

COMUNE DI CESENA
Settore Programmazione Urbanistica
PRG 2000
VARIANTE GENERALE



**RAPPORTO PRELIMINARE DI ASSOGGETTABILITA'
A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

(D. Lgs. 3/04/2006 n.152 e s.m.i.)

Allegato V

**VARIANTE 1/2014
PUBBLICAZIONE DI ALCUNE AREE**

Il Sindaco

Paolo Lucchi

Progettisti

Emanuela Antoniacci
Otello Brighi
Maria Chiara Magalotti
Pierluigi Rossi
Vincenzo Stivala
Daniele Minotti

Progettisti VAS

Alessandro Biondi

Collaboratori al progetto

Nataschia Cantoni
Luciana Battistini
Elena Genghini
Barbara Maggioli
Farnedi Cristina

**Coordinatore elaborazioni cartografiche
e gestione dati**

Barbara Calisesi

**Collaboratori elaborazioni cartografiche
e gestione dati**

Mattia Brighi
Leonardo Pirini
Barbara Santarelli

L'Assessore

Orazio Moretti

Il Dirigente

Emanuela Antoniacci

Estremi approvativi PRG2000:

Adottato con delibera di C.C. n. 266 del 05.10.00
Approvato con delibera di G.P. n. 348 del 29.07.03 (B.U.R. 20.08.03)

Integrazioni: 1^ PUBBLICAZIONE

Adottato con delibera di C.C. n. 216 del 17.11.03
Approvato con delibera di G.P. n. 95 del 29.03.05

Integrazioni: 2^ PUBBLICAZIONE

Adottato con delibera di C.C. n. 103 del 26.04.04
Approvato con delibera di G.P. n. 372 del 18.10.05

Integrazioni: 3^ PUBBLICAZIONE

Adottato con delibera di C.C. n. 69 del 12.04.06
Approvato con delibera di G.P. n. 165 del 08.05.07

**VARIANTE 1/2014
PUBBLICAZIONE DI
ALCUNE AREE**

Adottata con delibera di C.C.
n. del

INDICE

1.	Premessa	2
2.	La verifica di assoggettabilità a VAS.....	3
3.	Il contesto ed aspetti metodologici	4
4.	PREVISIONI PRODUTTIVE.....	11
4.1	03/09 AT4a Case Finali – Piazzale Fracassi	11
4.2	08/11 AT4a - Case Castagnoli – svincolo secante	15
4.3	12/14 AT4a - Pievesestina – Via Chiesa.....	17
4.4	12/18 AT4a - Case Gentili – Via Dismano – Nord - 12/19 AT4a - Case Gentili – Via Dismano – Sud	20
5.	PREVISIONI RESIDENZIALI	22
5.1	01/02 AT6 Via Canonico Lugaresi – Via Roversano - 01/03 AT6 Via Canonico Lugaresi – comp. Centrale	22
5.2	02/04 AT6 - Ponte Abbadesse – comp. Centrale	27
5.3	03/07 - AT5 Case Finali rotonda	29
5.4	04/04 AT3 - S. Egidio – Via Pisignano	31
5.5	04/12 AT1-5 - S. Egidio – Via Polesine - 04/13 AT1-5 - S. Egidio – Via G. Bruno	35
5.6	05/14 AT3 S. Mauro – Via Giardino.....	40
5.7	05/17 AT2-3 Diegaro – Via Emilia Ponente	45
5.8	05/18 AT2-6 Tipano comparto ovest - Via Tipano	50
5.9	08/09 AT2-5 - Calisese – Via Malanotte comp. est	52
5.10	10/10 AT1-5 - Gattolino – Via Medri	54
6.	Conclusioni.....	60

1. Premessa

Il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale", come emendato dal D.Lgs. n. 4 del 16 Gennaio 2008 "*Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale*", dispone che tutti i piani e programmi e le loro varianti siano soggette a Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

La procedura di VAS, necessaria a determinare se i piani o programmi producano, o meno, effetti sulle componenti ambientali e territoriali, prevede differenziati livelli di approfondimento delle analisi in rapporto alla tipologia e consistenza di questi. Nel caso in cui i predetti piani e/o programmi implicano l'uso di piccole aree a livello locale, ovvero se le modifiche a questi risultano minori, la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è necessaria solo qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente a seguito della cosiddetta procedura di "Verifica di assoggettabilità".

Nel caso di specie il presente elaborato costituisce documento di verifica di assoggettabilità che, come previsto dal D.Lgs. 152/2006, è elaborato ai fini della stima di carattere preliminare dei prevedibili effetti sulle molteplici componenti interessate, ovvero interferite, dalle attività o funzioni

conseguenti all'attuazione delle previsioni precisate dal piano/programma o sue varianti.

L'oggetto della presente valutazione preliminare è formato dai contenuti/previsioni conseguenti all'accoglimento, anche parziale, di osservazioni alla Variante 1/2014 che configurano variante, adottata ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78 e prevista dall'art. 41 della L.R. 20/2000 nel transitorio periodo di definizione dei nuovi strumenti urbanistici (PSC-RUE e POC), contestuale all'approvazione della Variante 1/2014 - *Disposizioni di salvaguardia territoriale ed urbanistica nel periodo di redazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali e recepimento di prescrizioni cogenti di cui alla L.R. 30/07/2013 n.15*", mediante la quale sono state fissate le condizioni di necessaria garanzia alla futura assunzione degli strumenti urbanistici precisati dalla LR. 20/2000.

