e della mobilità ciclo – pedonale, per il miglioramento dell'accessibilità urbana;
- riqualificazione paesaggistica della Via Emilia: il PRIT 2025 si pone l'obiettivo di definire, nella prospettiva del Piano Territoriale Regionale, specifiche linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture, mediante l'attivazione di un processo progettuale integrato per la riqualificazione paesaggistica della via Emilia, quale asse identitario del territorio, e la definizione di indirizzi ai Comuni per la riqualificazione dei tratti urbani ed extraurbani;
- lo scalo merci di Villa Selva ricade tra gli scali ferroviari principali del sistema logistico regionale;
- il territorio di Forlimpopoli è attraversato dal sistema delle ciclovie Regionali ER 8 Ciclovie Emilia interconnesso con la rete ciclabile provinciale principale.

E' evidente come anche lo scenario programmatico sovraordinato e/o di settore sia in evoluzione, auspicando che anche il processo di rinnovo della strumentazione provinciale (PTAV) possa contribuire al nuovo coordinamento di scala locale .

2 - CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DELL' AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE E DEGLI ENTI:

Con note prot. n. 12422/2018 e n. 12425/2018 del 10/07/2018 la variante adottata è stata trasmessa ai sensi dell'art. 32, comma 6, agli Enti ed ai soggetti indicati, anche per la Valutazione a fini ambientali.

Degli enti e soggetti cui è stata trasmessa o comunicata la documentazione, i pareri pervenuti sono di seguito elencati ed allegati alla presente relazione:

- HERA S.P.A. – IN RETE - Prott. nn. 0076558 - 0025712 del 16.08.2018 (Prot. Com.le n. 14674 del 16.08.2018);
- ROMAGNA ACQUE – Società delle Fonti Prot. N. 0008146 del 22/08/2018 (Prot. Com.le n. 14949 del 23/08/2018);
- ARPAE - AGENZIA REGIONALE PER LA PREVENZIONE, L'AMBIENTE E L'ENERGIA DELL'EMILIA-ROMAGNA (ARPAE) – Prot. PGFC/14861/2018 del 17/09/2018 (Prot. Com.le n. 16379 del 18/09/2018);
- ATERSIR - Prot. PG. AT/2018/0007588 del 03/12/2018 (Prot. Com.le n. 21024 del 03/12/2018).
- SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI RAVENNA FORLI-CESENA E RIMINI – Prot. n. 19 del 02.01.2019 (Prot. Com.le n. 47 DEL 03/01/2019);
- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI FORLÌ CESENA (prot. n. 2112/7 del 25.01.2019) in merito a:
 - *Formulazione riserve ai sensi dell'art. 32, comma 7 della L.R. 20/2000.*
 - *Espressione parere ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008.*

Si rimanda allo specifico Elaborato B.2 di risposta/recepimento alle singole riserve ed ai suddetti pareri

3 – CRITERI PER L'ESAME DELLE OSSERVAZIONI e DELLE CONTRODEDUZIONI

A seguito della fase di deposito e pubblicazione sono pervenute all'Amministrazione Comunale n. **45 osservazioni** di cui 31 nei termini (10-09-2018) e 14 fuori termine (oltre il 10-09-2018).

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto di tenere in considerazione tutte le osservazioni pervenute entro la data del 05/02/2019, momento di conclusione dell'istruttoria tecnica.

Delle osservazioni pervenute, si definisce la seguente articolazione di sintesi:

A) N. 15 Osservazioni relative ad aree incluse in ambiti di nuova previsione e/o inedificati del PSC che richiedono di ritornare a Territorio agricolo; tra queste:

- n. 10 osservazioni richiedono di sottrarre i terreni in proprietà dalla previsione vigente di nuovo Ambito A13-06 Comparto Produttivo Melatello (3° Stralcio, non posto in attuazione con il POC previgente) e Melatello Vecchio, con richiesta di riclassificazione a zona agricola;
- n. 3 osservazioni richiedono di sottrarre i terreni in proprietà dalla previsione vigente di nuovo Ambito A13-03 Comparto Logistico – Produttivo Scalo Merci (Via Paganello), con riclassificazione agricola/verde;
- n. 2 osservazioni collegate a situazioni specifiche, di cui una collegata a proposta operativa approvata con la Delibera C.C. n. 72 del 20/11/2018;

