



COMUNE DI FORLIMPOPOLI

PROVINCIA DI FORLÌ'-CESENA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

ai sensi degli artt. 28 e 32 della L.R. 20/2000

ADOTTATO: Delibera del C.C. n. 96 del 28/10/2005

APPROVATO: Delibera C.C. n. 74 del 31/07/2006 (B.U.R. n. 27 del 28.02.2007)

SINDACO:
PAOLO ZOFFOLI

SEGRETARIO GENERALE:
FRANCESCO BAGNOLI

ASSESSORE ALL'URBANISTICA:
SERGIO LORENZI

RESPONSABILE UFFICIO TECNICO:
ARCH. GABRIELE ROSSI

PROGETTISTI:
Arch. MARA BOTTONI
Arch. GIANFRANCO CASADEI
Arch. AIDA MORELLI

**CONSULENTE PER LE POLITICHE
SOVRACOMUNALI E PER LA VAL.S.A.T.**
Arch. TECLA MAMBELLI

COLLABORATORI:
Arch. MONICA GIORGETTI
Arch. ANTONELLA MINGUZZI
Arch. SIMONA SAVOIA
Tecnico cartografo ENRICO NANNINI

CONSULENZA AMBIENTALE:
Servin S.C.R.L.



ARCLAB
STUDIO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA
VIA MARIANI 50 - RAVENNA

MODIFICATO

con Variante ai sensi dell'art. 32bis della L.R. 20/2000 e ss. mm.ii.

ADOZIONE: Del. C.C. n. 58 del 20.10.2015 - APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 45 del 21.11.2016
(B.U.R. n. 388 del 28/12/2016)

QUADRO CONOSCITIVO

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 B.U.R. - E.R. n. 207 del 11/07/2018		
CONTRODEDUZIONI / INTESA: Del. C.C. n. 06 del 20/02/2019		
APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 31 del 18/05/2019 B.U.R. - E.R. n.		
SINDACO MAURO GRANDINI ASSESSORE ALL'URBANISTICA DOTT. MILENA GARAVINI SEGRETARIO GENERALE DOTT. ALFONSO PISACANE 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 (V ALSAT) ANTONIAZZI STUDIO ASSOCIATO DI GEOLOGIA TECNICA-AMBIENTALE (GEOLOGIA - SISMICA)

Indice generale

1. PREMESSA.....1

2. II QUADRO PROGRAMMATICO 2006-2018.....2

3. LA PIANIFICAZIONE COMUNALE3

 4.1) SINTESI DELLE PREVISIONI DEL PSC.....4

 4.2) IL 1° PIANO OPERATIVO COMUNALE.....4

 4.3) LO STATO DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PSC.....5

 4.4) IL NUOVO REGOLAMENTO COMUNALE DEL VERDE.....8

 4.5) IL SISTEMA DEMOGRAFICO9

5. GLI AMBITI OGGETTO DELLA VARIANTE.....10

 5.1 – AMBITO A13 – 03 "area industriale scalo ferroviario".....10

 5.2 - AMBITO A13-06 COMPARTO PRODUTTIVO MELATELLO.....14

 5.3 AMBITI A12-14 e A13-12.....18

6. AMBITI DA RIQUALIFICARE.....21

 6.1 - L'AMBITO A11-16 – COMPARTO DI RIQUALIFICAZIONE VIA EMILIA SUD21

 6.2 - AMBITO DI RCONVERSIONE EX SFIR CONVERSIONE EX ZUCCHERIFICIO SFIR.....22

7. AREA DI COMPLETAMENTO DEL POLO SPORTIVO – CAPOLUOGO.....25

1. PREMESSA

La legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 "DISCIPLINA GENERALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO" (e ss.mm.ii.) attribuisce al Quadro Conoscitivo valore di elaborato costitutivo da porre a fondamento delle scelte di pianificazione. La pianificazione territoriale e urbanistica, infatti, deve garantire *la coerenza tra le caratteristiche e lo stato del territorio e le destinazioni e gli interventi di trasformazione previsti, verificando nel tempo l'adequatezza e l'efficacia delle scelte operate.*

Il Quadro Conoscitivo, in particolare, provvede alla organica rappresentazione e valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano e costituisce riferimento necessario per la definizione degli obiettivi e dei contenuti del piano e per la valutazione di sostenibilità di cui all'art. 5.

La legge regionale, inoltre, stabilisce che La Regione, le Province e i Comuni predispongono il quadro conoscitivo dei propri strumenti di pianificazione secondo criteri di massima semplificazione, tenendo conto dei contenuti e del livello di dettaglio richiesto dallo specifico campo di interesse del piano, per evitare duplicazioni nell'attività conoscitiva e valutativa e di elaborazione, procedendo alle integrazioni e agli approfondimenti solo nel caso in cui risultino indispensabili per la definizione di specifiche previsioni del piano.

In particolare il quadro conoscitivo del PSC è riferimento necessario per la pianificazione operativa e attuativa e per ogni altro atto o provvedimento di governo del territorio.

Scopo della Conferenza di Pianificazione è esattamente quello di costruire un quadro conoscitivo condiviso del territorio e dei conseguenti limiti e condizioni per il suo sviluppo sostenibile, nonché di esprimere valutazioni preliminari in merito:

- a) agli obiettivi strategici che si intendono perseguire con il piano e le scelte generali di assetto del territorio, in relazione alle previsioni degli strumenti di pianificazione di livello sovraordinato;
- b) agli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio che possono derivare dall'attuazione delle medesime scelte di pianificazione.

A tale scopo, l'amministrazione sottopone alla conferenza di pianificazione un unico documento preliminare che, per ciascun sistema o elemento del territorio oggetto del piano, descrive il quadro conoscitivo del territorio, gli obiettivi e scelte di pianificazione che si intendono perseguire e una prima valutazione ambientale delle stesse, individuando i limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile del territorio.

Ciò premesso, il presente Quadro Conoscitivo è da collegarsi ad una variante specifica del PSC variante che, tuttavia, non modifica la struttura del piano, nè mette in discussione le scelte fondamentali già effettuate. Il presente Quadro rappresenta pertanto un aggiornamento "conoscitivo" e del processo evolutivo che caratterizza lo stato di talune previsioni a circa un decennio di validità del Piano, e in un momento di variazione della disciplina urbanistica. Per far ciò ci si è basati, in particolare su un'analisi dell'attuale stato di attuazione delle previsioni stesse del PSC, partendo da una ricognizione di carattere generale del quadro programmatico e dello stato di attuazione del Piano.

2. II QUADRO PROGRAMMATICO 2006-2018

Il PSC Forlìmpopoli è stato elaborato nel periodo 2004-2005 ed approvato il 31.07 del 2006. Nel periodo intercorso dal 2006 ad oggi, quindi esattamente trascorso il suo primo decennio di validità, notevoli sono i mutamenti verificatisi nel contesto sociale, economico, politico e istituzionale di riferimento, con evidenti risvolti nello stesso sistema di pianificazione e regolamentazione del territorio. I mutamenti sono stati rapidi e tali da avere indotto la stessa Regione Emilia Romagna ad accingersi, nell'anno 2015, ad avviare il percorso di formazione di una nuova legge urbanistica regionale, la cui approvazione è intervenuta proprio durante l'avvio del processo di elaborazione della presente variante. Si ripercorrono, di seguito, le tappe salienti che caratterizzano il quadro programmatico ai fini del presente lavoro di pianificazione.

2006 - Viene approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) adottato con atto C.P. n. 53971/127 del 14/07/2005 e approvato con atto C.P. n. 68886/149 del 14/09/2006 che, coniugando la precedente matrice paesaggistica (PTCP 2001) con la nuova componenete insediativa – infrastrutturale – ambientale, ha riguardo a tutto il territorio provinciale in tutte le sue componenti (paesaggio, ambiente, insediativo, infrastrutturale). L'approvazione del PTCP ha assunto valore di PSC per n. 14 Comuni della Provincia, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 20/2000.
2008 - Con il D.lgs. 4/2008 “ <i>Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale</i> ”, entra in vigore la parte II del D.lgs. 152/2006 “Norme in materia ambientale”. Dal 13.02.2008 tutti i piani – programmi in materia di pianificazione urbanistica e territoriale sono sottoposti alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) quale supporto alle scelte di pianificazione.
2009 – Entra in vigore la L.R. 6 luglio 2009, n. 6 - Governo e riqualificazione solidale del territorio (cosiddetta legge "di riforma") provvedimento intervenuto 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. Con questa legge, tra l'altro, la Regione rivede il ruolo del PSC e del POC2.
2010 - – Introduzione delle definizioni tecniche uniformi introdotte con la Delibera dell'Assemblea Legislativa dell'Emilia Romagna, n. 279/2010 e ss.mm.ii. (Allegato A).; – Viene approvata la Variante Integrativa al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) adottata con atto C.P. n. 29974/42 del 30/03/2009 e approvata con atto C.P. n. 70346/146 del 19/07/2010; l'approvazione della variante al PTCP ha assunto valore di PSC per altri 7 Comuni della Provincia, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 20/2000;
2011 – Provvedimenti nazionali di liberalizzazione delle attività economiche: – D.L. 13.08.2011, n. 138 “<i>Ulteriori misure urgenti per la stabilizzazione finanziaria e per lo sviluppo</i>” convertito in legge n. 148 del 2011; – 06.12.2011, n. 201 “<i>Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività</i>” convertito in legge n. 27 del 2012; – D.L. 09.01.2012, n. 5 “<i>Disposizioni urgenti in materia di semplificazione e di sviluppo</i>” convertito in legge n. 35 del 2012;

Si avvia la di Riforma delle Province
Deliberazione dell'Assemblea Legislativa regionale n. 42 del 08/06/2011 “Approvazione delle linee programmatiche per la riqualificazione urbana” (Proposta della Giunta regionale in data 16 maggio 2011, n.671)
2012 – Sisma dell'Emilia Romagna. La Regione vara una serie di provvedimenti:
Legge Regionale 21 dicembre 2012, n. 16 “Norme per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 20 e 29 maggio 2012”;
Legge Regionale 21 dicembre 2012, n.19 - Art. 39 - Attuazione dei principi sulla riqualificazione incentivata delle aree urbane con particolare riferimento a: – <i> l'articolo 7 ter (Misure urbanistiche per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente);</i> – <i> l'articolo A-14 bis (Misure urbanistiche per favorire lo sviluppo delle attività produttive);</i> – <i> Norme in materia di riqualificazione urbana.</i>
-2013 Modifiche al D.P.R. 380/2001 alle definizioni degli interventi con la Legge 9 agosto 2013, n. 98 e con la Legge 11 novembre 2014, n. 164;
Entra in vigore la Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 “ Semplificazione della disciplina edilizia ”“Semplificazione della disciplina edilizia”, sostitutiva della “Disciplina Generale dell'Edilizia” di cui alla L.R. n. 31 del 2002, con adeguamento alle modifiche del D.P.R. 380/2001;
2014 – art. 23 – ter ai fini del Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante del D.P.R. 380/2001 e s.m.e i., (recepito nell'ordinamento regionale dall'art. 28 “ <i>Mutamento di destinazione d'uso</i> ” della L.R. 15/2013);
Legge Del Rio (L. 56/2014) – Modifica l'assetto istituzionale – Province diventano Enti di II livello – Aree Vaste – in attesa della Riforma Costituzionale.
-2015 Viene approvata la Variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) , adottata con atto C.P. n. 146884/183 del 19/12/2013 e approvata con atto c.p. n. 103517/57 del 10/12/2015, con particolare riguardo all'adeguamento della normativa in materia di commercio.
L.R. 13/2015 - Viene approvata la legge di riordino istituzionale – conseguente alla del Rio. Si preannuncia la modifica della Legge Urbanistica – La riforma in materia di pianificazine territoriale ed urbanistica è pertanto sospesa e rimessa a successivo provvedimento legislativo.
-2016 Referendum popolare 4/12/2016 boccia la Legge di riforma costituzionale. Rimangono le Province come disciplinate dalla L. 56/2014.

la Giunta regionale ha approvato la "Variante di coordinamento tra il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni e il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico" dell'Autorità dei Bacini regionali romagnoli (DGR 2112/2016 del 5/12/2016); con la variante vengono modificate le zone di rischio sull'intero territorio di Forlimpopoli.
Con deliberazione n. 67 del 3 maggio 2016 la Regione Emilia Romagna approva "Il Piano Regionale di gestione dei rifiuti";
-2017
D.G.R. Del 27/02/2017 approva la proposta di Legge "Disciplina regionale sulla tutela e uso del territorio";
Nuovo – Piano Regionale Integrato dei Trasporti (PRIT 2025) – Svolgimento della Conferenza di Pianificazione (iniziata il 13/12/2016 e terminata il 14/03/2017)
L.R. 23 giugno 2017, n. 12 Semplificazione della disciplina edilizia;
Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO" (B.U.R. n. 340 del 21 dicembre 2017)
- 2018
01.01.2018 – Entra in vigore la L.R. 2472017 – Inizia il regime transitorio.
14/03/2018 - Viene emanata la prima circolare applicativa della nuova legge (PG/2018/0179478), disciplinante in particolare il regime transitorio.

3. LA PIANIFICAZIONE COMUNALE

La strumentazione urbanistica del Comune di Forlimpopoli è stata completamente adeguata alla Legge regionale 20/2000 e ss.mm.ii.. Il Comune di Forlimpopoli peraltro è stato tra i primi a compiere tale adeguamento. Ad oggi essa risulta, dunque, 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.

Mettendo in relazione la data di approvazione del PSC e quella di approvazione della Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, si può notare come il primo abbia addirittura preceduto quest'ultimo per cui la sua elaborazione è avvenuta di pari passo al formarsi della componente insediativa ed infrastrutturale del piano provinciale.

Con la Variante specifica al PSC, approvata nel 2016, è stata aggiornata la disciplina generale del commercio e alcune disposizioni normative di intervento edilizio per il sistema storico. Anche in questo caso la modifica è avvenuta parallelamente, ma in subordine alla Variante specifica al PTCP 2015.

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, ed aggiornato la disciplina alle modificazioni della regolamentazione normativa edilizia sovraordinata.

Il 1° Piano Operativo Comunale è scaduto in data 17/06/2014.

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 - Bident 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.
- REGOLAMENTO PER LA BIOEDILIZIA ED IL RISPARMIO ENERGETICO Approvato con Delibera C.C. n. 33 del 29 giugno 2010.

Recentemente il Comune si è dotato di anche di:

- REGOLAMENTO RECANTE DISPOSIZIONI PER LA GESTIONE E LA TUTELA DEL VERDE PUBBLICO E PRIVATO Approvato con Delibera del C.C. n. 39 del 2-05-2018 e G.C. n. 46 del 08.05.2018.

Per una più compiuta disamina dei contenuti connessi al presente Quadro Conoscitivo, in rapporto alla Variante che si intende elaborare, occorre fare riferimento anche una sintesi dei contenuti del Piano Strutturale Comunale e del 1° Piano Operativo Comunale.

4.1) SINTESI DELLE PREVISIONI DEL PSC

Dalla relazione generale del PSC si riportano i seguenti quadri riepilogativi, relativi alle nuove previsioni introdotte in relazione alle diverse tipologie d'ambito. Sono evidenziati in colore arancio gli ambiti posti in attuazione con il 1° POC

Le previsioni residenziali del PSC – Nuovi Ambiti A-12

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%

Le previsioni residenziali del PSC – Nuovi Ambiti A-13Le previsioni produttive e terziarie del PSC –

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			39000	

ovimbiti A-13

Gli ambiti da riqualificare del PSC - A-11

Ambito LR 20/00	Denominaz	Funzioni	VL	ST	UT	SUL
			mc	mq	mq/mq	mq
A11_01	Ex Orbat	Res - Prod - Servizi		104.000		
		di cui da riconvertire per prod:	174.000	66.000	1	20.000
		di cui da riconvertire per res:		108.000	0,5	20.000
		di cui a servizi				3.000
A11_07	Stadio	Residenziale		20.000	0,3	6.000
A11_08	S.Pietro	Res - Servizi		18.000	0,25	4.500
A11_10	ex Fornace	Res - Prod - Servizi		36.000		14.400
		di cui da riconvertire:	21.300		0,5	3.550
		di cui confermati:				2.080
		di cui nuovi a res:				5.910
		di cui nuovi a terziario:				2.880
		di cui a servizi				1.120
A11_13	Villa Paolucci	Residenziale		71.500		
		di cui incongrui da rilocalizzare:	15.500		1	5.167
A11_15	SP37	Residenziale		62.000		4.800
A11_16	Via Emilia sud	Produttivo		105.000		
		di cui incongrui da rilocalizzare	15.000			

Va specificato che il dimensionamento del PSC esclude gli ambiti da riqualificare, tuttavia considerati nella Valsat, per il loro apporto di carico insediativo.