2. La verifica di assoggettabilità a VAS

Nel presente elaborato sarà effettuata un'analisi delle caratteristiche e consistenza delle dotazioni territoriali ed infrastrutturali che caratterizzano gli ambiti interessati dalle previsioni della variante, una verifica della coerenza delle stesse rispetto agli strumenti sovraordinati con specifico riguardo alle tutele ed ai limiti da questi dettati in rapporto ai prevedibili carichi ed alle pressioni che derivano dalla loro attuazione. In considerazioni del livello di sensibilità e/o vulnerabilità delle componenti ambientali, valutato attraverso una stima qualitativa ovvero mediante una comparazione delle soglie/limiti forniti dai piani di settore, vengono quindi precisate le condizioni che subordinano un'effettiva e sostenibile attuazione delle previsioni.

Una necessaria precisazione afferisce al diverso livello di approfondimento che sarà adottato nelle analisi di ciascuna previsione/assunzione di variante in rapporto alla tipologia, consistenza territoriale e prevedibili effetti conseguenti alla sua attuazione.

Occorre inoltre rilevare, anche se noto, il forte limite che sconta la presente verifica stante l'assenza nella strumentazione urbanistica comunale di un quadro conoscitivo al quale è correlata una VALSAT definente, attraverso precisi indicatori sintetici facilmente misurabili, la capacità di carico e la sensibilità del territorio nelle sue diverse componenti

territoriali, ambientali, ecologiche e socio-economiche, in relazione a variazioni dell'assetto di piano.

Questa condizione presuppone evidentemente che la misura degli effetti di ciascuna delle previsioni qui valutate, significative ai fini della verifica di assoggettabilità, debba rapportarsi, inevitabilmente, ad un ampio spettro di riferimenti sia di carattere normativo (Norme), che regolamentare (Piani), i quali costituiscono il quadro di riferimento agli obiettivi di sostenibilità ambientale delle scelte di piano. Da tale limite conoscitivo e valutativo ne consegue che le considerazioni sviluppate nel presente documento sulle condizioni di sostenibilità delle singole scelte operate dalla presente variante saranno di volta in volta, se pertinenti, rapportate a piani e programmi specifici in relazione alle prevedibili tipologie degli effetti sulle matrici ambientali e sul sistema territoriale da queste indotte.

3. Il contesto ed aspetti metodologici

Con l'adozione della Variante 1/2014, cosiddetta di salvaguardia, si è di fatto proceduto ad una consistente riduzione delle previsioni insediative, rispondenti a precisi e prefissati criteri, individuate dallo strumento urbanistico generale (PRG 2000). Il tema della riduzione del consumo di suolo, e più in generale i principi dello sviluppo sostenibile, sono stati infatti riconosciuti dall'Amministrazione comunale quali preminenti e generali valori da salvaguardare. D'altro canto le analisi condotte sullo stato dell'attuazione delle previsioni insediative definite dallo strumento urbanistico hanno rivelato come il modello di crescita stimato agli inizi degli anni 2000, periodo coincidente con la redazione ed approvazione del piano (PRG 2000), non potesse più ritenersi attuale e replicabile, in quanto profondamente mutato lo scenario di riferimento segnato da una delle più gravi crisi economiche manifestatesi dal dopoguerra ad oggi.

In tale contesto immediate e decise sono state le ripercussioni sul mercato immobiliare, complice la difficoltà di accesso al credito, il crollo delle rendite immobiliari dovuta all'aumento dell'imposizione fiscale sugli immobili, che hanno di fatto indebolito prima, e pressoché azzerato poi, la domanda immobiliare facendo entrare in una crisi senza precedenti il settore delle costruzioni, da sempre uno dei comparti trainanti dell'economia del nostro territorio. Parallelamente sul fronte

produttivo la contrazione dei consumi, particolarmente evidente nel mercato interno, ha rallentato la produzione industriale con implicazioni importanti sugli investimenti anche per lo sviluppo e rinnovamento dei processi industriali. Segnatamente di minor rilievo, ed in taluni casi addirittura in controtendenza, sono apparsi gli effetti della negativa congiuntura economica sul comparto dell'agrimonia. In ambito locale è evidente la dinamicità delle più strutturate e, per rango dimensionale, maggiori industrie agroalimentari le quali, a dispetto della non favorevole congiuntura, hanno intrapreso importanti interventi di potenziamento, rinnovamento e/o ristrutturazione aziendali.

Recentemente gli indicatori macroeconomici mostrano segnali di ripresa dell'economia, seppure debole e lenta, ed anche in ambito locale paiono timidi segni di crescita.

Questo è il quadro di riferimento entro il quale deve necessariamente essere contestualizzata la presente variante, ad oltre un anno dall'adozione della Variante 1/2014 di salvaguardia, dove pur nella consapevolezza che il paradigma ante crisi non possa più essere ripetibile nelle medesime ed identiche forme, a causa un'irreversibile differenziazione dei modelli di crescita e dei consumi, resta comunque imprescindibile ed invariato il ruolo dell'Amministrazione comunale, nei limiti delle proprie competenze, di sostegno e promozione della comunità locale.

Quale strumento di governo e programmazione del territorio comunale il Piano Regolatore Generale deve quindi poter interpretare e guidare le istanze di crescita della comunità locale, sia essa orientata a creare il substrato di regole ed opportunità ideali al sistema economico che, al contempo, di quelli più ampi e condivisi della qualità della vita e di benessere attraverso il potenziamento degli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale.

In tal senso sono poste le motivazioni generali fondanti i contenuti oggetto di ripubblicazione della presente variante, fermo restando la conferma e l'attualità dei valori e dei forti principi ispiratori, anche di rottura rispetto al passato, che hanno contraddistinto i contenuti e le assunzioni della Variante 1/2014 in tema riduzione del consumo di suolo.

A questo punto un opportuno inciso metodologico attiene l'identificazione degli effettivi elementi da sottoporre a verifica di assoggettabilità a VAS, intesi quale risultato del raffronto tra l'assetto del piano nella condizione ante, ovvero corrispondente al vigente stato dello strumento urbanistico generale (PRG 2000), e quello post, nell'accezione della nuova forma ed articolazione assunta dal piano agli effetti dei contenuti assunti dalla presente ripubblicazione.