B) N. 12 Osservazioni relative alla ridefinizione puntuale di margine attraverso la modifica della perimetrazione del Territorio Urbanizzato e/o del perimetro del Territorio Consolidato; tra queste:

- n. 8 osservazioni che richiedono adeguamenti e modifiche al perimetro di TU e all'Ambito Consolidato e/o aggiornamenti in base allo stato di attuazione delle previsioni;
- n. 4 osservazioni che richiedono riconoscimento di situazioni già modificate e/o in essere, e/o aggiornamento di stati di fatto;

C) N. 14 Osservazioni inerenti la Disciplina del Centro Storico; tra queste:

- n. 12 osservazioni relative a modifica della categoria di intervento o di classificazione (superfetazioni);
- n. 2 modifiche normative delle disciplina generale del Centro Storico;

D) N. 4 Osservazioni relative a situazioni specifiche:

- n. 1 Osservazione di trasformazione da area agricola a terreno edificabile;
- n. 1 Osservazione da Ambito A10-a consolidato (verde privato) a A10a;
- n. 1 Osservazione relativa ad Area inclusa nell'Accordo Territoriale Fiume Ronco;
- n. 1 Osservazione relativa all'attuazione di Ambiti.

In linea generale sono state ritenute accoglibili le osservazioni che propongono modifiche limitate, coerenti alla natura specifica della variante, comunque tali da non dover incidere sulle valutazioni ambientali già effettuate in sede di adozione.

Più precisamente nell'esame delle osservazioni si è tenuto conto dei seguenti criteri:

a) Osservazioni riguardanti l'Ambito produttivo A13-06 Melatello: tali osservazioni, pervenute in massa (n. 10 osservazioni), hanno proposto la sottrazione dalla destinazione produttiva dell'Ambito Melatello A13-06, 3° stralcio, per ritornare alla destinazione agricola. Esse non sono state ritenute accoglibili nell'ambito della presente variante, in quanto:

- valutate complessivamente, il loro accoglimento avrebbe apportato una riduzione molto estesa e disorganica del 3° stralcio, pregiudicando un possibile sviluppo dell'area produttiva nella sua logica direttrice. La loro consistenza coinvolgerebbe l'assetto generale del piano vigente e le condizioni infrastrutturali e di sostenibilità poste alla sua base (collegamento dorsale parallelo alla Via Emilia, collegamento alla Via Emilia bis, rete ecologica, etc...), ponendosi in contrasto con la natura specifica della variante;
- valutate singolarmente, per posizione e/o entità, il loro accoglimento potrebbe pregiudicare l'ottimale ed organico assetto creando difficoltà in una eventuale fase operativa/progettuale di attuazione con il formarsi di aree agricole intercluse e/o disaggregate;
- il loro accoglimento avrebbe inoltre compromesso possibili previsioni di riqualificazione e riordino funzionale, infrastrutturale ed ambientale del sistema insediativo del cosiddetto "Melatello Vecchio" e di quello limitrofo, caratterizzato da notevole presenza di attività sparse gravanti sulla Via Emilia e/o dall'esigenza di definire fasce di mitigazione ambientale (rete ecologica).

Tenuto conto della quantità di aree e soggetti coinvolti, si ritiene che le richieste dovranno essere tenute in considerazione nella prossima fase di redazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) ai sensi della nuova L.R. 24/2017 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*", nella quale verranno riesaminate le linee e le modalità di assetto del territorio.

b) Osservazioni riguardanti l'Ambito A13-03 Scalo merci ferroviario

Al riguardo sono pervenute 3 osservazioni che chiedono di tornare a destinazione agricola. Tali osservazioni sono state ritenute accoglibili, in quanto:

- le aree sono contigue, di modesta entità e raggruppate in posizione marginale rispetto all'ambito, quindi non pregiudicano il complessivo assetto di sviluppo;
- esse sono già in parte attigue ad altre due piccole aree già escluse dall'Ambito A13-03;
- esse svolgono già parte di quella funzione di mitigazione per esse prevista dal PSC vigente.