4.2) II 1° PIANO OPERATIVO COMUNALE

Il 1° Piano Operativo Comunale è stato approvato in data 22 maggio 2009 ed ha esplicitato la sua efficacia fino al 17.06. 2014.

Il I POC del Comune ha svolto, tra le altre, anche le funzioni di:

- strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche;
- strumento di indirizzo per la strutturazione del Parco del Fiume Ronco;
- piano pluriennale per la mobilità ciclistica di cui alla LN 366/98;
- strumento di programmazione degli interventi pianificati dal RUE, ma demandati al POC come

modalità e tempi di attuazione.

Nel 1° POC sono state inserite numerose **proposte di accordo pubblico – privato** ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e ss.mm.ii., relative a:

- sub ambiti di PSC da attuare con PUA successivamente all’approvazione del POC, per le seguenti previsioni:

- Proposta di accordo di cessione area a rete ecologica e contestuale rilocalizzazione di attività produttiva: Ambito di riqualificazione A11-16 “Comparto di riqualificazione via Emilia Sud”
- Ambito per nuovi insediamenti A12-4 “Comparto Urbano Est – zona Ferrovia”
- Ambito per nuovi insediamenti A12-11 “Comparto Sant’Andrea”
- Ambito per nuovi insediamenti A12-14 “Comparto residenziale SS9 – Forlì”

- aree del territorio comunale non previste dal PSC, fuori dal dimensionamento massimo stabilito per il primo POC, relative a:

- n. 2 schede-prevsioni residenziali,
- n. 2 schede-prevsioni produttive.

- aree del territorio comunale rientranti nell’art. 3.3, comma 4, del PSC (ricuciture funzionali) relative a:

- n. 6 Schede – previsioni residenziali

Inoltre il POC ha assunto valore di PUA per le seguenti prevsioni del PSC:

- Ambito di riqualificazione A11-8 “Comparto di riqualificazione San Pietro”;
- Ambito di riqualificazione A11-10 “Comparto di riqualificazione Fornace”;
- Ambito di riqualificazione A11-13 “Comparto di riqualificazione Villa Paolucci”;
- Ambito per nuovi insediamenti A12-5 “Comparto Urbano Est – zona SS9”;
- Ambito per insediamenti produttivi A13-6 “Comparto produttivo Via Melatello – 1° Stralcio”;
- Ambito per insediamenti produttivi A13-6 “Comparto produttivo Via Melatello – 2° STRALCIO”;
- Scheda A20-A03 - per la realizzazione di una struttura socio-assistenziale con finalita’ di agricoltura sociale in attuazione della proposta di accordo art. 18 L.R. 20/2000 “*Fondazione Fornino – Valmori onlus*”.

Il POC, inoltre, ha previsto modeste modifiche di perimetrazione degli ambiti ed il trasferimento di SUL da ambito ad ambito nei seguenti casi:

Dotazione trasferita (SUL)	Provenienza	Destinazione
mq. 5.165 mq. 205 mq. 6.259 mq. 6.000	ambito A11. 13 mq. 4.960 ambito A11.16 mq. 6.259 dimens A-13 mq. 6.000	nell'ambito A12. 5 nell'ambito A12. 4 nell'ambito A13. 6 in lotto ad indice zero scheda A20-A01

Il 1° POC si è occupato anche del Centro Storico, inserendo i seguenti “Progetti speciali” e definendone gli obiettivi:

A - Isolato 3 – Piazza Trieste - recupero dell’area della piazza ad uso mercato e per l’allestimento di spettacoli ed eventi, con appropriato intervento di pavimentazione ed arredo, liberandola dall’attuale utilizzazione a parcheggio da inserire in struttura pluripiano nel sottosuolo.

B - Isolati 8/9/10 – Mura versante via Emilia - recupero della percezione dello sviluppo delle mura lungo la via Emilia, con liberazione dei manufatti relitti originali da superfetazioni successive e da usi incongrui, acquisizione alla pubblica proprietà degli stessi e delle aree di sedime o significative ai fini della ricostruzione dello sviluppo complessivo, e con formazione di appropriate opere di arredo ed illuminazione.

C - Isolato 11 – Corte UMI 11, D - Isolato 16 – Corte UMI 18, E - Isolato 17 – Corte UMI 4 e 7 - apertura della corte per allestimenti di servizio e/o commerciali armonici col progetto della Città Artusiana.

F - Isolato 19 – Piazzetta della Fonte - Riordino della piazzetta, con eliminazione dei parcheggi attuali, formazione di appropriate opere di arredo ed illuminazione, e riordino delle quinte edilizie con eventuale inserimento di allestimenti di servizio e/o commerciali armonici col progetto della Città Artusiana.

Con riguardo alle PREVISIONI COMMERCIALI, il 1° POC:

- ha recepito, nell’assetto regolamentare comunale, le previsioni di strutture di vendita approvate dalla Conferenza Provinciale dei Servizi per la valutazione delle aree commerciali di rilievo sovracomunale, conclusa in data 21 marzo 2000;
- ha previsto la localizzazione di nuove medie strutture di vendita negli ambiti A12-05 e A13-06;

Inoltre ha disciplinato la possibilità di trasformazione in ampliamento di medio piccole strutture di vendita alimentari esistenti sino a mq. 800 di superficie di vendita, appositamente individuate, prevedendone anche la possibilità di trasferimento.

4.3) LO STATO DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PSC

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 primo ed unico POC attuato dall'Amministrazione, i suoi dati possono restituirci anche il livello di attuazione delle previsioni del PSC. Il presente quadro conoscitivo riporta le tabelle raffiguranti l'attuazione del 1° POC, allegate alla suddetta determinazione: esse riportano una situazione dettagliata dell'attuazione operativa, considerando le effettive superfici poste in attuazione, distinte in convenzionate e non convenzionate.

Tuttavia ai fini del presente lavoro occorre ricondurre l'attuazione anche a indicatori di scala strutturale: per far ciò, innanzi tutto si ritiene opportuno distinguere l'attuazione delle parti che riguardano la localizzazione delle previsioni all'interno degli ambiti previsti dal PSC (A11-A12-A13) e quelle che riguardano invece le ricuciture funzionali, (schede di POC e schede di RUE) fuori dagli ambiti, o altrimenti individuate dal POC, quindi non localizzate dal PSC. Al fine di una più agevole lettura delle tabelle, sono stati evidenziati con i colori le parti attinenti alla componente strutturale che si intende porre all'attenzione.

TABELLE RIEPILOGATIVE INERENTI IL MONITORAGGIO SULLO STATO DI ATTUAZIONE DEL PRIMO POC DEL COMUNE DI FORLIMPOPOLI, APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. 41 DEL 22/05/2010

	MONITORAGGIO ATTUAZIONE PRIMO POC				
Tabella C1	ATTUATE	IN CORSO DI ATTUAZIONE	IN CORSO DI ISTRUTTORIA	SCADUTE	TOTALE
A11	2	2		1	5
A12	1	1		2	4
A13	1		1		2
A17/A19/A20	1	2		2	5
SCHEDE POC	2	1	1	4	8
TOTALE	7	6	2	9	24

Tabella C2	MONITORAGGIO STANDARD REALIZZATI E CEDUTI PRIMO POC (mq)					
AREE	A11	A12	A13	A19/A20	SCHEDE POC	TOTALE
VERDE PUBBLICO	7633,25	15293,03	52541,81	1036,1	0	76504,19
PARCHEGGI PUBBLICI	4281,75	5438,2	29283,1	817,31	208	40028,36
PISTE CICLABILI	2105,85	3425,26	4591,85	2721,65	0	12844,61
STRADE/MARCIAPIEDI	6842,7	18443,13	2267,8	0	301	27854,63

PISTE CICLABILI REALIZZATE	15.769,73 ML (39.424,32 MQ)
----------------------------	-----------------------------

Tabella C3	MONITORAGGIO (mq)				
RETE ECOLOGICA	A11	A12	A13	A19/A20	SCHEDE POC
FASCIA 1	20865	/	/	/	/
FASCIA 2 / FASCIA 3	/	/	6286,22	6956	/

Tabella C4	MONITORAGGIO (mq)				
LOTTI	A11	A12	A13	A19/A20	SCHEDE POC

EDIFICABILI REALIZZATI	N°	SUL	N°	SUL	N°	SUL	N°	SUL	N°	SUL
NUOVI EDIFICI	1	421,92	0	0	5	31296,81	0	0	1	0
EDIFICI IN BIOEDILIZIA	0	0	14	4256	0	0	0	0	2	329,51
CLASSE DI MERITO			A4						A+	

Tabella C5	MONITORAGGIO ATTUAZIONE POC							
	SUL RESIDENZIALE MAX 1 POC	SUL DA PSC	SUL CONVENZIONATA DA PSC	SUL ISTRUTTORIA	TOTALE SUL UTILIZZATA IN RELAZIONE AL DIMENSIONAMENTO MAX 1/3	INCENTIVO BIOEDILIZIA	RESIDUO I POC	IPOTECA II POC
A11	fuori dimensionamento (art. 3.3 c.5 del PSC)	17677 fuori dimensionamento (art. 3.3 c.5 del PSC)	13290 fuori dimensionamento (art. 3.3 c.5 del PSC)			/		- 460,16 (BIO) - 8704 (SCHEDE RUE) – 11095 (IPOTECA 2 POC) = - 20259,16 MQ (2 POC)
A12	30401 (1/3 di 91203 mq)	27380	16978 + 7095 (2 POC)		19678 MQ +7095 MQ (2 POC A12-5) +4000 MQ (2 POC A12-4)	430,2	+ 10.723 MQ	
SCHERE POC		4380	1200	1500 (A12-P08)		29,96		
SUL RESIDUA 2 POC RESIDENZIALE					30401 (DIMENSIONAMENTO MAX 2 POC) +10723 (RESIDUO 1 POC) – 20259,16 (IPOTECA 2 POC) = + 20.864,84 MQ SUL RESIDENZIALE A DISPOSIZIONE			
	SUL PRODUTTIVA MAX 1 POC	SUL DA PSC	SUL CONVENZIONATA DA PSC	SUL APPR. NON CONVENZIONATA	TOTALE SUL UTILIZZATA IN RELAZIONE AL DIMENSIONAMENTO MAX 1/3	INCENTIVO BIEDILIZIA	RESIDUO I POC	
A13	147833,33 (1/3 di 443500)	128567,62	106931,7	21636,87 (2 stralcio)	106931,7 +8098,61 + 21636,87 + 2359 (SCHEDE RUE) = 139026,18	/	+8.807,153 MQ	
A17/A19/A20		8098,61	8098,61			/		

Le parti colorate in tabella distinguono i dati considerati a fini strutturali, da cui si ricavano i seguenti indicatori principali:

- n. Aree attuate in ambiti di PSC/n. Ambiti del PSC distinti in A-11(riqualificazione), A-12

(residenziali), A-13 (produttivi)

- n. SUL convenzionata/ SUL totale del PSC negli ambiti di PSC (distinti come sopra);
- Incidenza SUL extra ambiti/SUL totale PSC.

I valori sono restituiti nella seguente tabella:

NUOVI AMBITI	ATTUAZIONE PSC 2006 – 2016					
	PREVISTE NEL PSC	ATTUATE (1 POC)	IN CORSO DI ATTUAZIONE	SUL PSC	SUL CONVENZIONATA (1 POC)	% SUL attuata nuovi ambiti PSC
A11 (riqualificazione)	7	2	2	69.700	13290	19%
A12 (residenziale)	4	1	1	87.600	24073	28%
A13 (produttivo)	4	1		443.500	106932	24%
Non localizzata nel PSC	-----	3	3		Residenziale 1.200	Residenziale 1,3%
					Produttiva 8.099	Produttiva 1,8%

LOTTE EDIFICABILI REALIZZATI	A11	A12	A13	Extra ambiti PSC
NUOVI EDIFICI SUL	421,92	4.256	31.296,81	SUL 329,51

Dai dati soprastanti si può ulteriormente ricavare:

- **n. abitanti in A-12 = 481 [24.073 mq / 50 mq. ab.]**
- **n. abitanti extra PSC = 24 [1.200 mq / 50]**

Dalla tabella C4, possiamo invece constatare la realizzazione effettiva ad oggi:

- **n. abitanti in A-12 = 100 [5008 mq. / 50 mq.]**
- **% SUL produttiva insediata/SUL produttiva totale PSC [31.297/443.500] = 7%**

4.4) IL NUOVO REGOLAMENTO COMUNALE DEL VERDE

Il Comune di Forlimpopoli con deliberazione C.C. n. 39 del 2-5-2018 e del. G.C. n. 46 del 8-5-2018 ha approvato il Nuovo regolamneto del Verde Comunale.

Esso si pone lo scopo di fornire indirizzi e prescrizioni per la formazione e la gestione delle dotazioni verdi del territorio comunale, di natura non strettamente agricola, siano esse di proprietà pubblica o privata, promosse dall’attività umana o in evoluzione naturale. Obiettivo del regolamento è assicurare criteri

uniformi di progettazione, sviluppo, cura e protezione tali da realizzare:

- a. associazioni vegetali che siano caratterizzate da essenze proprie del territorio (autoctone);
- b. un adeguato stato di salute degli ecosistemi;
- c. maggiore capacità di resistenza e rigenerazione rispetto l’impatto umano;
- d. lo sviluppo di metodi di gestione a basso impatto ambientale;
- e. la promozione di condizioni diffuse per la formazione di biocenosi complesse a elevato grado di naturalità.

Gli effetti attesi dall’applicazione del presente regolamento sono:

- a. contesti idonei allo sviluppo di attività individuali e sociali da svolgersi a contatto con la natura e capaci di far crescere il livello di educazione relativo;
- b. verde quale elemento importante in un contesto di architettura biosostenibile;
- c. sistemi vegetali di mitigazione degli impatti paesaggistici prodotti da oggetti edilizi di particolare imponenza;
- d. caratterizzazione estetica e paesistica della città e del territorio comunale;
- e. condizioni di miglioramento ambientale attraverso dotazioni verdi, in relazione a funzioni di depurazione, limitazione dell’erosione, riduzione del tasso di carbonio in atmosfera e miglioramento del microclima.

Per quanto riguarda le specie arboree il regolamneto integra il sistema delle tutele già individuato dal PSC, in quanto individua all'**APPENDICE E** - elenco alberi monumentali, siepi e macchie di pregio. Si definiscono filari alberati e siepi da tutelare quelli indicati nella Tavola 3 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale; a questo elenco si aggiungono quelli elencati nell’ APPENDICE E. Tale elenco potrà subire integrazioni e modifiche in funzione delle variazioni delle caratteristiche del verde esistente nel territorio.

La presente variante ne opera una mappatura cartografica a supporto del Quadro Conoscitivo e del sistema di valutazione degli interventi di pianificazione e d attuazione (la mappatura e l'elenco delle specie arboree tutelata dal regolamento sono allegate alla VALSAT).