Pertanto, in analogia a quanto già assunto con l'adozione della Variante 1/2014, l'oggetto della presente verifica di assoggettabilità è riferibile ad una specifica fattispecie

identificabile in acclerate e significative variazioni o rimodulazioni di previsioni esistenti in termini di caratteri localizzativi, distributivi, formali, infrastrutturali, dalle quali ne possano derivare potenziali effetti sulle diverse componenti che concorrono unitariamente a definire il sistema ambientale e territoriale, od ancora da una riforma delle modalità attuative che ne implicano l'automatica esclusione dal campo di applicazione delle procedure di VAS.

Secondo tale assunzione metodologica sarà articolata la definizione delle singole previsioni re-introdotte dalla Variante di ripubblicazione da assoggettate alla presente verifica di assoggettabilità a VAS.

Ciò detto è quindi opportuno precisare che in termini dimensionali quanto disposto dalla presente Variante incide globalmente in senso riduttivo rispetto la capacità espansiva precisata dal vigente PRG 2000.

Più specificamente in quanto oggetto della presente verifica la variante assume, quale effetto delle motivazioni e dei fabbisogni sopra affermati, la riproposizione, anche attraverso limiti e rimodulazioni in termini di consistenza, una serie di previsioni tutte attualmente coincidenti con ambiti di trasformazione (AT) di cui la Variante 1/2014 ne aveva destinato l'originario stato conformativo a territorio rurale. Il raffronto tra l'assetto prefigurato nell'ipotesi di integrale destituzione delle predette previsioni insediative, tutte definite

da Ambiti di Trasformazione di consistenza pari a 414.674 mq. SUL, rispetto quanto precisato allo stato di ripubblicazione, o dir si voglia adozione, della presente Variante porta un saldo accrescitivo pari a 98.282 mq. SUL, ripartita tra 66.706 mq. di SUL alla destinazione produttiva e 31.576 mq. di SUL a quella residenziale. In altri termini una parte residuale, pari a poco meno di un quarto (24%) della potenzialità insediativa originariamente sottratta, è qui riproposta in adozione.

La Tabella 3.1, riportata in appendice al presente paragrafo, meglio esplicita quanto sopra illustrato dove, oltre ai dati distinti per ciascuna previsione, sono riportate la quantità delle dotazioni pubbliche a queste associate unitamente alle modalità attuative per queste supposte. Per talune previsioni ad una un'invarianza della superficie territoriale corrispondente agli originari comparti attuativi corrisponde una contrazione, talvolta significativa, della capacità edificatoria, sia essa espressa in superficie fondiaria che in SUL, per altre la limitazione della superficie territoriale allo stato precedente definito si associa la contestuale rimodulazione della capacità edificatoria massima esprimibile.

L'analisi dei fabbisogni insediativi, e delle connesse dotazioni quando previste, oggetto di ripubblicazione della Variante 1/2014 è conseguente all'avvenuta pubblicazione della Variante 1/2014, adottata con delibera di Consiglio Comunale

n. 7 del 06/02/2014, ponendosi nel contesto dell'esame di merito delle osservazioni pervenute.

Il tenore e contenuto riportato nelle osservazioni concerne la richiesta di riproposizione di talune delle previsioni soppresse attraverso l'adozione della Variante 1/2014. Di queste talune attengono la richiesta di reinserimento di previsioni di natura produttiva/polifunzionale ed altre di tipo residenziale.

L'Amministrazione ha quindi ritenuto di valutare positivamente, talvolta recependole solo parzialmente, alcune delle osservazioni pervenute assumendo criteri diversificati in rapporto alla specificità della natura delle previsioni produttive o residenziali.

Nel caso di previsioni insediative di tipo produttivo, ne è stato assentito il loro reinserimento, ovvero riconferma allo stato di vigenza dello strumento urbanistico, in subordine all'esistenza di fattivi piani industriali, oppure di effettive e contingibili previsioni di sviluppo, da parte dei rappresentanti le realtà produttive detentrici di un diritto reale di godimento sui comparti, sia esso piena proprietà o altre forme previste per legge. La riproposizione delle previsioni risulta in alcuni casi per estensione, ovvero per potenzialità edificatoria esprimibile, rimodulata e commisurata ai reali fabbisogni suggerendo, talvolta, la variazione delle modalità attuative delle stesse, interventi diretti in luogo del preventivo assoggettamento a piano urbanistico come oggi previsto dal vigente strumento

urbanistico. La valutazione discrezionale operata dall'Amministrazione comunale in merito alla riproposizione delle suddette previsioni produttive corrisponde a ragioni di celerità e tempestività della risposta dell'Amministrazione ad esigenze di sviluppo e/o di riorganizzazione aziendale necessarie per posizionarsi sui mercati, o mantenere adeguati livelli di competitività, ovvero per adempiere ad obblighi derivanti dalla legislazione ambientale e/o di sicurezza e salubrità dei prodotti: è questo il caso ad esempio di talune aree di espansione funzionali allo sviluppo di attività operanti nella filiera agroalimentare.

Diversamente l'eventuale rinvio della definizione degli ambiti di trasformazione asserventi le aziende, oggi interpreti dell'istanza di mantenimento delle previsioni vigenti nel PRG 2000, ai nuovi strumenti urbanistici l'effettiva possibilità di attuare interventi di trasformazione sarebbe da rimandare all'approvazione del Piano Operativo Comunale (POC).