La nuova classificazione agricola, coerente al limitrofo contesto insediativo ed infrastrutturale, è quella periurbana con funzione di dotazione ecologica ed ambientale, sostanzialmente equivalente e funzionale alla destinazione specifica vigente (retino rosa dell'ambito).

c) Osservazioni che richiedono nuove aree edificabili in territorio agricolo: non sono state ritenute accoglibili, nell'ambito della presente variante, se non per minimi casi di adeguamento del territorio consolidato.

d) Osservazioni riguardanti il Perimetro del Territorio Urbanizzato e i margini degli ambiti consolidati: richiamando quanto indicato al punto C), dette osservazioni sono state valutate sostanzialmente in base ai seguenti criteri:

1- laddove la modifica di perimetro del territorio urbanizzato e/o consolidato rappresenta un adeguamento minimo di aree pertinentziali o di rettifica dei margini, o di aggiornamento di stati di fatto in coerenza ad attuazioni avvenute o in essere, tali da non richiedere approfondimento dei criteri di perimetrazione, si è proceduto al loro accoglimento totale o parziale;

2 – laddove la modifica di perimetro del territorio urbanizzato e/o consolidato richiedeva elementi di maggior valutazione in quanto coinvolgenti anche più estese parti o complesse situazioni di

territorio, si è optato per rimandare al PUG la ridefinizione dei margini consolidati e del Territorio Urbanizzato.

e) Osservazioni alle categorie di intervento e/o classificazioni del Centro Storico: sono state ritenute accoglibili quasi tutte le osservazioni, in quanto esse riguardano casi puntuali e specifici, circoscritti a limitate esigenze di intervento:

- propongono modifiche alla classificazione coerenti con la classificazione tipologica e lo stato del fabbricato;
- propongono passaggi di categoria di intervento di lieve entità, a partire da categorie conservative;
- è stata presentata, o è stato possibile reperire, sufficiente ed adeguata documentazione atta a supportare la modifica;
- evidenziano errori di rappresentazione dello stato di fatto.

In particolare, per quanto riguarda l'esame della riclassificazione dei corpi classificati come superfetazioni, si è compiuta una verifica che ha riguardato in particolare i seguenti criteri:

1. verifica della indagine fisica e funzionale condotta con la Variante 1990 al PRG 1976 (Del. C.C. N 69/90 e Atto G.R. n. 819 del 17/03/1992), da cui ha avuto origine l'attuale disciplina;
2. verifica dello stato effettivo/attuale del bene;
3. stato originario e/o legittimo (ove non sia stato possibile ricavare l'esatta epoca di costruzione si è fatto riferimento al Catasto di Impianto, a quello Sostituito e successivi, ovvero alle caratteristiche costruttive e tipologiche proprie del corpo edilizio);
4. valutazione della consistenza (dimensioni), caratteristiche e conformazione del manufatto anche in rapporto alla sua eventuale evoluzione, tale da ricavarne una sua compiutezza;
5. valutazione della funzione del manufatto rispetto al corpo principale e alla sua collocazione nella UMI, tale da ricavarne una sua organicità e/o dipendenza.

Per quanto riguarda l'accoglimento della riclassificazione di talune superfetazioni e nella modifica della categoria di intervento si è inoltre tenuto conto delle seguenti considerazioni:

- evoluzione del fabbricato e della sua funzione, che può aver determinato la necessità di spazi di servizio funzionali alle esigenze abitative o commerciali;
- la frammentazione delle proprietà e delle unità abitative interne che determina la necessità di adeguamenti non sempre facilmente definibili all'interno di tipologie edilizie nate fondamentalmente come unità abitative mono familiari;
- invecchiamento della popolazione che richiede necessità di adeguamento funzionale dei piani terra consentendone una piena utilizzazione;
- necessità di riordino igienico-sanitario degli spazi esterni (corti).

Nel passaggio di categoria di intervento da Restauro e Risanamento Conservativo, si è in special modo considerato che:

- nella normativa del PSC di Forlimpopoli, l'intervento della Ristrutturazione Edilizia è tendenzialmente "conservativo";
- le richieste riguardano fabbricati prima classificati con Restauro e Risanamento Conservativo, vecchio tipo A2b, ossia di minore livello conservativo.

Caso per caso (disciplina particolareggiata) sono state definite appropriate condizioni/prescrizioni particolari per il recupero, indicate nelle singole schede dei fabbricati. Le condizioni tengono conto della specificità del caso, ed essenzialmente si collegano ai seguenti aspetti:

- sicurezza, per cui è richiesto il miglioramento/adeguamento sismico;
- riordino planivolumetrico, organicità funzionale e compositiva dei fronti;
- recupero risanamento delle aree libere (corti);
- conservazione, miglioramento, ripristino degli elementi tipologici propri del tipo edilizio.