4.5) IL SISTEMA DEMOGRAFICO

Principali dati demografici – confronto 2006-2016

INDICI (Valori Provinciali)

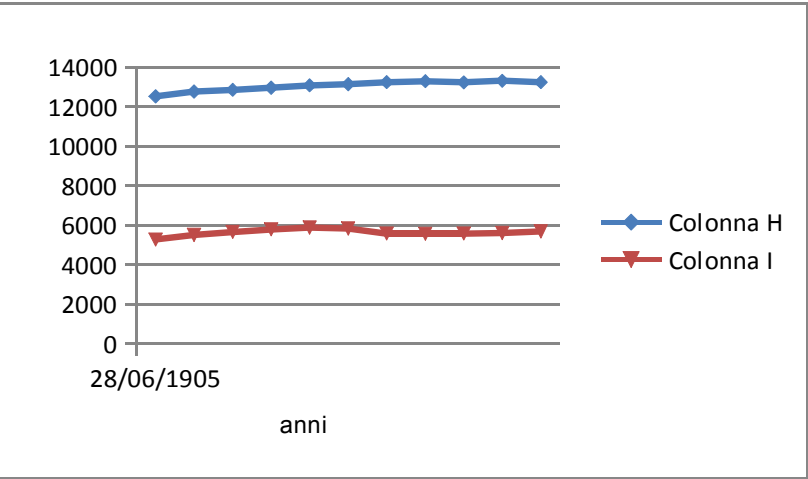
- vecchiaia 178,7
- dipendenza 59,8
- dipendenza giovanile 21,5
- dipendenza degli anziani 38,3
- struttura (pop. in età lavorativa) 147,6
- ricambio (pop. in età lavorativa) 141,0
- mascolinità 94,2

Scheda sintetica della popolazione comunale - confronto 2006-2016

Consistenza della Popolazione Residente

Dal 2006 al 2016

PERIODO	Popolazione residente totale	Famiglie
2006	12.511	5.270
2007	12.749	5.501
2008	12.837	5.653
2009	12.944	5.781
2010	13.063	5.878
2011	13.124	5.830
2012	13.227	5.572
2013	13.275	5.566
2014	13.212	5.579
2015	13.290	5.599
2016	13.228	5.679



FONTE : Comuni della Provincia

ELABORAZIONI : CCIAA di Forlì-Cesena

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

5. GLI AMBITI OGGETTO DELLA VARIANTE

Come si è detto, la variante che si intende proporre contiene una serie di modifiche puntuali e circostanziate. Il presente paragrafo opera un approfondimento, ambito per ambito, degli elementi di conoscenza relativi agli ambiti oggetto di variante per proporre un'organica rappresentazione e valutazione dello stato di fatto e dei processi evolutivi che li caratterizzano e per costituire quel riferimento necessario per la definizione degli obiettivi della Variante.

L'attuazione o la non attuazione delle previsioni, di cui si è già illustrato l'aspetto numerico e strutturale, si arricchisce di ulteriori elementi specifici e propri di ogni situazione, volta a rappresentare il punto di partenza, ovvero lo stato dell'arte da cui riprendere e ripartire a sostegno della Variante.

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

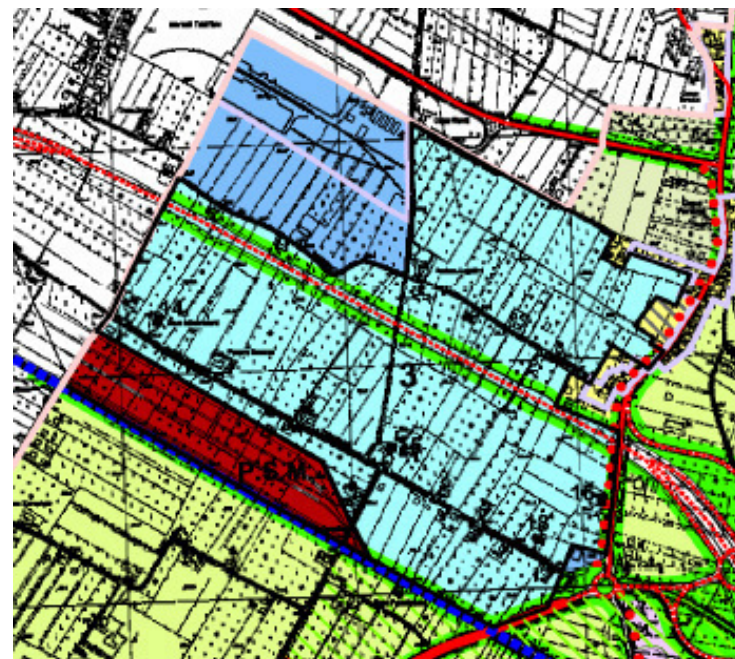


Illustrazione 1: Stralcio Tav. 2b PSC - Quadro Generale Previsioni

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.

L'ambito è segnato da un'elevata presenza di infrastrutture tecnologiche: (vasca di accumulo del Canale Emiliano Romagnolo, rete SNAM, linea elettrica di media tensione, etc...).

La cartografia riportata sulla scheda d'ambito del PSC vigente evidenzia inoltre alcuni elementi di maggior dettaglio tendenti a differenziare le diverse porzioni dell'ambito (campitura blu e

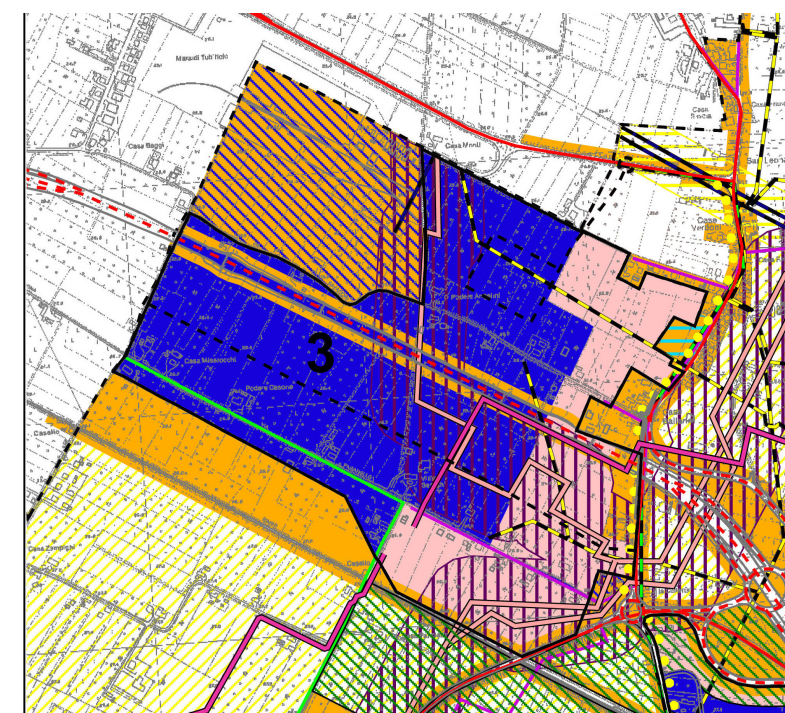


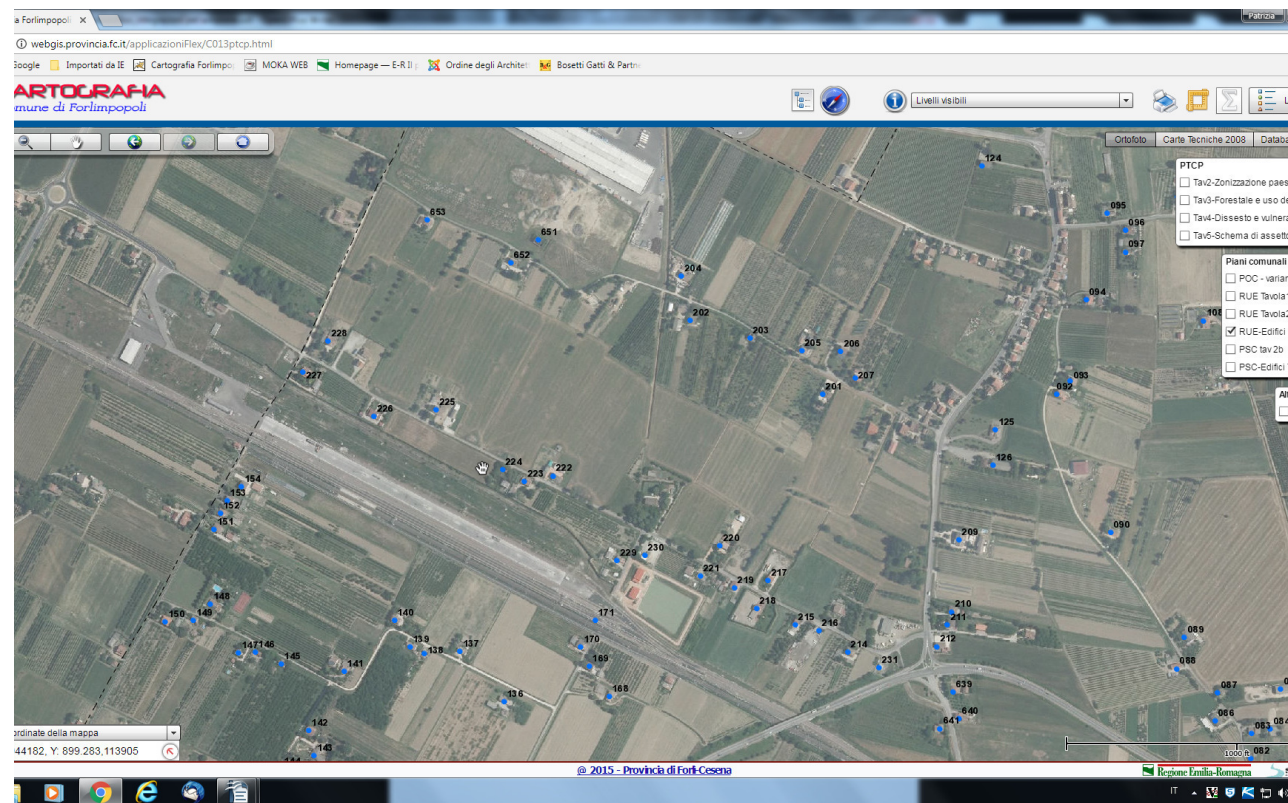
Illustrazione 2: Stralcio scheda d'ambito A13-03

campitura rosa): l'una di collocazione delle unità produttive e logistiche, l'altra da destinare a servizi, standard, dotazioni, interposta tra la prima e l'abitato di San Leonardo, a sua protezione.

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).

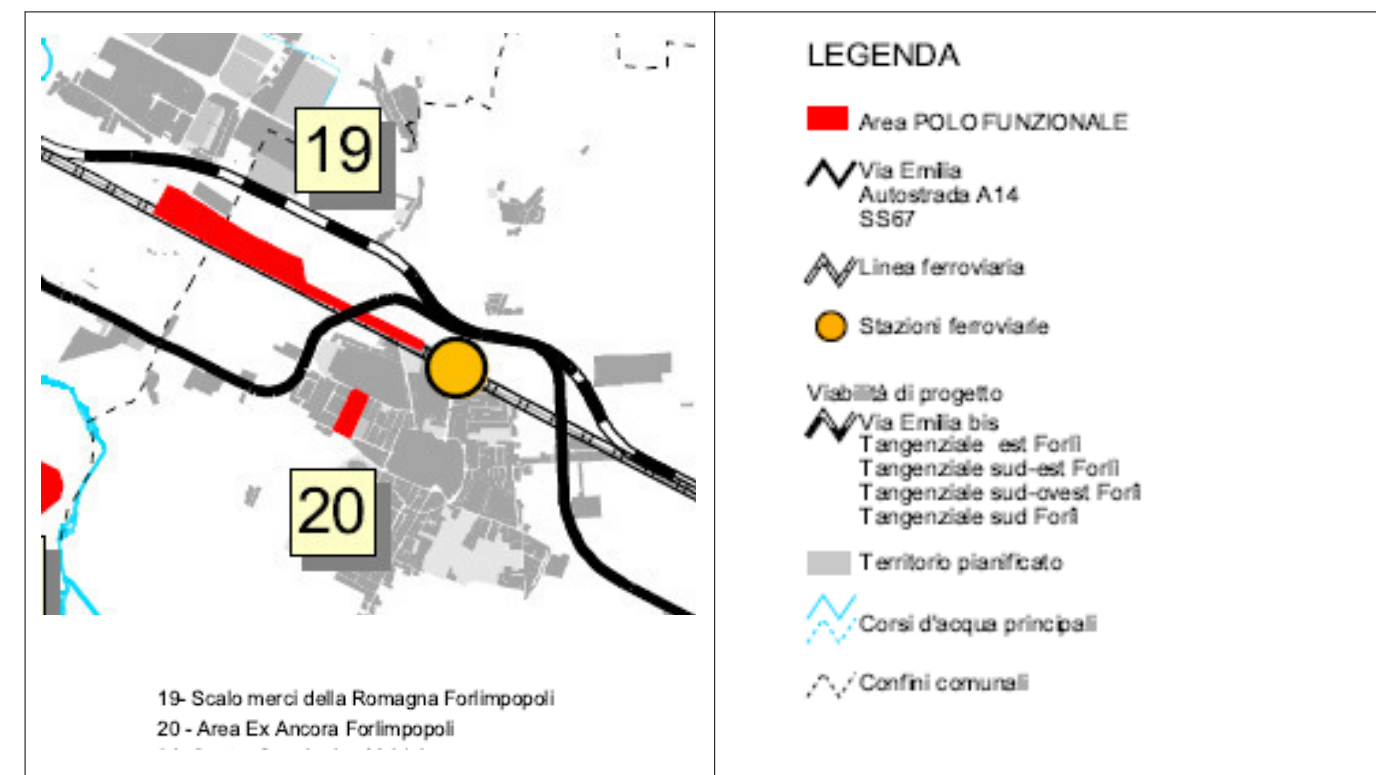
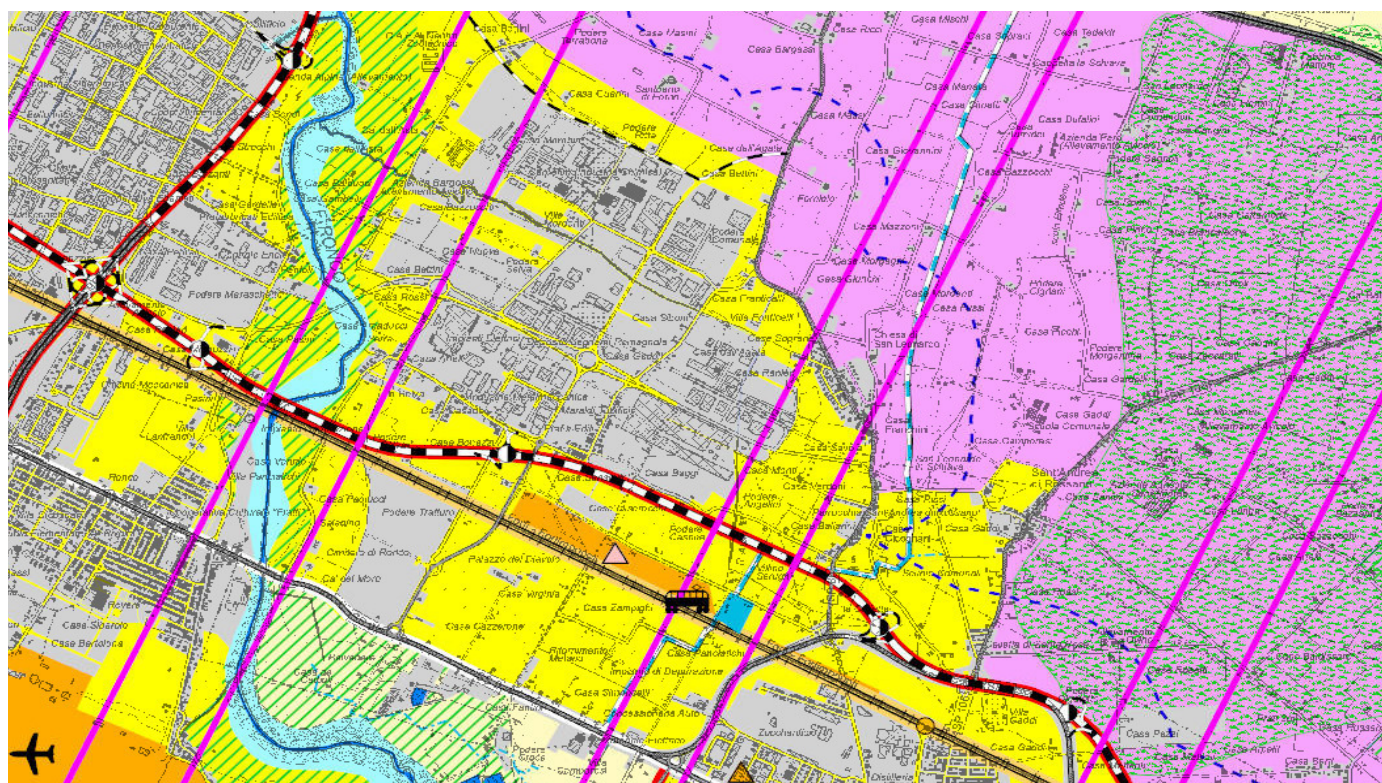
A nord, sempre parallela, più minuta e "scarica", risulta analoga la Via Savadori.