Pertanto, poiché i presunti tempi di approvazione del Piano Operativo Comunale, stimabili prevedibilmente nel medio termine, non risulterebbero in alcun modo allineati e compatibili alle esigenze di risposta da parte delle realtà produttive, l'Amministrazione comunale consapevole della strategicità che sempre più il fattore tempo assume per le aziende, ha previsto attraverso la presente variante di disporre la conferma di talune previsioni rispetto a quanto

precedentemente assunto dalla csd. Variante di salvaguardia, secondo le modalità ed i correttivi sopra precisati.

Su differenti presupposti, rispetto a quelli assunti per le aree produttive, è fondata la conferma da parte della presente variante di previsioni insediative residenziali per le quali ne era stata disposta l'eliminazione attraverso l'adozione della Variante 1/2014.

La proposta di convalida di tali previsioni insediative, alcune delle quali rimodulate in termini di potenzialità esprimibile e modalità attuative, sorge innanzitutto dall'esigenza di ampliare ed acquisire alla città pubblica ampi brani del territorio cittadino da destinare ad attrezzature collettive, in prevalenza costituite da spazi aperti a verde, ma in alcuni casi anche ad aree per il potenziamento delle dotazioni pubbliche, quali parcheggi ed aree per servizi scolastici.

Nello specifico si tratta di aree che, nella variabilità dei casi puntuali, risultano localizzate all'interno della trama insediativa caratterizzata da una compiuta e consolidata infrastrutturazione sia viaria, che dei servizi e/o sottoservizi a rete. In altri casi le aree si pongono in stretta continuità al territorio urbanizzato in corrispondenza della fascia di transizione del territorio periurbano verso il territorio rurale, qui ben strutturato e ad alta vocazione produttiva agricola. Nei casi in cui la presente variante disponga l'attuazione diretta delle previsioni, in subordine all'approvazione di piano

preventivo, la localizzazione dell'edificato, come precisato nelle Tavole dei Sistemi (PS 5.1) e negli stralci di queste, costituenti allegati di progetto alla variante, è prevista in stretta prossimità, degli omologhi tessuti esistenti a limitare la creazione di "vuoti urbani" e contestualmente contenere la frammentazione degli spazi di fruizione pubblica.

Le ragioni che hanno avallato la scelta di riproporre tali previsioni insediative è motivata da un interesse pubblico, ovvero dalla possibilità di poter acquisire ampie porzioni di verde da destinare alla fruizione collettiva localizzate al margine del territorio urbanizzato o intercluse a questo. Si tratta di aree che, sebbene appartenenti al territorio rurale, sono connotate da un'estrema povertà ambientale ed ecosistemica ed una banalizzazione del paesaggio agrario, anche in ragione dell'evidenza che le stesse coincidono con superfici da tempo preordinate alla trasformazione e come tali improduttive oppure impiantate con colture di "sussistenza" considerato l'affievolito interesse della proprietà a trarne un reddito agrario.

Le condizioni di queste aree, destituite di fatto alle pratiche agronomiche, oltre a perdere la loro primaria vocazione produttiva risultano private di quei valori intrinseci che ne decretano una fondamentale valenza naturalistica. Su queste aree i canoni di progettazione del verde non dovranno essere orientati in via esclusiva alla fruizione pubblica ma assolvere

anche funzioni di valore ecologico (ecotono, rete ecologica, termoregolazione ecc.).

Anche in questo caso valgono le medesime considerazioni sopra svolte riguardo l'opportunità di poter acquisire tali suoli al patrimonio pubblico in tempi presumibilmente più ravvicinati rispetto a quelli di prevista efficacia dei nuovi strumenti urbanistici (PSC-RUE-POC).

POLIFUNZIONALE		Superficie territoriale	Aree pubbliche (Totale)	Verde pubblico	Parcheggi pubblici	Attrezzature comuni	Superficie Fondiaria	Superficie Utile Lorda (SUL)	Modalità attuativa
03/09 AT4a	Case Finali - Piazzale Fracassi	2.043	/	/	/	/	2.043	1.226	diretta
08/11 AT4a	Case Castagnoli – svincolo secante	26.189	/	/	/	/	26.189	15.713	diretta
12/14 AT4a	Pievesestina – Via Chiesa	69.697	34.848	/	/	/	34.848	27.879	piano preventivo
12/18 AT4a	Case Gentili – Via Dismano – comp. Nord	70.096	35.048	/	/	/	35.048	21.888	piano preventivo
12/19 AT4a	Case Gentili – Via Dismano – comp. Sud								

RESIDENZIALE		Superficie territoriale	Aree pubbliche (Totale)	Verde pubblico	Parcheggi pubblici	Attrezzature comuni	Superficie Fondiaria	Superficie Utile Lorda (SUL)	Modalità attuativa
01/02 AT6	Via Canonico Lugaresi – Via Roversano	57.786	53.110	51.880	377	/	4.676	1.850	diretta
01/03 AT6	Via Canonico Lugaresi – comp. centrale	11.370	10.212	9.165	250	/	1.158	290	diretta
02/04 AT6	Ponte Abbadesse – comp. centrale	7.290	6.196	5.237	375	/	1.094	292	diretta
03/07 AT5	Case Finali rotonda	8.119	6.089	2.740	1.522	1.218	2.030	1.218	piano preventivo
04/04 AT3	S. Egidio – Via Pisignano	1.493	/	/	253	/	1.493	297	diretta
04/12 AT1-5	S. Egidio – Via Polesine	21.221	14.637	10.250	1.607	/	6.584	3.465	diretta
04/13 AT1-5	S. Egidio – Via G. Bruno	7.269	4.480	634	1.957	/	2.789	1.446	diretta
05/14 AT3	S. Mauro – Via Giardino	29.030	21.069	14.878	3.661	/	7.961	5.885	diretta
05/17 AT2-3	Diegaro – Via Emilia Ponente	6.062	2.010	194	1.288	/	4.052	1.730	diretta

05/18 AT2-6	Comp. Ovest Tipano - Via Tipano	16.911	6.764	3.044	1.691	1.353	10.147	8.455	piano preventivo
08/09 AT2-5	Calisese – Via Malanotte, comp. est	8.462	3.385	1.523	846	677	5.077	4.231	piano preventivo
10/10 AT1-5	Gattolino – Via Medri	12.116	7.267	3.119	4.138	/	4.849	2.420	diretta

Tab. 3.1 – Elenco delle previsioni oggetto di ripubblicazione - (valori espressi in metri quadrati)

4. PREVISIONI PRODUTTIVE

4.1 03/09 AT4a Case Finali – Piazzale Fracassi

Nella porzione orientale del centro cittadino è presente lungo la Via Emilia Levante una storica e consolidata area produttiva all'interno della quale sono insediate attività artigianali e commerciali, anche di vendita al dettaglio.