4 - MODIFICHE APPORTATE D'UFFICIO

Al fine di adeguare ed aggiornare al meglio alcuni contenuti della variante adottata, di ottimizzare e raccordare le modifiche apportate in accoglimento alle osservazioni, si è intervenuto ad apportare d'ufficio le seguenti modifiche/rettifiche/integrazioni agli elaborati adottati:

1. ridefinizione del perimetro del territorio urbanizzato per la porzione ovest della frazione di Sant'Andrea, con inclusione delle aree di cui al Fg. n. 7 p.lle nn. 41, 289, 42, 290, 330, 331, in quanto ricomprendenti dotazioni pubbliche di proprietà comunale già attuate. Il perimetro si ricollega a quello ridefinito per l'osservazione n. 33 FT (Montanari Silvano).

2. In coerenza alla riclassificazione operata per l'area di cui alla osservazione n. 4 (Monti Massimo) si ritiene appropriato estendere la medesima classificazione rurale anche alla p.lla n. 114 limitrofa, in coerenza alla classificazione rurale già presente nel RUE Vigente.

3. In coerenza allo stato di attuazione delle previsioni, è stato integrato l'ambito urbano consolidato A-10 corrispondente alle schede di RUE attuate (SCHEDE 15 A – B – C- D) la cui convenzione è stata sottoscritta il 28/07/2017, il PdC rilasciato (PdC n. 80/2017) ed i lavori in corso di realizzazione. L'ambito consolidato corrispondente alle Schede 15 del RUE si integra anche con alcuni lotti già edificati e classificati nel RUE vigente come sub-ambiti A10a; con l'occasione sono stati quindi aggiornati nella tavola 2B del PSC.

4. Su segnalazione del Comune di Bertinoro, si è integrato il sistema comunale ed intercomunale dei percorsi ciclabili, in connessione al Masterplan di Bertinoro correlato al progetto finanziato nell'ambito del Bando regionale Ciclovie. In particolare la tavola Tavola 2B Quadro Generale Previsioni del PSC è stata integrata con:

- prolungamento fino al confine comunale del percorso ciclabile lungo la S.P. San Pietro ai Prati, ove è individuato uno dei punti di accesso alla rete dei percorsi di valorizzazione e fruizione del territorio intercomunale. Tale prolungamento consentirà di connettersi al tratto ciclabile individuato da Bertinoro nel Progetto ciclovie lungo il Torrente Bevano, il cui primo tratto, da via Cantalupo a via Fonde, negli ultimi 600 ml circa (dopo lo scendere sotto la ferrovia) è ubicato in argine sinistro in Comune di Forlimpopoli. Il progetto è co-finanziato dalla regione Emilia Romagna al Comune di Bertinoro. Nell'occasione si è provveduto anche a traslare sul lato sud della S.P. San Pietro ai Prati tutta la ciclabile già, per la maggior parte, realizzata su tale lato.
- individuazione lungo tutto il confine comunale Est, della ciclovie di progetto Lungo il torrente Bevano.

5. Su segnalazione del Settore lavori Pubblici si è provveduto a rettificare ed integrare i percorsi ciclabili di progetto, come di seguito:

- tratto urbano Via Costa - Via Roma, fino alla stazione ferroviaria, progetto co-finanziato col Bando Rigenerazione Urbana;
- tratto urbano "Via Emilia per Forlì", co- finanziato col Bando Ciclovie;
- percorso ciclabile extraurbano Fiume Ronco, collegato a quanto già previsto nell'Accordo

Territoriale Fiume Ronco.

6. La base cartografica delle schede degli Ambiti è stata aggiornata anche con la segnalazione effettuata da Romagna Acque Società delle Fonti S.P.A. con prot. 14949 del 22/08/2018 ad aggiornamento della proprie previsioni infrastrutturali. Trattasi del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica di Prima Fase relativo all'ipotesi di progetto della Terza Diretrice della rete di Adduzione 4L sub 26-27 dell'Acquedotto di Romagna. Tale tracciato "compare" nelle schede d'ambito n. A11-16a, A13-06a.

Si precisa infine, in relazione alla ipotesi prefigurata in Adozione di riduzione/eliminazione dell'Ambito terziario – commerciale AT13-02, ubicato in affaccio alla circonvallazione nord, che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno rinviare la decisione a più compiuti approfondimenti da effettuarsi nella successiva fase di pianificazione generale per la formazione del Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) ai sensi della L.R. 24/2017.