I fabbricati storici rappresentati nel Catasto Pontificio lungo Via Paganello, sono gli stessi oggi tutelati dal PSC.
L'ambito A13-03 non è stato posto ancora in attuazione con il 1° POC.



Tali tracciati hanno un'origine storica nel Catasto Pontificio quali collegamenti (soprattutto il primo) della trama rurale congiungenti i due Comuni.

L'ambito si collega al Polo Funzionale "Scalo merci della Romagna" (Tav. 5 PTCP) – disciplinato dal PTCP all'art. 66 quale **Polo monofunzionale potenziale**, di cui si riporta lo stralcio della Tavola 5 - schema di assetto territoriale e stralcio dell'Allegato C1_2 del QUADRO CONOSCITIVO del PTCP)



I poli monofunzionali potenziali sono disciplinati ai commi 7 ed 8 dell'art. 66 del P.T.C.P., di seguito riportati:

7. *I poli potenziali sono costituiti dalle previsioni contenute nei Piani urbanistici comunali di aree destinate ad ospitare funzioni ad elevata specializzazione di rilievo provinciale o superiore. Per i suddetti poli, data la loro capacità insediativa ancora da attuare, il presente Piano assegna una crescita insediativa orientativamente pari al 5% della capacità pianificata. Tale soglia è orientativa e può essere motivatamente ampliata previa verifica di sostenibilità ambientale e territoriale rispetto alla compatibilità delle funzioni insediate nei tessuti urbani consolidati limitrofi, alla congestione da traffico, all'inquinamento atmosferico ed acustico, al consumo delle risorse idriche ed energetiche, alla capacità del sistema infrastrutturale tecnologico di servire adeguatamente il carico urbanistico aggiunto. [...]*
8. *La trasformazione dei poli funzionali individuati dal P.T.C.P. come esistenti o potenziali, nel rispetto delle politiche indicate dal Piano per categoria di polo, è affidata alla strumentazione urbanistica comunale, previa valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale che indichi gli eventuali impatti negativi che tali trasformazioni potrebbero portare sui sistemi socio-economico, ambientale, naturale, insediativo, infrastrutturale e della mobilità rispetto alla situazione di fatto antecedente ed indichino le eventuali misure di mitigazione degli impatti da attuare contestualmente agli interventi urbanistici ed edilizi.*

L'ambito A13-03 è stato inserito nel PSC vigente, con il duplice intento di:

- formare un'area industriale organica allo scalo merci ferroviario;
- formare un'area produttiva orientata su tipologie di attività che producano impatti ambientali compatibili con la vicinanza del centro cittadino.

La scheda d'ambito infatti attribuisce il 50% della SUL per usi connessi alla funzione dello scalo merci, per un altro 50% (max) possono essere insediati usi produttivi generici.

La Via San Leonardo

Dalla scheda d'ambito PSC vigente si estrapolano i seguenti elementi:

Condizioni:

- verifica del sistema della viabilità e delle connessioni, per evitare impropri riversamenti di traffico industriale sulla via San Leonardo;
- messa in sicurezza della Via San Leonardo;

Accessibilità / congestione: l'ambito sarà adeguatamente accessibile nel momento in cui sarà realizzata la via Emilia bis, anche in ragione del consistente aumento di traffico leggero e pesante che si stima venga generato dall'attuazione dell'insediamento. La realizzazione della viabilità interna di servizio all'ambito dovrà essere progettata in forma unitaria rispetto all'ambito limitrofo nel territorio del comune di Forlì con destinazione produttiva-terziaria a specializzazione logistica. Nella progettazione degli insediamenti dovrà essere mantenuto il rispetto per l'eventuale tracciato ferroviario di diramazione dallo scalo merci ferroviario.

L'attuazione dell'ambito è supportato da due elementi fondamentali:

- 1 – l'interconnessione alla **Via Emilia bis** che renderà l'ambito **"adeguatamente accessibile"**;
- 2 – la **verifica del sistema della viabilità e delle connessioni**, per evitare riversamenti di traffico industriale sulla Via San Leonardo.

Nella scheda descrittiva del POLO FUNZIONALE, definita nel Quadro Conoscitivo del PTCP e recepita dal PSC, si evidenzia, in rapporto alla tematica della Variante alla S.S. 9, Forlì – Cesena che, per i collegamenti tra il nuovo

tracciato ed il territorio, “*si utilizzano strade in gran parte già ammodernate, che scavalcano la ferrovia rendendo fluido e agevole il collegamento fra la nuova e la vecchia via Emilia*”.

Nel tratto Forlì – Forlimpopoli, il tracciato infrastrutturale Via Emilia bis, previsto nella tavola 5 del PTCP sono previste tre connessioni (svincoli), di cui:

- ad ovest del Comune di Forlimpopoli, uno collegherebbe al già realizzato cavalcavia che consente la connessione della zona di Villa Selva con la vecchia Via Emilia;
- nel Comune di Forlimpopoli quello che ricollega il nuovo asse con la circonvallazione di Forlimpopoli e con la Via San Leonardo. Tale svincolo si immette direttamente nella via San Leonardo.

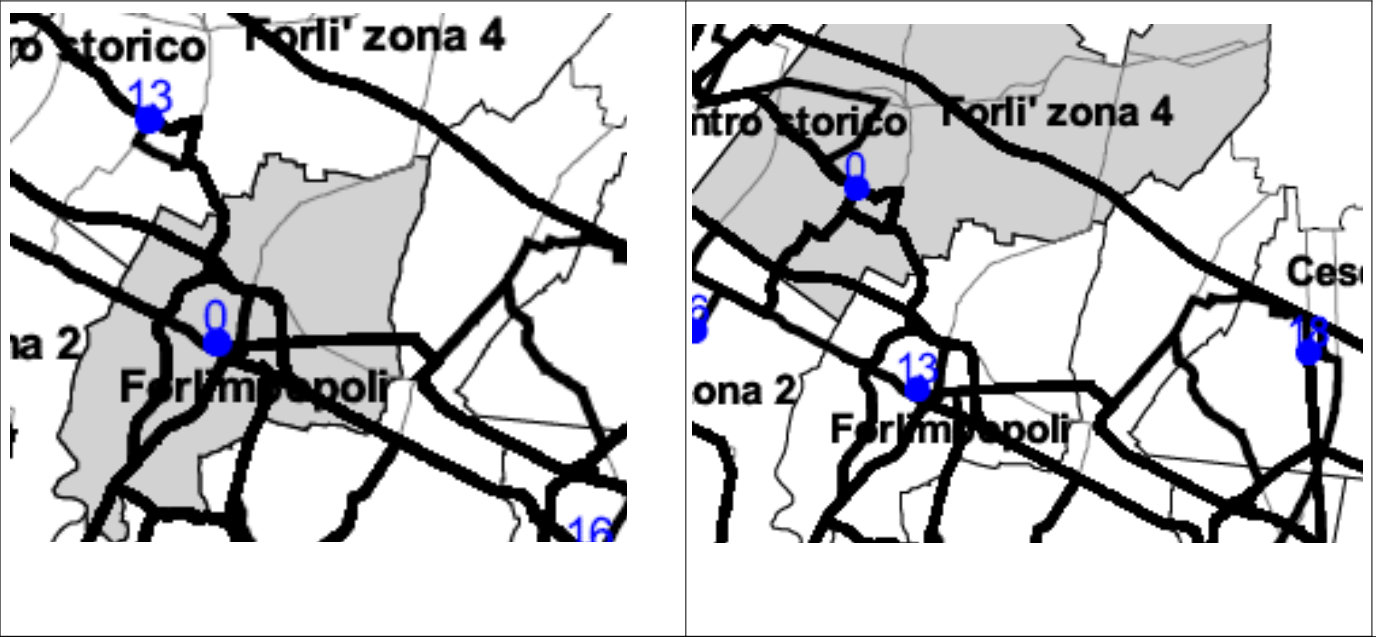
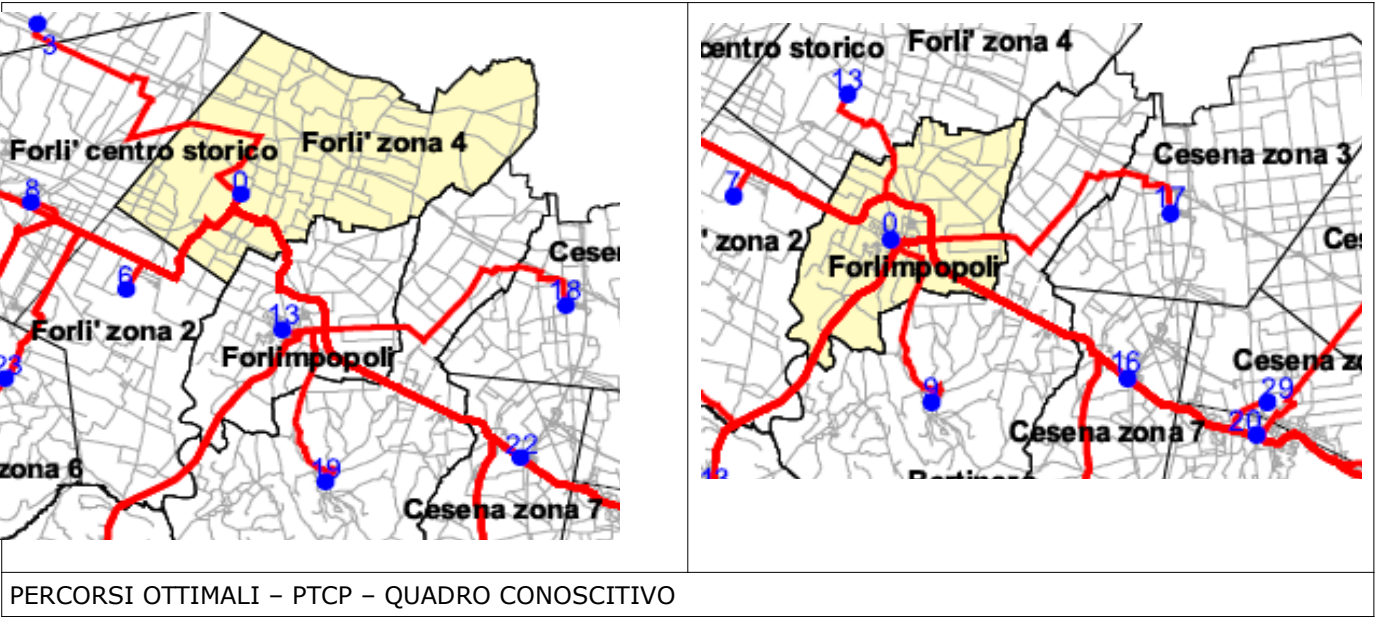
Per quanto riguarda la Via San Leonardo, si richiama l'allegato del Quadro Conoscitivo del PTCP C3.c “Il sistema delle infrastrutture per la mobilità - percorsi ottimali ” che vede la Via San Leonardo quale asse di connessione tra i vari punti origine destinazione per la definizione della tempistica ottimale (tavole origine destinazione) per collegare la zona industriale di Forlì (denominato Forlì - Zona 4) ai restanti centri provinciali.

Si riportano gli inquadramenti delPTCP relativi allo stato attuale (2006) e quello di previsione. Si noti, inoltre, che tale schema relazionale, non tiene conto, nel Q.C. Del PTCP dell'asse di collegamento Forlimpopoli Meldola, in quanto ancora in fase di realizzazione nel momento della redazione del PTCP 2006.

Nella Valsat del PTCP, scenario 2015, i tempi di percorrenza passano sempre attraverso tale asse integrato dalla Via Emilia bis e dalla SP 37 PARA.

Si desume quindi come l'attraversamento di San Leonardo rimanga, anche a scenario definitivo del PTCP, un percorso viario “ottimale” nel sistema relazionale quale elemento di connessione al sistema produttivo Villa Selva.

Ciò porta al necessario attraversamento della frazione abitata.



PERCORSI OTTIMALI – PTCP – VALSAT

Lo scalo merci nel frattempo è entrato in funzione, ma nessuna delle previsioni del Polo potenziale si è ancora concretizzata, causa il generale rallentamento dei processi di sviluppo economico e le particolari vicende giudiziarie che hanno coinvolto ampia parte delle aree interessate.

Anche gli scenari programmatico-progettuali sono in fase di evoluzione, a partire dal quadro inerente il sistema della mobilità.

- il PRIT 2025, che ha svolto la Conferenza di pianificazione, terminata il 14 marzo 2017 ora in attesa di adozione del nuovo piano da parte della regione Emilia Romagna;
- L' “Accordo di Programma tra la Presidenza del Consiglio dei Ministri, la Regione Emilia-Romagna e la Città Metropolitana di Bologna: Interventi per lo sviluppo economico, la coesione sociale e territoriale della Regione Emilia-Romagna” in attuazione della delibera CIPE n. 25/2016” (B.U.R. E.R. n. 279 – parte seconda – del 18-10-2017) che mette a disposizione finanziamenti economici per il nuovo collegamento Forlì Cesena (lotti 1-2).
- Convenzione fra Comune di Forlì, Comune di Forlimpopoli e la Società Forlì Mobilità Integrata s.r.l. per la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica, progetto definitivo e progetto esecutivo dei lotti 1 e 2 della strada di collegamento veloce fra Forlì e Cesena, finalizzato alle variazioni degli strumenti urbanistici vigenti e ricerca di finanziamenti pubblici per la sua realizzazione – approvazione – approvata con deliberazione del C.C. n. 60 del 30/10/2017, e successivi atti;
- PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA DEI LAVORI DI REALIZZAZIONE DELLA STRADA DI COLLEGAMENTO VELOCE TRA FORLÌ E CESENA - LOTTO 1, approvato nella seduta di Giunta Comunale del 05.06.2018.

5.2 - AMBITO A13-06 COMPARTO PRODUTTIVO MELATELLO

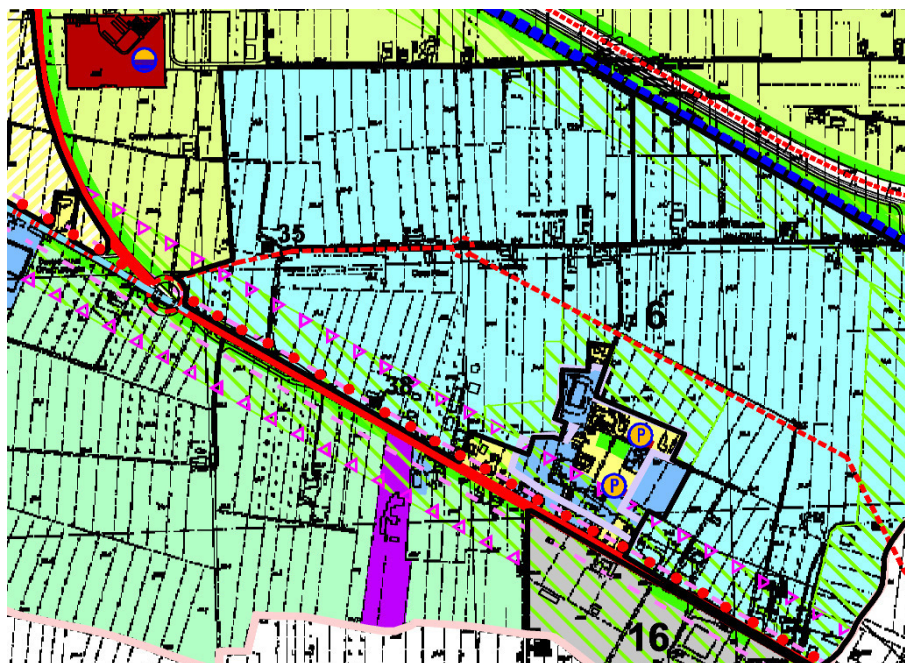


Illustrazione 3: Stralcio Tav. 2b PSC- Quadro Generale Previsioni

L'unico ambito posto in attuazione dal 1° POC per la componente produttiva del PSC è l'ambito A13-06 Comparto produttivo Melatello, con destinazione produttiva artigianale.