Al margine di questa zona produttiva il PRG 2000 ha identificato una zona di espansione (03/09 AT4a) di superficie territoriale pari a 21.122 mq. e potenzialità edificatoria di 8.449 mq. di SUL di cui la Variante di salvaguardia ne ha proposto l'eliminazione.

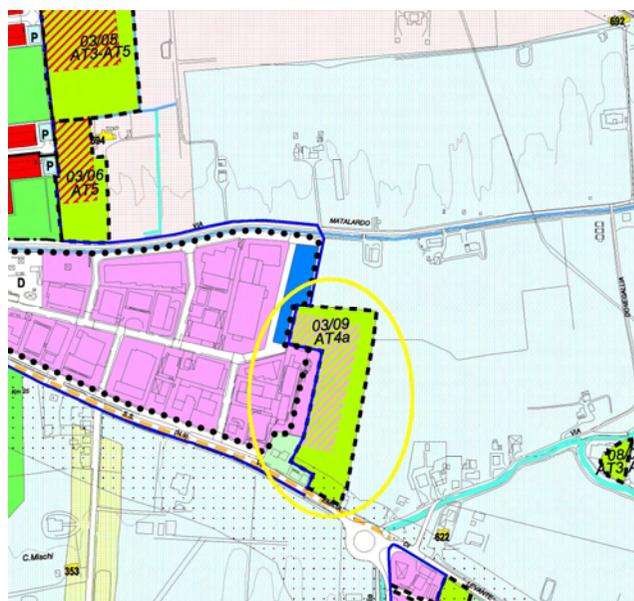


Fig. 4.1 - Stralcio del PRG stato vigente

Con la presente ripubblicazione, confermata l'eliminazione della citata previsione, viene proposto un lieve ampliamento di circa 2.043 mq. di superficie fondiaria a Tessuto Polifunzionale, di cui all'art. 39 delle Norme di Attuazione del PRG 2000 e capacità pari a 1.226 mq. di SUL, in aderenza al confine dell'esistente attività di lavorazioni carni.

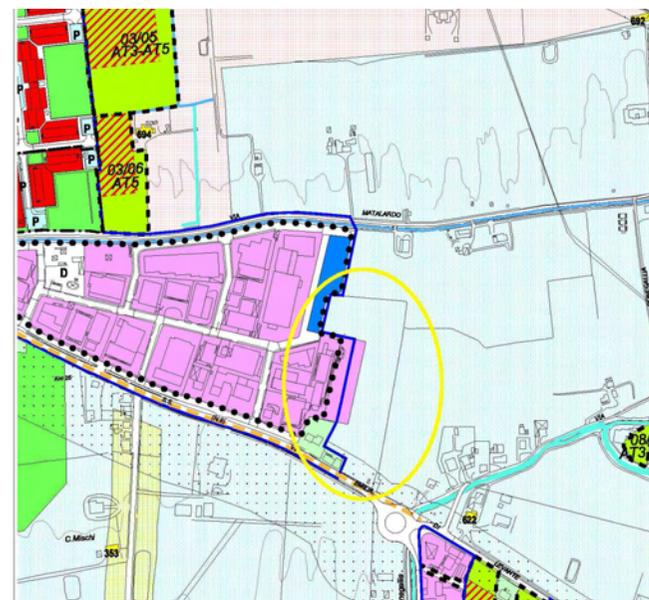


Fig. 4.2 - Stralcio del PRG stato adottato

L'inserimento di tale area di espansione polifunzionale coincide con i fabbisogni espressi dalla medesima azienda.

Considerando infatti la conformazione dell'area e la sua ridotta estensione, la sua potenziale trasformazione è prevedibile, considerata la necessità nell'edificazione di rispettare i confini

di zona ovvero quelli di proprietà, assumendo che la stessa sia asservita all'adiacente ed esistente attività.

Secondo la Tavola PS 2 "Azzonamento Paesistico" del PRG 2000 (Fig. 4.3) il previsto ampliamento ricade in zona di tutela del paesaggio fluviale di cui al comma 2.5.2 lettera c) dell'Allegato Normativo A.1 "Tutela e Valorizzazione Ambientale" del vigente strumento urbanistico generale.

La verifica di coerenza della nuova previsione alle disposizioni di tutela dettate dall'Art. 2.5 "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" del citato allegato normativo è precisato dal successivo comma 2.5.12 dell'articolato in parola. Il comma 2.5.12 chiarisce che nelle zone di cui al secondo comma lett. c) gli strumenti di pianificazione comunali possono, previo parere favorevole della Provincia, prevedere ampliamenti degli insediamenti esistenti, ove si dimostri l'esistenza di un fabbisogno locale non altrimenti soddisfacibile e l'assenza di rischio idraulico, purché le nuove previsioni non compromettano elementi naturali di rilevante valore, risultino organicamente coerenti con gli insediamenti esistenti, e consentano un idoneo inserimento paesaggistico e architettonico.