Si rimanda agli specifici elaborati B1, B3, C. 1-2-3-4, D, E per l'esame dettagliato delle controdeduzioni.

5 - COMPLESSO DI RECUPERO “VILLA FOSCHINI”

Tra i casi particolari esaminati con le osservazioni vi è quello riguardante il complesso edilizio tutelato dal PSC (art. 3.8 lett. “I”), denominato Villa Foschini [oss. n. 14 prot. n. 15634 del 05-09-2018 e successive integrazioni]. Su tale caso si è reso necessario effettuare un approfondimento, in quanto già oggetto di ripetute osservazioni a precedenti procedimenti di varianti urbanistiche la cui procedura non era appropriata a dare adeguata risposta. La presente variante costituisce finalmente occasione per dare compiutezza e coerenza alle previsioni vigenti. Si illustra pertanto quanto segue.

Il complesso architettonico denominato “Villa Foschini” è ubicato a Forlimpopoli in Via Emilia Per Cesena, n. 211, circondato dalla recente urbanizzazione Ambito residenziale A12-05, attuata con il 1° POC, in buona parte anche edificata. Il complesso, allo stato attuale, è così classificato nella pianificazione urbanistica:

PIANO STRUTTURALE COMUNALE: Ambito consolidato urbano A-10 L.R. 20/2000;

N.T.A. del P.S.C - Art. 3.8 - Disposizioni relative agli edifici di valore storico – architettonico, culturale e testimoniale (edificio contrassegnato con la lettera “I”): Restauro e Risanamento Conservativo (vecchio tipo A2a) con conferma delle destinazioni d'uso esistenti.

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (R.U.E.): Sub-ambito residenziale di completamento A10-a (art. 3.4.4) con le seguenti specificazioni:

- “verde privato” (art. 3.7), sulla porzione dei fabbricati di servizio (P.Ile nn. 2058, 2057, 2047, 2045, 2049, 2397, 2160) che consente solo interventi manutentivi e vieta il cambio di destinazione d'uso);
- area di pertinenza (corte) di edifici storici tutelati dal PSC (art. 3.28);



Estratto Tav. 2B del Piano Strutturale Comunale vigente



Estratto Tav. 1a del R.U.E. vigente

Il complesso ha una estensione territoriale limitata (SF pari a circa 7.200 mq.) e si presenta, sin dall'origine, costituito da due parti fondamentali:

A) - Villa (p.lla n. 13), con autonoma corte, ma con servitù di passaggio (retro);

B) - Fabbricati di Servizio (p.lle n. 2058, 2057, 2047, 2045, 2049, 2397, 2160) che si presentano come complesso edilizio autonomo rispetto alla villa.

La parte B), in particolare è l'oggetto di osservazione.

Con richiesta prot. Com.le n. 21381 del 07-12-2018 è stata interpellata la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI RAVENNA, FORLÌ-CESENA E RIMINI (prot. n. 19 in data 02-01-2019) che ha accertato l'assenza di un vincolo specifico ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.; in base alla natura dell'attuale proprietà (persone fisiche) può al momento confermarsi anche l'assenza di una tutela *de jure* ai sensi del combinato disposto degli art. 10, c. 1 e art. 12 c. 1, Parte II, del decreto.

Tramite ulteriore documentazione acquisita, le verifiche catastali e cartografiche effettuate d'ufficio, ed un rilievo preliminare effettuato dal tecnico incaricato dalla proprietà, si sono potute approfondire in particolare le caratteristiche dell'immobile interessato dall'osservazione (porzione dei fabbricati di servizio posti sul retro della Villa), ricavando i seguenti elementi:

- la datazione dei fabbricati ex agricoli al 1926 (incisione interna alla stalla); tale datazione è stata verificata d'ufficio anche attraverso ricerche catastali; il catasto di impianto (1923) riporta solo la Villa, ubicata sulla p.lla n. 13, in fronte alla Via Emilia, mentre nel catasto "Sostituito" (1923 – 10/01/180) risultano accatastati anche i fabbricati di servizio (vecchia p.lla n. 38);
- la villa risale dunque ad epoca antecedente, essendo il suo primo impianto già rinvenibile nel Catasto Storico. Subisce un successivo ampliamento sulla parte retrostante; anche la sua consistenza oggi, risulta frazionata in più subalterni e proprietà e destinata a residenza;
- nelle foto aeree più antiche (Volo R.A.F. 1943) il complesso è evidente in tutta la sua consistenza;
- l'attuale classificazione catastale dei corpi di servizio risulta molto frammentata, intestata ai richiedenti, tuttavia ancora con classificazione agricola (sia i terreni della corte che i fabbricati).