L'Ambito A13-06 - Comparto produttivo Melatello è stato individuato nel PSC con l'obiettivo di formare un' "area produttiva polifunzionale", dedicata all'artigianato di servizio e produzione per la piccola e media impresa manifatturiera. L'ambito è

stato esteso fino al confine comunale con Bertinoro, al fine di realizzare l'integrazione funzionale ed infrastrutturale con la limitrofa area artigianale di Panighina.

L'ambito ha una destinazione prevalentemente artigianale, industriale, terziario-logistica. Ad esse sono state associate anche funzioni commerciali (espositive) previste nella misura massima del 20% della SU complessiva, con le limitazioni indicate alla scheda 6B degli USI (di seguito riportata).

La scheda del PSC definisce, inoltre, tutte le CONDIZIONI insediative, infrastrutturali ed ambientali per l'attuazione dell'ambito. In particolare si evidenzia l'asse infrastrutturale viario (cosiddetta dorsale) quale asse principale di urbanizzazione, avente lo scopo di costituire un tragitto alternativo alla Via Emilia e, con esso alla nuova infrastruttura Via Emilia bis.

Usi

Artigianali, industriali, terziari connessi alla logistica dei trasporti, e commerciali espositivi per non più del 20% della SU complessiva sul fronte della SS 9, lato Forlimpopoli, con Ut da differenziarsi in sede di POC. Esplicita esclusione di usi commerciali per la grande distribuzione, e l'alimentare ed ogni opzione che possa generare elevata attrazione del pubblico frequentatore. Gli eventuali usi ricettivi saranno limitati al supporto del traffico commerciale.

Con il **1° Piano Operativo Comunale** (2009-2014), il perimetro del comparto Melatello A13-06 è

stato "rettificato" per poter recepire quanto richiesto da ANAS per il posizionamento della rotatoria principale. Si riporta, a spiegazione, il punto della relazione illustrativa del POC:

"Ambito A13-6 - rettifica determinata dalla variazione che l'ANAS ha imposto all'ubicazione della grande rotatoria in uscita verso est da Forlimpopoli, che il PSC aveva collegato all'ambito. La consistente traslazione verso Forlimpopoli ha determinato la necessità, per i proponenti la richiesta di inserimento nel POC, di coinvolgere la proprietà delle aree sede della futura rotatoria, con parallela richiesta di estensione della perimetrazione di ambito. Benché la rettifica di perimetrazione si riveli assai consistente, con circa mq. 36.498 (di questi però quasi un terzo ospiteranno la rotatoria), il complesso della St dell'ambito A13-6 risulta inferiore a quello indicato dal PSC, con mq. 925.997 contro mq. 966.000. Inoltre, al fine di favorire la delocalizzazione di attività produttive dall'ambito A11-16, integralmente destinato a Rete Ecologica, è stato consentito di associare alla St dell'ambito A13-6 una quota della St dell'ambito A11-16. In questo modo si consentirà all'operatore interessato di fruire delle dotazioni di indice edificatorio relative all'ambito A13-6 dove troverà collocazione al sua attività: anche sommando tale St aggiuntiva a quella strettamente di ambito si raggiungono i mq. 946.847, comunque inferiore al dato di PSC sopra citato."

Ciò spiega la motivazione di ripermimetrazione dell'ambito quale mero recepimento nella presente variante.

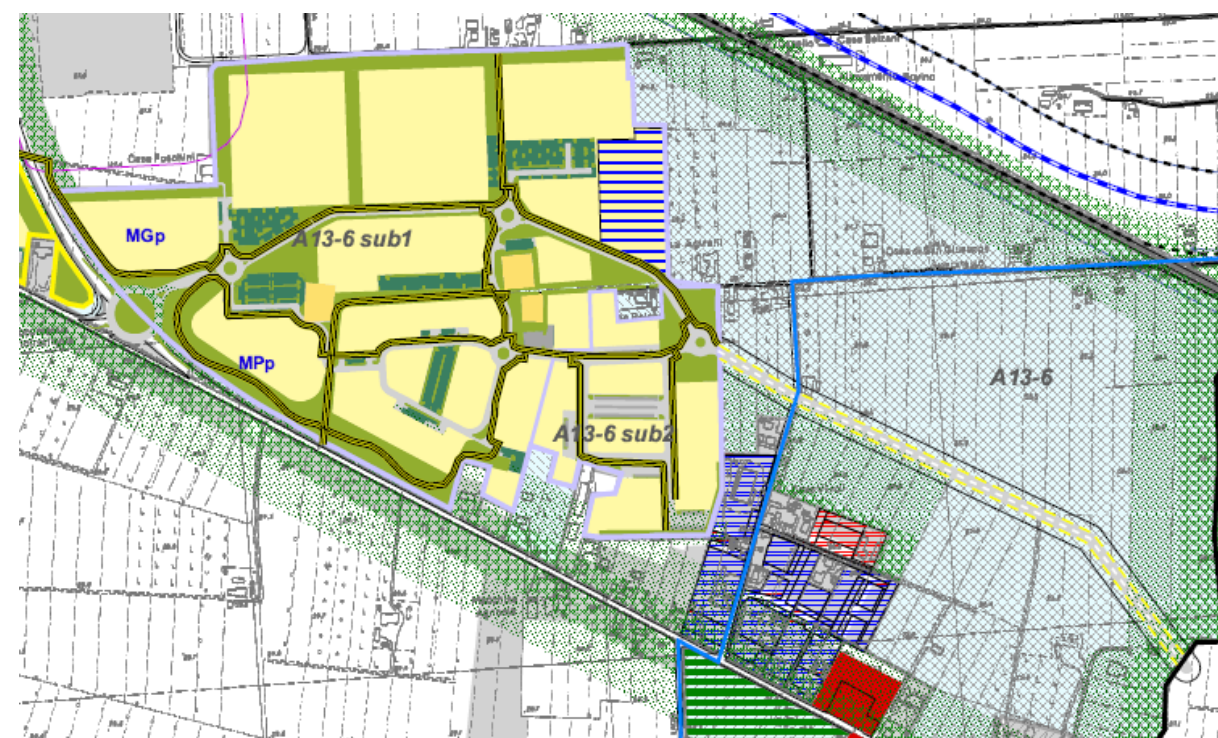


Illustrazione 4: Stralcio Tav. P1 I POC

L'ambito, così ripermimettrato, è stato suddiviso, nel POC, in due stralci, di cui il 1° ed il 2° posti in attuazione. Nell'inserire il 2° stralcio, con la 1° Variante di POC, si è reso necessario sottoporre il PUA complessivo alla procedura di Screening-VAS, in quanto l'estensione territoriale dei due stralci superava i 40 Ha, soglia limite di cui all'allegato B3, punto B.3.3) della L.R. 9/99 e ss.mm.ii.

Dopo procedura di VAS_Screening complessiva il POC ha approvato i due PUA assumendone valore ed effetti, ai sensi di quanto previsto all'art. 30, comma 4, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii..

Il PUA del 1° stralcio è stato approvato, convenzionato ed attuato, mentre il PUA del 2° stralcio è stato approvato, ma non convenzionato. Il 1° stralcio del PUA approvato, a sua volta è suddiviso, nel PUA, in tre sub compartimenti A, B, C, come mostra la figura di seguito riportata:

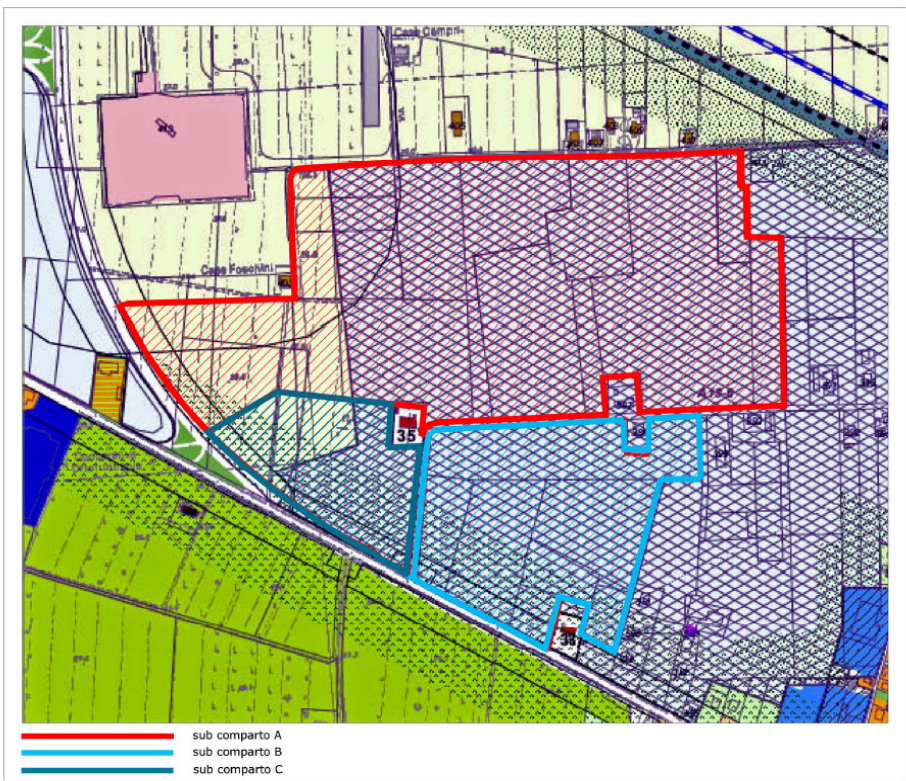


Illustrazione 5: I POC- estratto PUA suddivisione un sub stralci

I sub compartimenti A e B, a loro volta risultano completamente attuati (opere di urbanizzazione realizzate, collaudate e cedute), mentre il sub C (retino azzurro chiaro) è in fase di collaudo delle opere di urbanizzazione. In particolare risulta realizzata, collaudata, ceduta e funzionante tutta la dorsale viaria che, dalla Via Emilia – Circonvallazione si protende fino alla fine del 1° stralcio.

Le destinazioni d'uso del POC/PUA - Con il I POC, oltre le tradizionali destinazioni d'uso produttivo-artigianali sono state inserite alcune previsioni commerciali, così ripartite:

PUA 1° STRALCIO	SUL a destinazione commerciale	Superficie di Vendita
SUB A m. piccola	mq. 5.000 (SUL)	< mq. 2.500 (SV)
SUB C vicinato	mq. 1.500	< mq. 150
SUB C m. piccola	mq. 2.500	< mq. 650
non localizzata	-	< mq. 500

Nel mettere in attuazione la previsione, il POC, ha approvato, nel sub comparto A, lotto A1, la possibilità di inserire fino 2.500 mq. di SV NON alimentare (stante la limitazione merceologica del PSC). Tuttavia, poiché il PSC allora prevedeva come massime strutture di vendita insediabili quelle fino a 1.500 mq. di SV (si veda l'art. 6.2 del PSC previgente), la dotazione complessiva delle superficie di vendita assegnata poteva essere dislocata solo attraverso due strutture di vendita separate (1.000 + 1.500 mq. di SV). Pur recependo tale indicazione proveniente dalle riserve provinciali sul POC adottato, in fase di approvazione il PUA non è stato modificato. Pertanto il PUA approvato rappresenta ancora, nel lotto A1, un'unica struttura di vendita non alimentare. L'Amministrazione, nell'approvare il POC e accogliendo la riserva provinciale, aveva tuttavia già enunciato l'intenzione di procedere ad una variante urbanistica che consentisse il riaccorpamento in un'unica struttura. Come poi avvenuto con la Variante al PSC approvata in data 21.11.2016, con del. C.C. n. 45, con la quale sono stati adeguati alla normativa sovraordinata le soglie dimensionali tra medio piccole e medio grandi strutture di vendita al rango demografico del Comune (> 10.000 abitanti). Con ciò è stata superata la condizione limitativa posta dal PSC di Forlimpopoli che considerava medio grandi le strutture fino a 1500 mq. di SV. Per il PUA è quindi superata la limitazione di suddividere la superficie assegnata in due strutture medio-piccole.