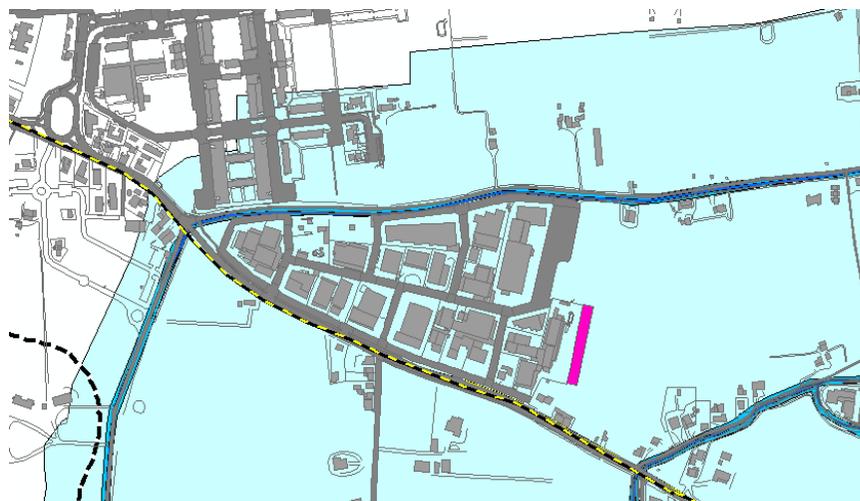


Fig. 4.3 - Stralcio azzonamento paesistico PRG

Accertata l'esistenza di un fabbisogno non altrove soddisfacibile la cartografia del Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico, predisposto dall'Autorità di Bacini dei Fiumi Romagnoli, riportato in Fig. 4.4 identifica la previsione in area di potenziale allagamento (art. 6 NTA del PSRI e direttiva idraulica). Tale elemento, che accerta una condizione di criticità idraulica, non individua comunque limiti particolari alla potenziale trasformazione dell'area stabilendo, il Piano Stralcio, l'obbligo di recepire una serie di misure di protezione dall'evento e che trovano traduzione operativa in una serie di accorgimenti di carattere progettuale.



Fig. 4.4 - Stralcio della tav. 255NE-SE del PSRI

Le potenziali criticità ambientali insite in un prevedibile ampliamento dell'attività esistente attengono problematiche connesse al rumore ed all'incremento del traffico indotto.

Riguardo al primo aspetto è evidente che il potenziamento dell'attività esistente, oggi azionata acusticamente in Classe V (Area prevalentemente produttiva) come si può notare in Figura 4.5, non pone problematiche di conflitto, avendo accertato la presenza dei più prossimi recettori residenziali unicamente in corrispondenza del fronte della Via Emilia Levante compresi all'interno della fascia acustica di pertinenza dell'infrastruttura viaria.

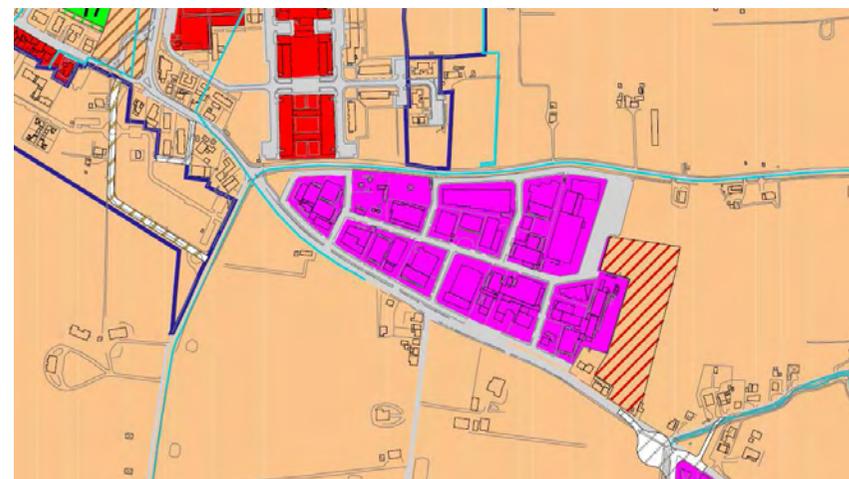


Fig. 4.5 - Stralcio del Piano di Classificazione Acustica Comunale

Lo stralcio della Classificazione acustica comunale, in quanto non adeguato in pendenza dello stato di adozione della Variante 1/2014, identifica la condizione acustica di progetto relativa alla prevista attuazione dell'Area di Trasformazione 03/09 AT4a di cui la presente previsione ne rappresenta variazione. Allo stato di avvenuta conformazione del proposto ampliamento a tessuto polifunzionale dovrà trovare necessariamente adeguamento la Classificazione acustica assegnando alla stessa un'ideale classe.

In termini di impatto il prefigurato assetto urbanistico dell'area presagisce condizioni acustiche migliorative nei confronti dei recettori residenziali, stante il forte ridimensionamento della previsione produttiva (03/09 AT4a) i cui attuali limiti risultano

aderenti ai fronti dei fabbricati residenziali retrostanti la Via Emilia.

Per quanto concerne l'aumento della domanda di traffico, conseguente al previsto ampliamento dell'attività produttiva, si ritiene per valore incrementale trascurabile in rapporto a quello complessivamente generato dal comparto produttivo all'interno del quale si pone la nuova previsione. Tale assunzione trova peraltro conferma nell'ipotesi che l'attività insediabile, affine per ambito merceologico a quella contermina di lavorazione e commercializzazione carni, comporti alla maggiore superficie impegnata un proporzionale incremento dei volumi di produzione e non sia imposta da contingenti esigenze di ristrutturazione aziendale e/o miglioramento dei processi gestionali.