L'insediamento ex agricolo di servizio ha una unitaria impostazione a corte, tuttavia esso è costituito da blocchi distinti:

- un corpo principale (B1) (retino beige nella tavola planimetrica allegata all'osservazione) a due piani, immediatamente retrostante la villa, ad essa parallelo, con caratteristiche tipologiche ed architettoniche peculiari (scansione a campate regolari, sporto della copertura a protezione della facciata principale); secondo quanto riferito dal proponente esso conteneva, oltre ad ambienti di servizio (magazzini, depositi) anche l'abitazione del custode al piano primo; la sua consistenza è di circa mq. 350;
- due ali laterali allungate (B2) ad esso ortogonali, sviluppate ad un piano, su campate regolari, con copertura a falda, raccordate da una copertura lignea a capriata passante, a circa metà della loro lunghezza. Il corpo, che aveva funzione di stalla per allevamento animali (principalmente bovini – suini) ha caratteristiche architettoniche di minor pregio; tuttavia esso conserva valore tipologico (conformazione planivolumetrica, sviluppo a campate, aperture piccole e ripetute, coperture lignee a capriate, suddivisione delle poste.

animali); la consistenza è di circa mq. 578 mq.



Nell'insediamento vi è anche la presenza di alcuni manufatti precari (B3), tuttavia regolarmente accatastati, aventi funzione di servizio, alti ed aperti (tipo tettoie – fienili), ubicati in posizione distaccata nella corte, di nessun pregio e/o valore. La loro consistenza è di circa 280 mq.

Come evidenziato dalla relazione storica il complesso si presenta senza dubbio di valore storico – architettonico, culturale e testimoniale; i corpi di servizio, in particolare, per la loro impostazione a corte, connotazione di insediamento agricolo storico, conservano un valore testimoniale.

In base agli approfondimenti effettuati è possibile operare una distinzione delle caratteristiche di pregio architettonico tra le varie porzioni, senz'altro minore nelle due ali laterali basse del corpo di servizio, rispetto al corpo di servizio a due piani e, ancora, rispetto alla villa.

Lo stato di conservazione dei corpi B2, come risulta dalla documentazione fotografica, si può dire ancora in gran parte essere quello originario, pur con interventi ed alterazioni tipologiche (in particolare aperture), manufatti di accesso agli ambienti (scale metalliche), rifacimenti parziali di coperture, facciate, etc.); esso risulta in avanzato stato di degrado, tale che la struttura necessita di importanti opere di intervento di messa in sicurezza, impossibili con soli interventi manutentivi o conservativi.

Da tempo e ripetutamente in occasione di precedenti varianti, la proprietà ha manifestato la volontà di perseguire il recupero fisico e funzionale delle strutture di servizio, contemplando anche obiettivi di interesse pubblico (come con l'osservazione n. 14 all'attuale variante).

Le possibilità di recupero trovano una limitazione nel disallineamento dell'attuale disciplina normativa tra PSC e RUE che non consente di assumere una piena ed organica operatività per il concreto recupero del complesso, la rimozione della situazione di degrado e la sua integrazione urbanistico – edilizia nel contesto. Se, infatti, l'uso attuale della Villa (residenziale) è confacente alle sue caratteristiche tipologiche, architettoniche, di contesto, non altrettanto si può affermare per il complesso di servizio retrostante, la cui attuale destinazione di servizio/deposito agricolo non è più confacente alla sua classificazione urbanistica (Ambito consolidato A10) ed al contesto di riferimento ormai da tempo non più agricolo. Né per dimensioni e conformazione il corpo B, nel suo complesso, può pensarsi funzionale unicamente come servizio della funzione abitativa della villa.