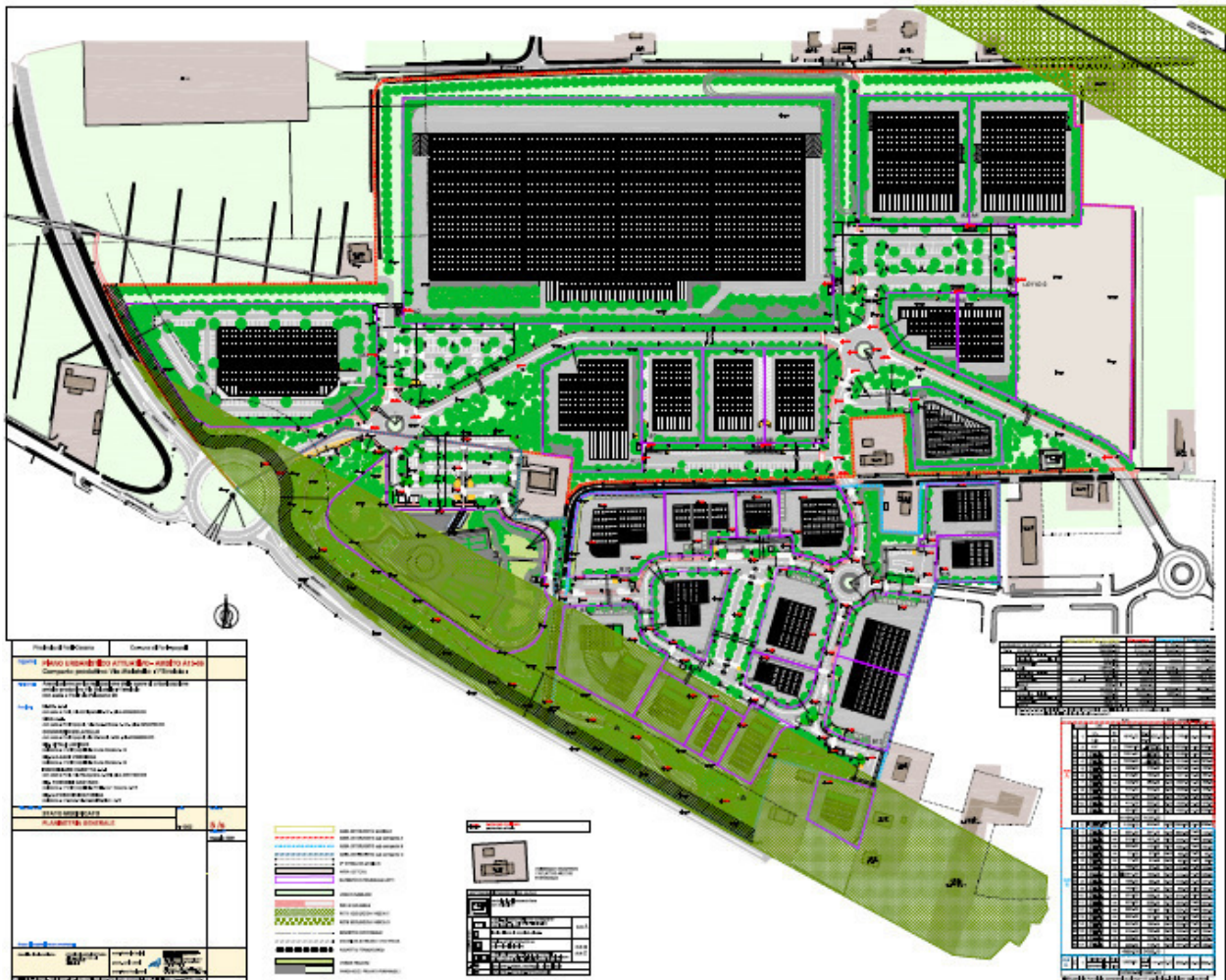


Illustrazione 6: I POC- Tavola PUA A13-06 - Stralcio planimetria generale PUA

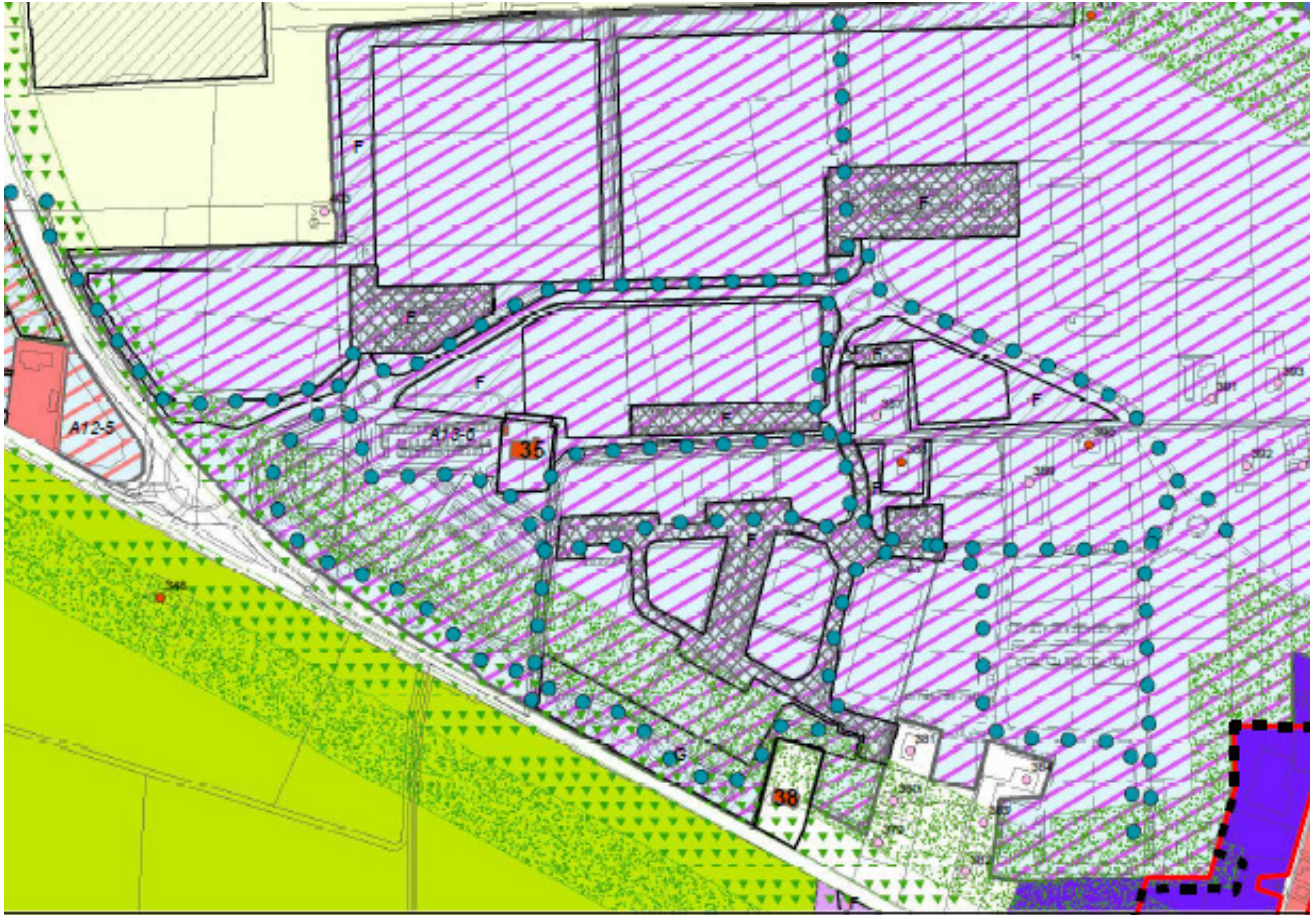
Si possono ricavare i seguenti dati e indicatori di sintesi, di attuazione rispetto al PSC, da distinguere sia con riferimento al 1° e 2° stralcio sia con riferimento al solo 1° stralcio.

ST -	% attuazione (1° stralcio)	37%
	% attuazione (1° + 2° stralcio)	44%
SUL -	% attuazione (1° stralcio)	44%
	% attuazione (1° + 2° stralcio)	53%%
	realizzazione effettiva (1° stralcio)	13,6%

A fronte di un'attuazione consistente riferibile alle aree e alle superfici pianificate (ST e SUL), si vede come, in particolare, la SUL sino ad oggi realizzata attraverso i permessi di costruire rilasciati, risulta ancora esigua rispetto alla Sul complessiva del PSC di cui rappresenterebbe circa 1/7.

LOTTE A DESTINAZIONE COMMERCIALE

LOTTE EDIFICATI



5.3 AMBITI A12-14 e A13-12

L'ambito A13-12 (in blu) e l'Ambito A12-14 (in rosso) sono individuati dal PSC come ambiti rispettivamente terziario - commerciale e urbano. La loro consistenza e valenza strategico-strutturale è indicata nel dimensionamento del PSC e nelle relative schede d'ambito, di cui si riporta uno stralcio:

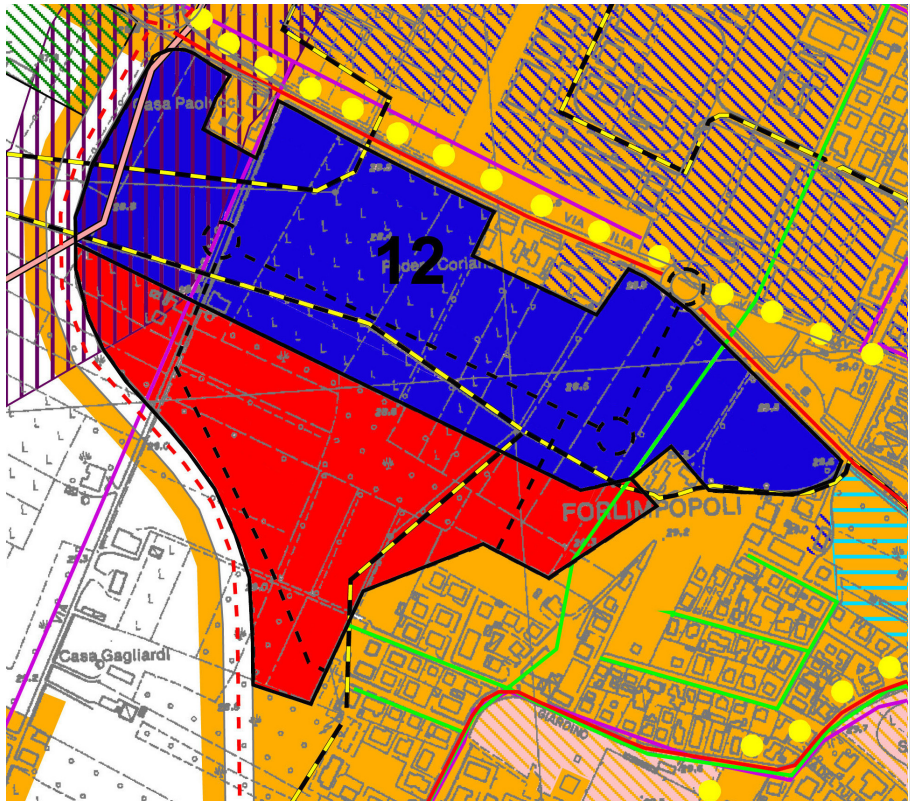


Illustrazione 9: Stralcio Scheda d'ambito PSC - A13-12 e A12-14

Stralcio scheda A13-12 produttivo commerciale

- Obiettivi**
- formazione di area espositiva dedicata alle merci ingombranti (arredamento, ecc.), con esclusione dell'alimentare.
 - integrazione di questo accesso alla città con la frontistante area commerciale in via di allestimento con una struttura distributiva specializzata.
 - arricchimento delle dotazioni di parcheggi in accesso alla città.

Stralcio scheda A12-14 (residenziale)

- Obiettivi**
- formazione di completamento e ricucitura dei tessuti urbani che su questo versante appaiono sfrangiati e problematici come organizzazione della viabilità.
 - formazione di struttura verde a cerniera con la vicina area commerciale di nuova previsione (12).

A12_14 SP37	Residenziale	66.000	0,1	6.600	55	132
-------------	--------------	--------	-----	-------	----	-----

A13_12	via Emilia ovest	Terziario - comm	110.000	0,15	16.500	121
--------	------------------	------------------	---------	------	--------	-----

Come si vede dal dimensionamento del PSC riportato nei paragrafi iniziali l'ambito concorre: per la parte residenziale nella misura di 6.000 mq. di SUL, equivalente al 7,5% dell'intero dimensionamento residenziale; per quella produttiva il 3,7% dell'intero dimensionamento.

Il 1° POC ha posto in attuazione solamente la porzione residenziale (A12-14), ridefinendo il perimetro di intervento così come riportato nella figura a lato, purtuttavia senza esiti attuativi. La previsione è dunque decaduta con la scadenza del POC (17/06/2014).

Lo stralcio della Tavola P1 del POC mostra come tale previsione sviluppasse la funzione di ricucitura dei margini urbani, creando le connessioni funzionali (viarie e ciclabili) tra le parti consolidate e quelle di nuovo impianto, con l'asse urbano della Via Emilia. Nel far ciò il POC ha in parte modificato il perimetro di suddivisione tra le due porzioni (A13-12 e A12-14).

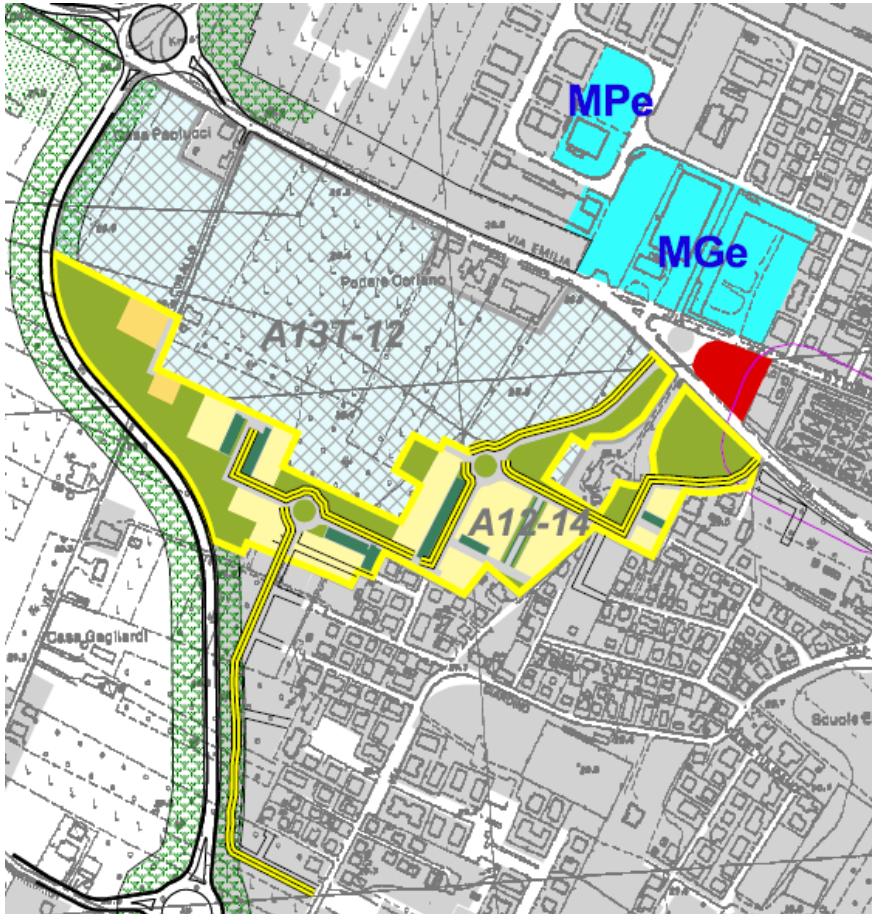


Illustrazione 10: Stralcio Tav. P1 - I POC

Con il **RUE** sono stati ridisegnati più minuziosamente i margini del tessuto consolidato. Tale sistema di ricucitura dei margini si completava nel RUE con le previsioni introdotte dalle schede di RUE (piccoli comparti ad attuazione diretta convenzionata) nn. 13A e 13B, tuttavia anch'esse mai attuate, quindi scadute, in quanto legate alla medesima condizione temporale del POC.



Illustrazione 11: Stralcio Tav. 1a RUE

CARATTERISTICHE INSEDIATIVE E PAESAGGISTICHE:

L'ambito si caratterizza per la sua posizione di margine ovest del capoluogo, in una ampia zona interclusa tra la Via Emilia (tratto urbano), la nuova circonvallazione SP37 PARA ed il tessuto consolidato.

L'ambito si trova a fronteggiare l'ultimo tratto (in direzione nord) della Via Emilia quale asse panoramico.

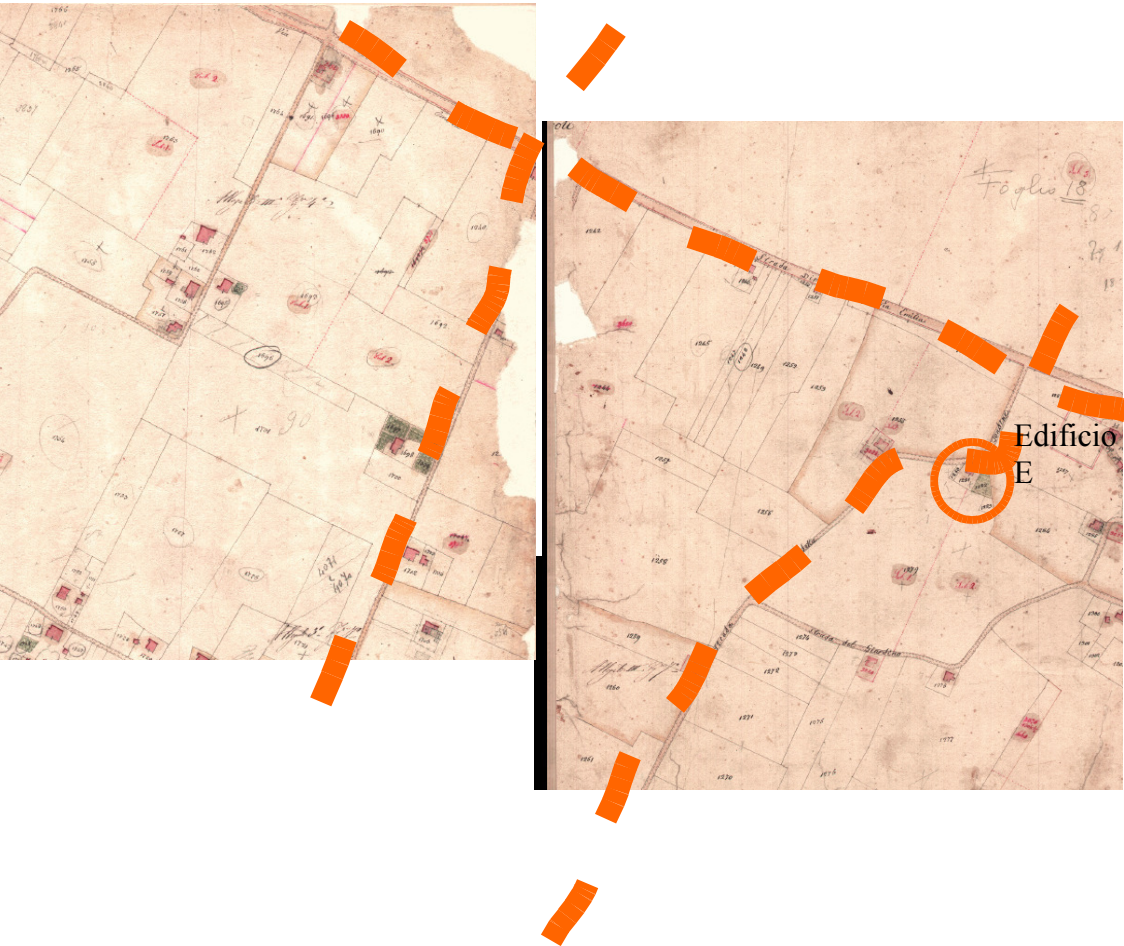
Esso infatti offre una particolare visibilità verso il colle di Bertinoro.

Nell'ambito ricade anche un insediamento di carattere storico architettonico tutelato dal PSC e già presente nel catasto storico pontificio (Scheda E). Nell'ambito sono presenti le seguenti emergenze:

- Un fabbricato tutelato nel PSC (SCHEDA E), con la relativa area di pertinenza;
- 3 edifici schedati dal RUE (schede nn. 188, 189, 190);
- i tracciati viari storici (Via Corallo, Via Giardino, Via delle Fondine).
- Un tratto dell'antico tracciato storico (Via Corallo) fiancheggiato dallo scolo consorziale Ponticello Corallo Ramo;
- due filari paralleli in zona sud.