La tipologia di traffico generato/attratto complessivamente dall'area produttiva di Case Finali, data la massiccia presenza al suo interno di attività commerciali e di servizio, può ritenersi mista con un netto sbilanciamento quali-quantitativo a favore del traffico leggero derivante, oltretutto dagli addetti, dai clienti e fruitori dei servizi.

Come evidente nell'allegato stralcio del Piano Regolatore Integrato della Mobilità l'area produttiva di Case Finali si pone in un ambito di prossimità rispetto l'orditura viaria principale costituita dalla S.S. 9 "Emilia" e la Secante, capace di

sostenere un eventuale, seppure minimale, incremento dei volumi di traffico di mezzi leggeri e pesanti.

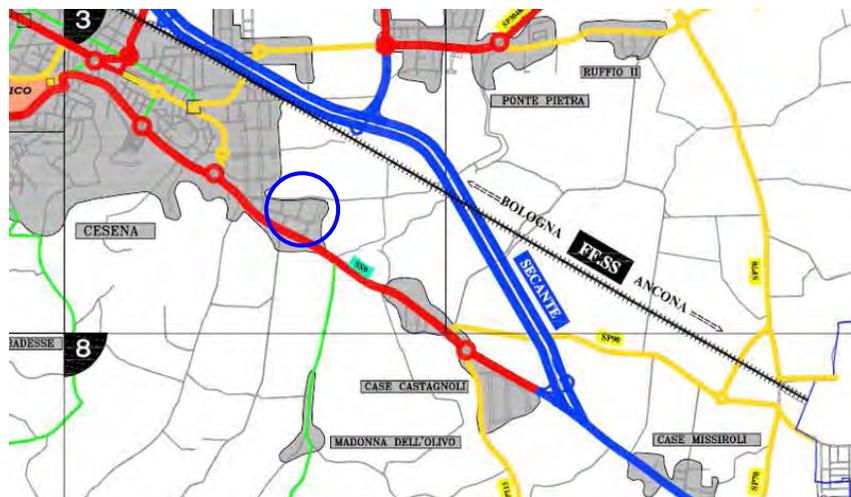


Fig. 4.6 – Stralcio PRIM 2007 - 2015

I suoli di prevista estensione del tessuto polifunzionale sono attualmente utilizzati a fini agricoli e sono definiti da colture a seminativo semplice. Localmente l'ambito agricolo risulta degradato e semplificato dal punto di vista ecosistemico e della biodiversità anche in considerazione della sua vicinanza all'area produttiva.

4.2 08/11 AT4a - Case Castagnoli – svincolo secante

Nei pressi di Case Castagnoli il PRG ha individuato, a potenziamento dell'esistente Piano degli Insediamenti Produttivi (PIP "Area Ex SAPRO"), due distinte aree di trasformazione. La più occidentale di queste (08/11 AT4a) di superficie territoriale pari a circa 7 Ha e potenzialità edificatoria poco inferiore ai 21.000 mq. di SUL si pone quale elemento di chiusura a comprendere l'ampia resede dello svincolo della Secante e di cui la Variante di Salvaguardia ne ha proposto l'eliminazione.

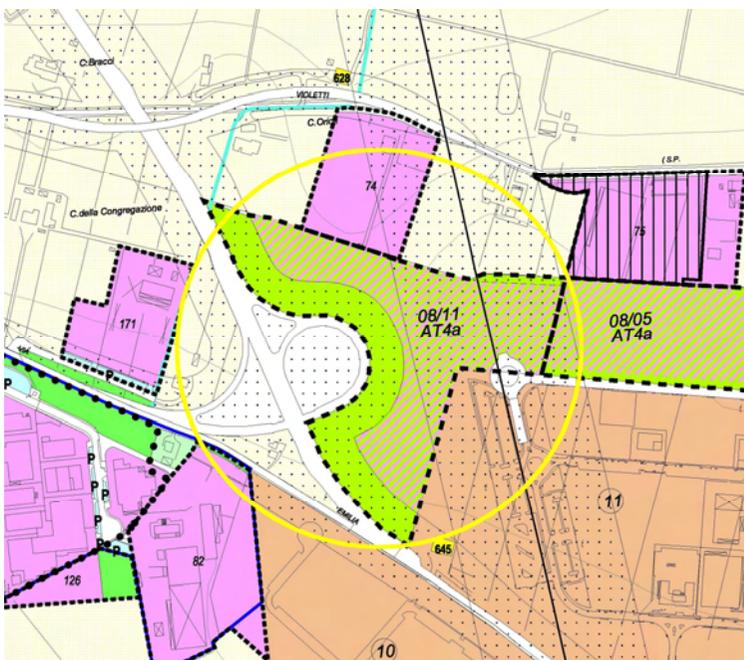


Fig. 4.7 - Stralcio del PRG stato vigente

L'ottimale localizzazione rispetto la rete di comunicazione viaria e l'estrema frammentazione dei suoli agricoli, compresi tra il conformato ed attuato Piano degli Insediamenti Produttivi e le opere definenti lo svincolo di immissione alla Secante, hanno suggerito l'inserimento di due distinte aree a tessuto polifunzionale art. 39 delle Norme di Attuazione del PRG.