L'occasione della presente variante urbanistica al PSC consente di allineare la normativa tra i due strumenti PSC e RUE attraverso una sintesi che contemperi le esigenze di nuova funzionalità con quelle della tutela del valore storico - architettonico, culturale e testimoniale del complesso. Si rende necessaria, infatti, una disciplina di intervento dettagliata e mirata rispetto all'attuale, differenziata per le distinte parti del complesso in ragione dell'interazione tra valore storico – architettonico – culturale – testimoniale, stato di conservazione (si richiama a tal proposito la riserva A.9 formulata dalla Provincia nella delibera della Giunta provinciale n. 101937/277 del 09/07/2013, di formulazione delle riserve sulla 1a Variante di RUE).

E' necessario quindi portare a sintesi e fattibilità i contenuti della vigente pianificazione per consentire l'effettiva facoltà di recupero dell'insediamento, in quanto è volontà dell'Amministrazione Comunale favorire la riqualificazione urbanistica ed il recupero fisico e funzionale del bene in esame che rappresenta esempio unico e particolare del patrimonio storico – architettonico e testimoniale del territorio forlimpopolese.

Per tali motivazioni, alla luce degli approfondimenti effettuati si ritiene appropriato definire una apposita scheda di PSC come **Ambito di Riqualificazione A11-20 denominato “Complesso di recupero Villa Foschini”** che coniughi ed armonizzi gli attuali contenuti del PSC e del RUE, in un'ottica operativa di intervento. Tale scheda è formulata tenendo conto:

- della tutela del PSC (con categorie di intervento meglio dettagliate alla luce degli approfondimenti effettuati);
- degli usi propri dei sub-ambiti consolidati residenziali A10a, tuttavia con precisazioni ed esclusioni nel rispetto della compatibilità tipologica ed architettonica e preferenza di usi specialistici, terziari, ricettivi..., residenziale specialistico);
- della volontà negoziale del soggetto privato di addivenire ad un'effettiva soluzione di recupero;
- articolando livelli e parti distinte di intervento, considerando anche le nuove opportunità operative offerte dalla L.R. 24/2017.

Tale disciplina terrà conto delle segnalazioni in merito agli aspetti archeologici effettuate dalla Soprintendenza con la nota prot. n. 19 del 01-01-2019.

In quanto area già pianificata si evidenzia che la configurazione della nuova scheda **non comporta VALSAT** in quanto non vi è modifica delle superfici e della destinazione urbanistica.

Altresì non comporta indagini geologiche ulteriori, in quanto:

- trattasi di insediamento già esistente in ambito consolidato, completamente inglobato nella recente urbanizzazione del POC dell'Ambito A12-05;
- non è assegnato un indice edificatorio, in quanto il recupero avviene con le superfici esistenti;
- la microzonazione sismica coinvolge tutto il territorio comunale; quindi per l'intervento diretto, la parte geologica è riferita ai dettati alle specifiche normative DM 17/07/2018 (Aggiornamento per le Norme tecniche per le costruzioni) N.T.C 2018; mentre, per l'eventuale recupero dei volumi aggiunti (B3) è sottoposta ad Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017, quindi soggetto a valutazione da parte della Provincia in tale sede.

Si rimanda quindi allo specifico elaborato C.3 di modifica delle schede d'ambito contenente anche la Scheda A11-20 "Complesso di Recupero "Villa Foschini".

6 – VALSAT

L'elaborato di Valsat adottato è stato integrato con alcune specificazioni relative ai contenuti dei pareri pervenuti ed aggiornato con le modifiche apportate in sede di controdeduzioni. Le integrazioni effettuate rispetto alla versione adottata e precedentemente trasmessa, sono segnalate con apposita nota.

Nell'elaborato di Valsat è stata anche integrata la Tavola dei Vincoli.

7 – MICROZONAZIONE SISMICA

A seguito della interlocuzione con l'Amministrazione Provinciale, facendo seguito alla richiesta di integrazioni, alla risposta trasmessa in data 24/10/2018 ed al decreto provinciale prot. n. 2112/7 del 25.01.2019 con cui è stato “sospeso” il parere sulle aree oggetto di indagine, come concordato con i tecnici dell'amministrazione provinciale, verrà integra la documentazione relativa alla Microzonazione sismica di I e II livello, ai sensi della D.G.R. 21 dicembre 2015, n. 2193, a corredo della presente variante, come da impegno del Geologo prot. 1417 del 22.01.2019, che verrà consegnata al Comune entro il mese di febbraio 2019.

ALLEGATI – PARERI PERVENUTI DAGLI ENTI