Illustrazione 12: Stralcio Catasto pontificio - Via Corallo - Via Fondine



Edificio Storico tutelato (E) del PSC

6. AMBITI DA RIQUALIFICARE

6.1 - L'AMBITO A11-16 – COMPARTO DI RIQUALIFICAZIONE VIA EMILIA SUD

E' stato individuato nel PSC con l'obiettivo di riqualificare il lato sud di un tratto extraurbano di Via Emilia posto a contatto con l'insediamento di Panighina nel Comune di Bertinoro. Tale ambito è inoltre a contatto con il contesto definito dal Santuario della Madonna del Lago. La scheda d'ambito del PSC definisce i seguenti obiettivi:

- Stimolare la rilocalizzazione di attività produttive esistenti in contesti più funzionali dal punto di vista territoriale;
- Favorire il recupero del versante sud della via Emilia, in prossimità al confine col Comune di Bertinoro, quale area pregiata di Rete Ecologica, funzionale a sviluppare un cono percettivo privilegiato verso l'Appennino, ed il santuario della Madonna del Lago.

Il PSC vigente ha azzerato le previsioni del PRG, individuando come edifici/attività "sparsi" in territorio agricolo gli edifici presenti.

Esso è attualmente interessato dalla presenza di attività produttive, già individuate e zonizzate dalla pianificazione previgente (PRG) che tuttavia non risultano ben strutturate sotto il profilo urbanistico.

Gli edifici esistenti sono censiti e disciplinati nel RUE alle schede nn. 359 – 360 – 370 -366 – 670 – 365 – 630). Le attività censite sono tutte produttive, e di diversa natura: sul lato nord trattasi per lo più di piazzali per esposizioni a cielo aperto, con manufatti

di tipo precario. Il lato sud, invece risulta edificato. Con attività produttivo commerciali. La parte più rilevante è interessata da una attività di produzione ghiaia-sabbia, la quale si connette funzionalmente anche ad un'area sita nel Comune di Bertinoro.

Le possibilità di utilizzo sono limitate agli usi esistenti, mentre quelle di intervento sono limitate ad interventi manutentivi. Interventi trasformativi sono ammessi solo come trasferimento dei volumi

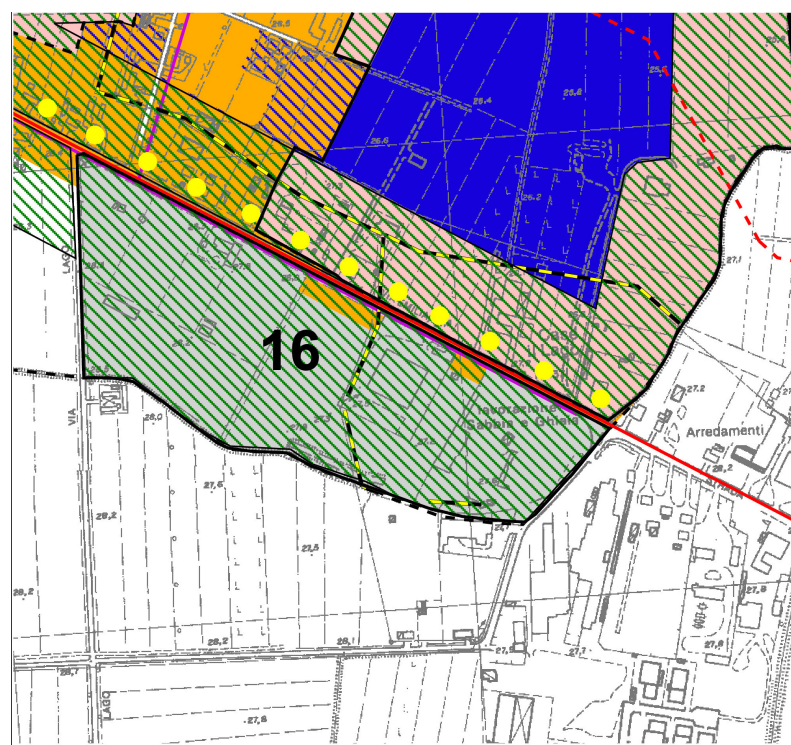


Illustrazione 13: Stralcio Scheda d'ambito PSC A11-16

esistenti.



Illustrazione 14: Edifici ed attività esistenti censiti dal RUE

L'ambito è stato inserito nel 1° POC ove ha avuto una parziale attuazione, attraverso l'individuazione, la realizzazione e la cessione 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 mq. 20.500 circa, comprensivi di area per accesso su Via Lago, su una ST complessiva dell'ambito di mq. 105.000 mq. (circa il 20%).

Si precisa che l'attuazione non riguarda l'obiettivo di trasferimento/demolizione di volumi esistenti, in



Illustrazione 15: Stralcio Tav. P1 - I POC

quanto unicamente riferita all'acquisizione di un'area libera, andante a costituire rete ecologica.

Si possono ricavare i seguenti dati/indicatori di sintesi.

- **(ST posta in attuazione I POC /ST totale dell'Ambito): 19,8%**
- **SUL trasferita= 0**

CARATTERISTICHE INSEDIATIVE

Le attività hanno accesso diretto dalla Via Emilia (n. 3 accessi) e da Via del Lago (n. 3 accessi). L'attività di lavorazione inerti ha accesso dalla Via Ponara.

Per il presente ambito occorre verificare

L'area è esclusa dal perimetro del territorio urbanizzato ed è classificata come:

- art. 19 "Aree di particolare interesse paesaggistico – ambientale”;
- art. 24C, comma 5, - Viabilità panoramica (Via Emilia).

6.2 - AMBITO DI RCONVERSIONE EX SFIR CONVERSIONE EX ZUCCHERIFICIO SFIR

Identificazione dell'area e inquadramento territoriale: Via: Via Palmiro Togliatti, n.9



LA PIANIFICAZIONE PREGRESSA E ATTUALE

L'area Ex SFIR deriva dalla pianificazione previgente. Il PRG classificava l'area come **zona D1c** -insediamenti produttivi esistenti per i quali ogni intervento edilizio, al di fuori della manutenzione ordinaria e straordinaria e di modesti ampliamenti a carattere funzionale, è subordinato alla presentazione e alla approvazione da parte del Consiglio Comunale di un apposito Piano Particolareggiato di iniziativa privata.

I Piani Particolareggiati dovranno rispettare i seguenti limiti: UT = 0.4 mq/mq.

In assenza dello strumento di attuazione potranno essere rilasciate autorizzazioni per opere di ordinaria e straordinaria manutenzione delle strutture ed impianti esistenti e, purchè atti a garantire il funzionamento dei sistemi di produzione esistenti o per ragioni igienico – funzionali, ampliamenti nella misura non superiore al 5% della SU esistente.

In base al PRG previgente, i Piani Particolareggiati sono finalizzati al coordinamento delle previsioni infrastrutturali e viarie comunali all' organizzazione aziendale, all' eventuale cessione di aree per allargamenti o rettifiche delle sedi stradali, alla dotazione degli spazi per l' urbanizzazione primaria e secondaria (verde e parcheggi), alla programmazione degli interventi edilizi atti al riordino, riutilizzo e potenziamento delle attività esistenti.

La porzione più a margine, invece, era classificata come **zona F3d**, zone che "comprendono aree per i servizi alla viabilità: stazioni di servizio, distributori carburanti e gas metano, parcheggi privati, deposito campers, e simili esistenti e di previsione indicati con apposita grafia nelle tavole di P.R.G. Sono di norma riservate all'intervento

privato.

A tali zone era associato un $U_f = 0.05$ mq/mq oltre alle tettoie precarie per il riparo delle attrezzature di distribuzione.

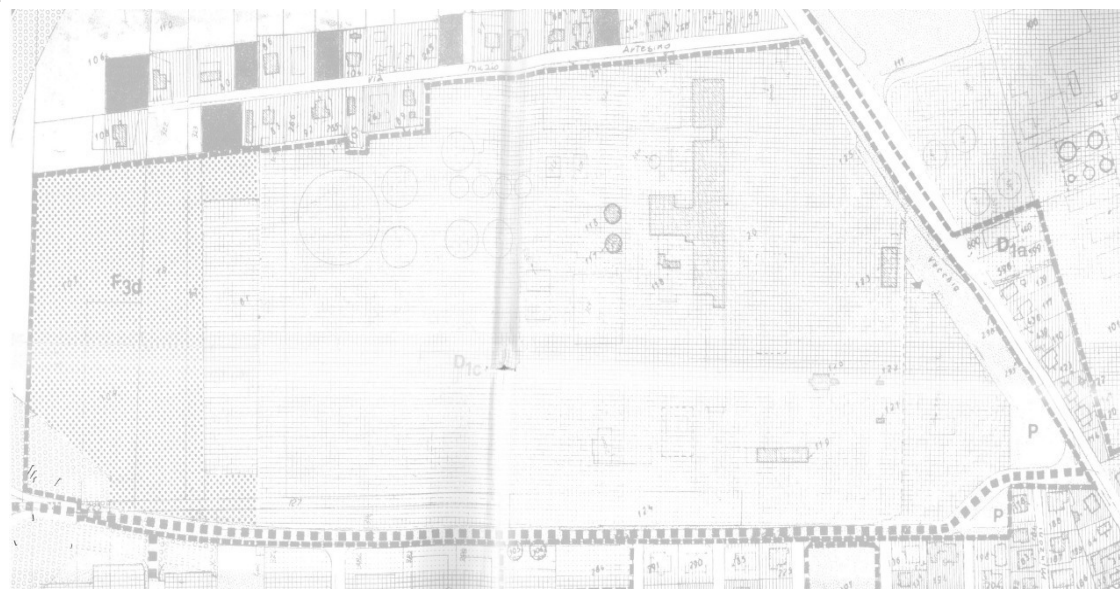


Illustrazione 16: PRG previgente

Con l'approvazione del piano particolareggiato approvato negli anni 90 (Del. C.C. n. 1 del 25.01.1990) oltre ad un programma di ristrutturazione aziendale, la realizzazione del nuovo silos e della palazzina per uffici, si voleva raggiungere lo scopo di riorganizzare le dotazioni pubbliche e la viabilità, avendo quest'ultima raggiunto un ruolo di connessione della città con la nuova circonvallazione. Per tale ragione la convenzione sottoscritta ha previsto la cessione del parcheggio alla proprietà pubblica del parcheggio posto tra Via Togliatti e Via Amendola e di quello posto lungo la Via Togliatti.

Con successivo atto n. 128 del 31.05.2004 la Giunta Comunale ha approvato il collaudo delle opere da cedere (partt. 2092 e 2093).

Di tali opere tuttavia, ad oggi, non risulta attuato il passaggio alla proprietà pubblica.

CONSISTENZA

L'assetto proprietario è attualmente suddiviso in due proprietà. La parte maggiormente consistente, quella più centrale, appartiene al GRUPPO SFIR. L'altra, quella più marginale, verso la circonvallazione, appartiene ad un'altra proprietà.

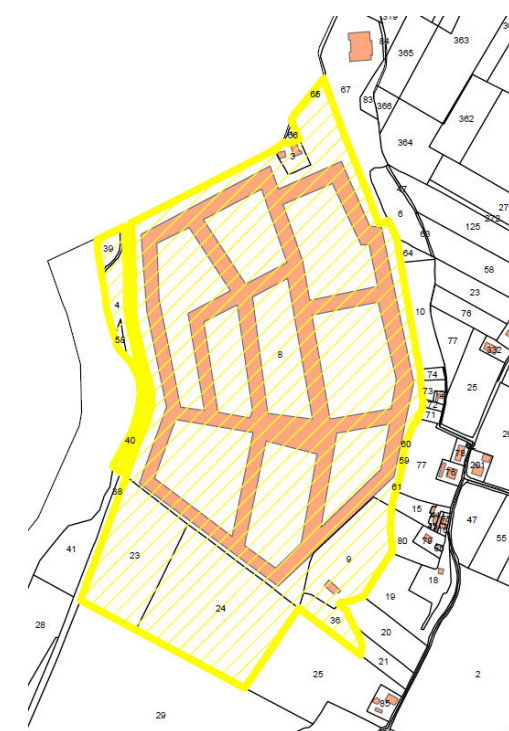
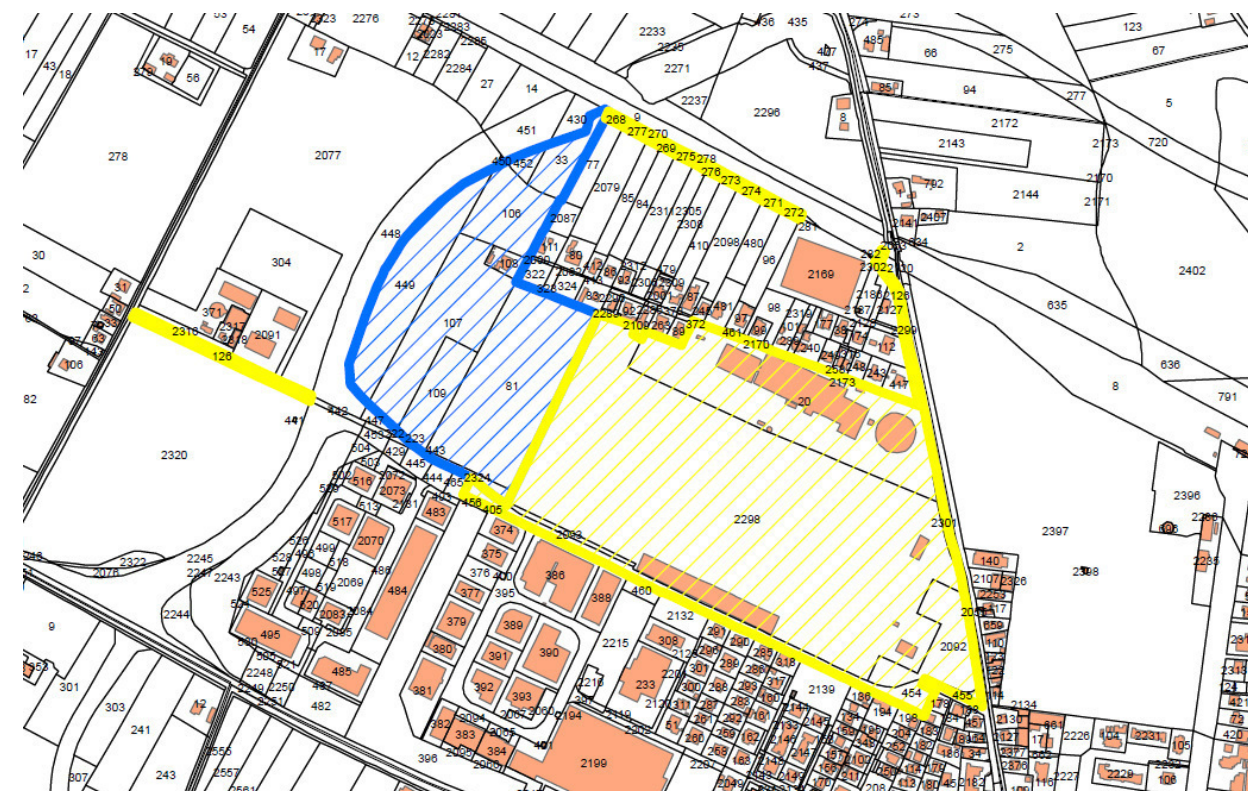
La consistenza dell'area (ST) è stata calcolata considerando le particelle classificate RUE come Ambito A13b (aree produttive esistenti da riconvertire). Essa è così definita:

L'area, ammontante a 19 Ha, comprende anche lo stabilimento di confezionamento dello zucchero ancora in attività e le parti che dovrebbero essere oggetto di cessione (parcheggi) a seguito dell'attuazione del piano particolareggiato.

L'area degli ex lagoni, in proprietà è pari quasi ad Ha 30.00; la parte pianificata dal 1° POC era di circa 22 Ha

corrispondente alle vasche.

Le immagini a lato evidenziano l'attuale assetto dell'area.



La situazione catastale dell'area e dell'immediato intorno non ha ancora trovato una compiuta definizione.

Sull'area insistono taluni fabbricati, alcuni in attività altri in disuso: la loro consistenza (SUL) dovrà essere oggetto di conteggi e verifiche nella fase operativa.

Dalle immagini sottostanti è possibile effettuare un confronto con l'ultimo assetto (completo) rilevato (al 2006) e l'assetto attuale a seguito delle demolizioni avvenute tra il 2008 - 2010.

Illustrazione 17: Geoportale Nazionale



dell'Ambiente - Situazione 2012



Illustrazione 18: Geoportale Nazionale
dell'Ambiente - Situazione 2006

LA PIANIFICAZIONE VIGENTE



Illustrazione 19: Stralcio Tavb PSC



Illustrazione 20: RUE vigente - Tavola 1a
-classificazione

La classificazione dell'area deriva dalle zonizzazioni del PRG previgente, ove era classificata come Zone artigianali ed industriali di completamento D1c (di consolidamento e riqualificazione di attività esistenti mediante P.P.).

In quanto attività produttiva esistente essa rientra nel perimetro del territorio urbanizzato, mentre la normativa del RUE ne prevede una disciplina minimamente conservativa per le porzioni e gli usi in essere, demandando al POC ovvero ad un Accordo di programma la definizione delle possibilità e delle condizioni per la riconversione.

IL RUE ne enuncia i principi basilari, e disciplina gli interventi sull'esistente
Essa fa dunque parte del territorio consolidato oggetto di riconversione.

L'area è contornata da un ambito agricolo periurbano, in cui è prevista dalla pianificazione comunale la realizzazione di rete ecologica, trovandosi interclusa tra la circinvallazione ed il territorio consolidato.

La ciclabile lungo la Via Emilia è attuata, come il percorso ciclabile lungo l'ambito 9 – AT del Parco territoriale Fiume Ronco.

Art. 3.5.5 Sub Ambiti per attività produttive e terziarie da riconvertire A13b (ex Sfir)

c1

a) Obiettivi prestazionali da raggiungere

L'area ex Sfir è 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 attrattività ed opportunità di sviluppo. La riconversione funzionale, in particolare, perseguirà obiettivi di elevati standard di sostenibilità ecologico-ambientale, multifunzionalità ed innovazione, rafforzamento dell'identità "Artusiana" della Città, con funzione sociale e rivolta a soddisfare bisogni emergenti di aggregazione e residenzialità in specifico per alcune fasce di popolazione (anziani, giovani), qualità 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 possibilità di trasformazione e riqualificazione 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

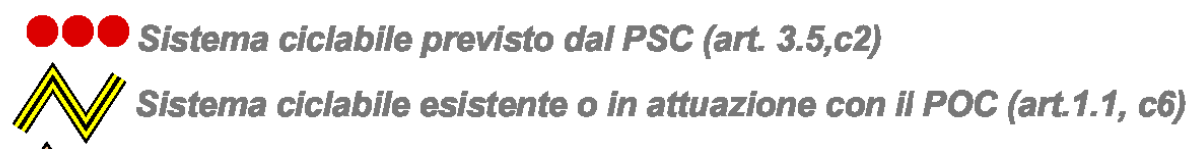
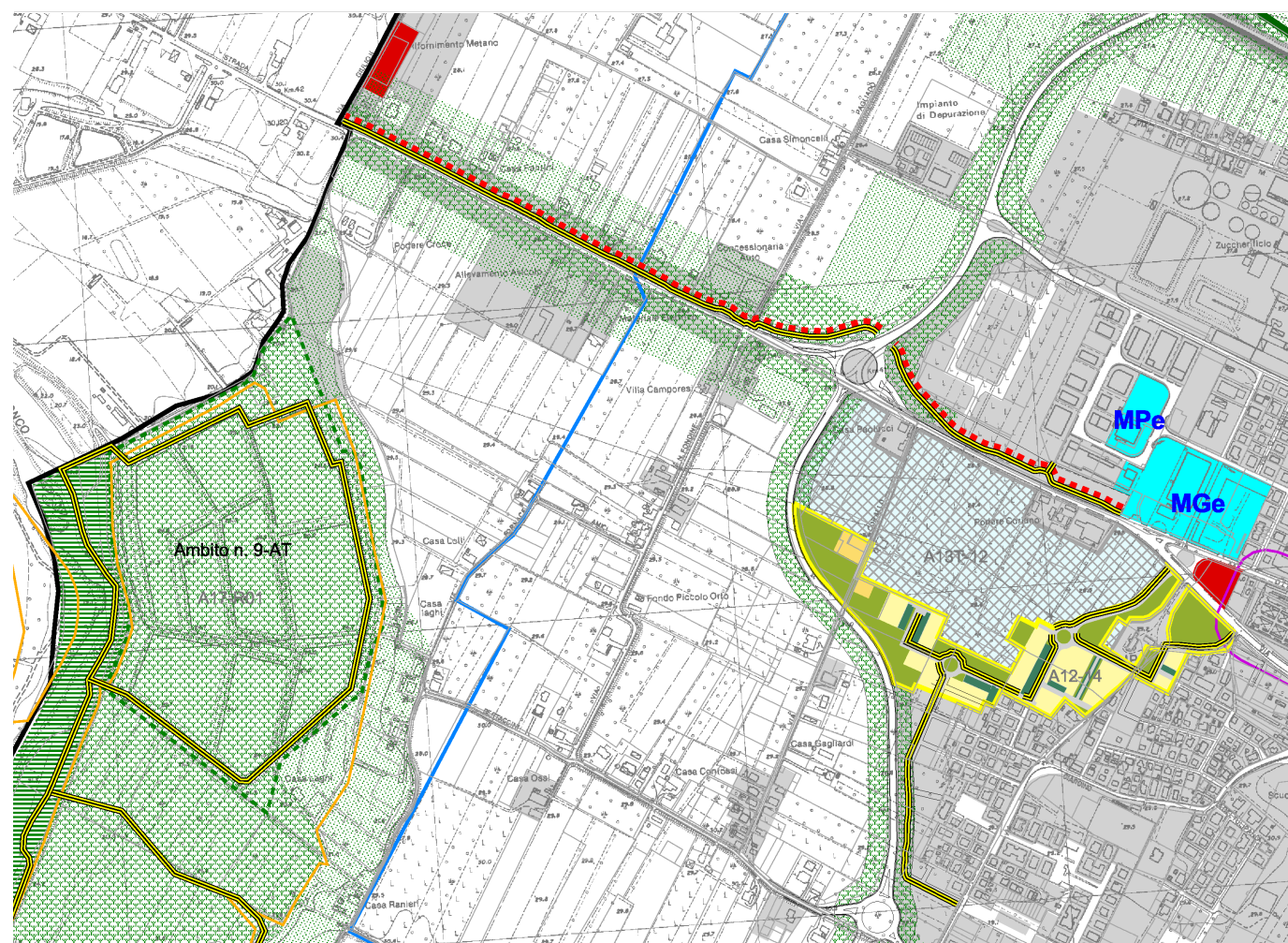
c) Condizioni alla riconversione ed all'attuazione

La progettazione dovrà 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 mobilità leggera;
- un'elevata qualità della progettazione urbanistico edilizia degli interventi ivi compresi alti livelli di dotazione ecologica e di permeabilità dei suoli;
- l'ammodernamento, adeguamento degli assi viari esistenti e del sistema infrastrutturale e tecnologico;

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

Illustrazione 19: Rue vigente - NTA - estratto



7. AREA DI COMPLETAMENTO DEL POLO SPORTIVO – CAPOLUOGO

L'area interessata dalla presente scheda, risulta classificata in parte come Dotazioni territoriali A22 e in parte come Ambiti urbani consolidati A10.

L'area deriva da una zona di PRG previgente confermata e non attuata (comparto n. 5).

Con la 1 variante al RUE, l'area è stata confermata attraverso l'inserimento di una Scheda n. 19 da attuarsi con Permesso di costruire convenzionato entro il termine di validità del primo POC.

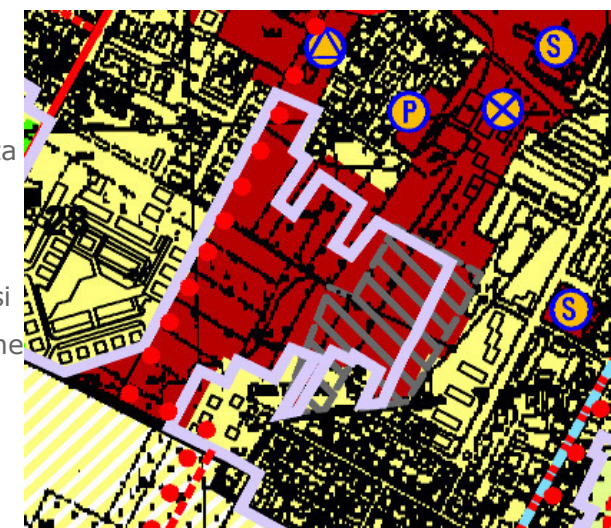


Illustrazione 20: Stralcio Tav. 2b PSC

ASSETTO CATASTALE

Le particelle interessate e ricomprese nel perimetro attualmente sono:

Foglio 18 p.lle 114, 113, 2670, 2672, 318, 2674, 2668, 265, 71, 2669, 2671. Esse riguardano in parte aree pubbliche ed in parte aree private.

L'area complessiva interessata dal progetto, comprensiva di quella di proprietà pubblica, risulta pari a



54.770 mq.

L'area di proprietà privata risulta di 23.778 mq.

PIANIFICAZIONE VIGENTE

L'area è stata disciplinata nella competenza del RUE. Sull'area il RUUE ha previsto:

Una quota parte di ambito consolidato destinato a dotazioni territoriali (retino rigtao con sigla F). Nel perimetro rosso e blu (Scheda n. 19) il RUE ha "raccolto" l'eredità

La scheda n. 19 è contenuta nel RUE e raccoglie l'eredità del PRG previgente, riconformandone una modesta edificabilità in cambio della realizzazione di porzione di strada di collegamento e della cessione di aree per il polo sportivo (scheda n. 19).

La previsione inserita nel RUE, con validità del I POC. Essendo quest'ultimo scaduto, anche la previsione della scheda n. 19 ha perso di efficacia.

Le restanti aree, in parte realizzate, in parte no, sono in proprietà comunale, incluse in ambito consolidato come dotazioni territoriali.

La parte evidenziata in blu nel RUE, invece, riguarda un pregresso di PRG rimasto inattuato, anch'esso soggetto a decadenza col POC.

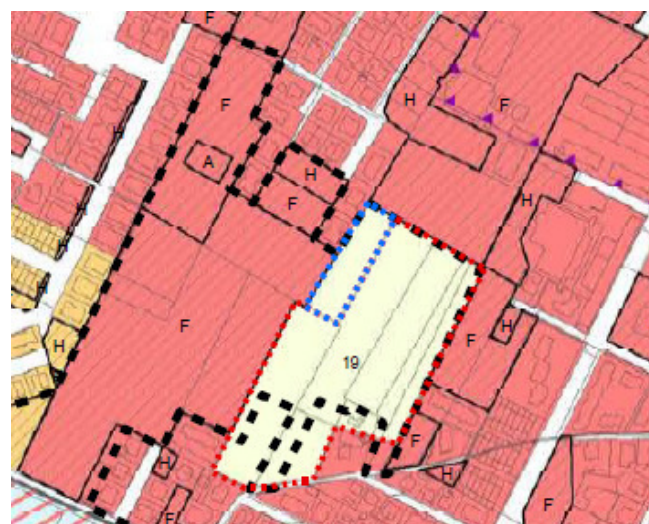


Illustrazione 21: Stralcio Tav. 1a RUE

LA PROGRAMMAZIONE COMUNALE DELLE OPERE PUBBLICHE

Il PUNTO 11 DEL PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2017/2019 DELL'A.C. prevede la Riqualificazione area sportiva Palazzetto dello Sport, attraverso la realizzazione:

- 2 campi da calcio)
- 3 campi da tennis
- Tribune/spogliatoi
- Palazzetto dello sport
- Bar/ uffici

Tali opere vanno a riqualificare ed ampliare l'attuale polo sportivo esistente posto nella parte più a nord dell'area.

In particolare il progetto di cui la Giunta Comunale ha approvato lo studio di fattibilità tecnico ed

economico, in data 11/04/2017 (delib. n. 38) coinvolge la ricucitura dei margini urbani ed il concorso di operatori privati.

Nel progetto sono previste in particolare le seguenti opere:

- COLLEGAMENTO VIABILISTICO TRA VIA HO CHI MIN E VIA YURI GAGARIN;
- PARCHEGGI PUBBLICI;
- COLLEGAMENTO CICLO-PEDONALE CON IL CENTRO STORICO E VIA DELLE STELLE
- AREA VERDE

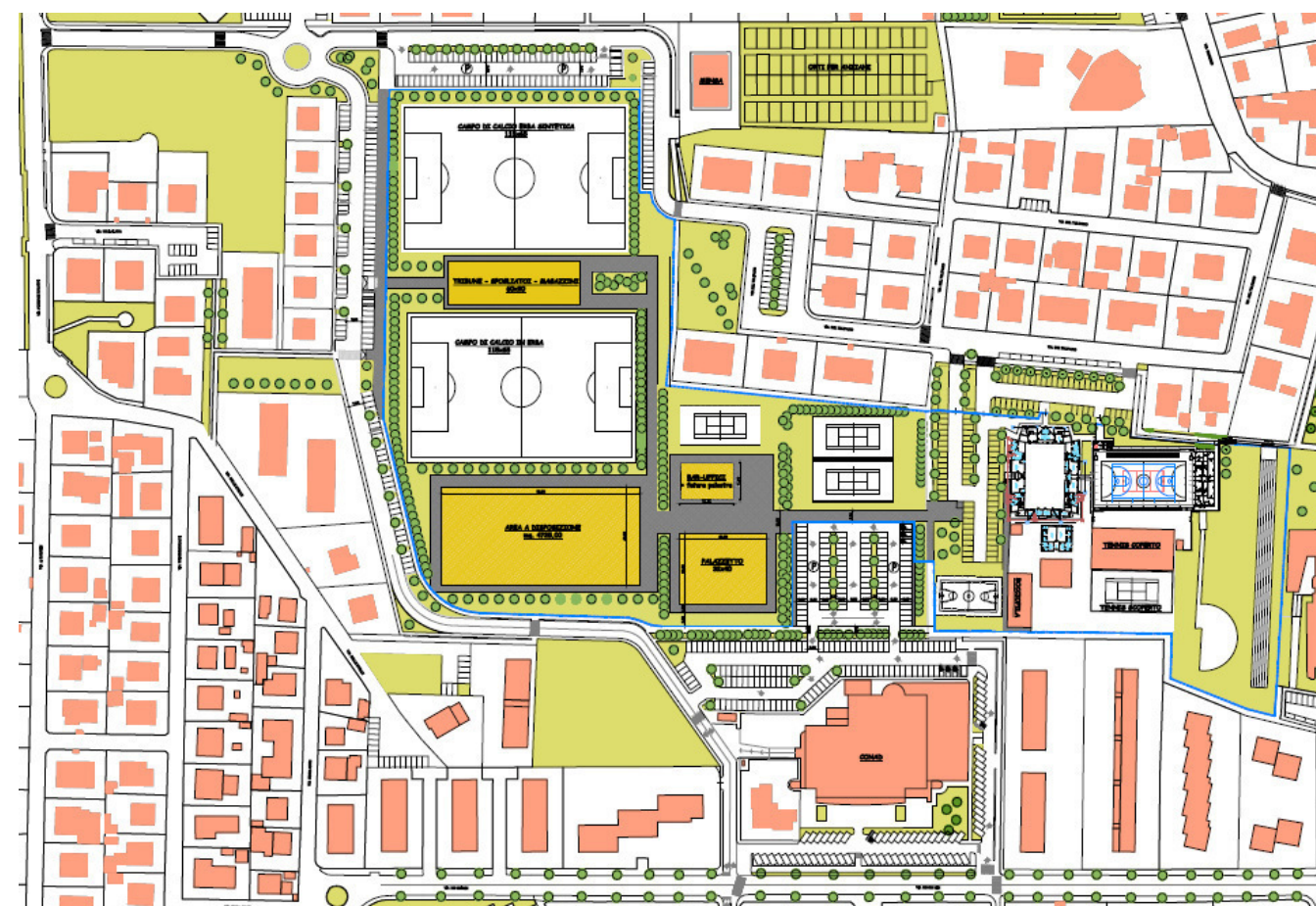


Illustrazione 22: Ipotesi progetto ampliamento Polo Sportivo