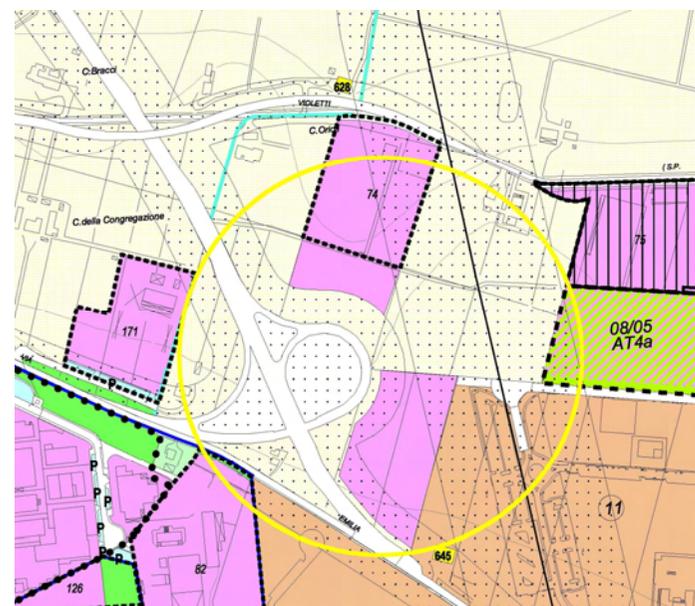


Fig. 4.8 - Stralcio del PRG stato adottato

La più meridionale di queste costituisce naturale dilatazione del predetto PIP beneficiando della già strutturata viabilità di distribuzione a servizio del comparto e delle relative sottostrutture. L'area più settentrionale realizza invece

l'ampliamento dell'esistente attività di produzione di manufatti edilizi prefabbricati nonché di recupero di MPS da demolizione, già azzonata dallo strumento urbanistico a tessuto polifunzionale.

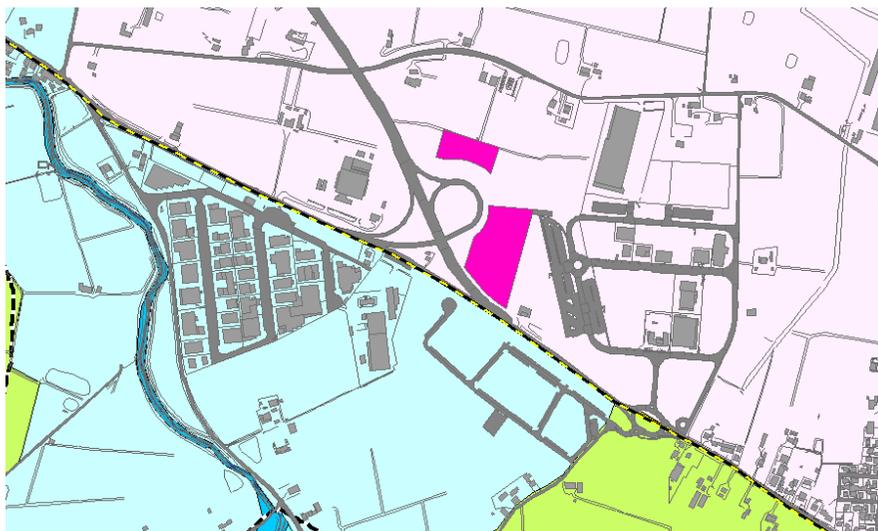


Fig. 4.9 - Stralcio azzonamento paesistico PRG

Complessivamente l'estensione territoriale delle due aree assomma a circa 26.000 metri quadrati per una corrispondente potenzialità edificatoria di 15.713 mq. di SUL. L'azzonamento paesistico del PRG non individua specifici e particolari elementi di tutela salvo accertare come i suoli ricadano in Zona B "aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche" normate dall'Art. 3.3 "Zone di tutela dei corpi idrici

superficiali e sotterranei" dell'Allegato Normativo A.1 "Tutela e Valorizzazione Ambientale" del PRG 2000.

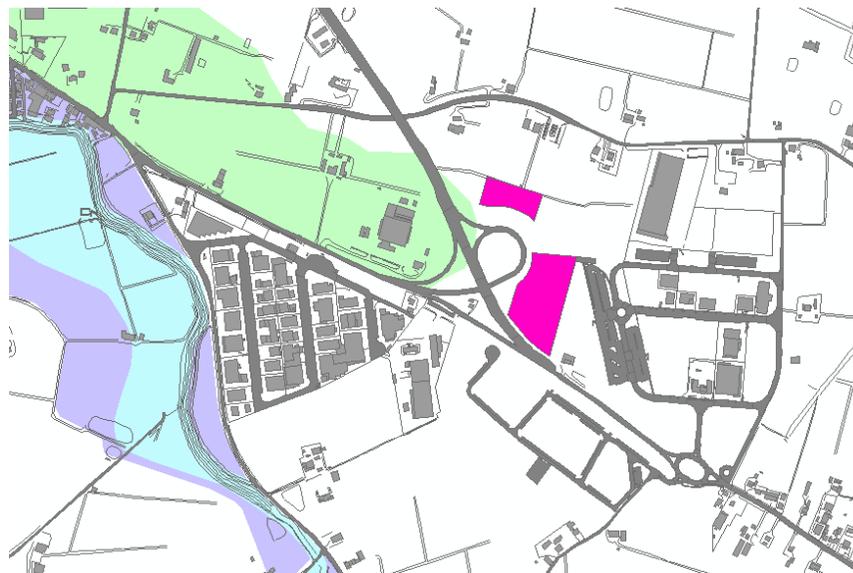


Fig. 4.10 - Stralcio della tav. 255NE-SE del PSRI

In merito alle potenziali criticità idrauliche la Fig. 4.10, riportante la cartografia del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico, identifica le superfici proposte esenti da qualsiasi fenomeno esondativo e/o alluvionale.

4.3 12/14 AT4a - Pievesestina – Via Chiesa

Nei pressi di Pievesestina tra Via Dismano e Via Torino lo strumento urbanistico generale ha individuato una previsione a destinazione polifunzionale denominata 12/14 AT4a di cui la Variante 1/2014 ne ha disposto lo stralcio.

Le Norme di Attuazione del PRG 2000 connotano l'ambito considerato quali aree marginali e di cintura del territorio urbanizzato, la cui trasformazione è finalizzata al completamento del sistema produttivo urbano e della città regionale. La superficie territoriale di tale comparto è pari a 83.089 mq. dei quali una quota destinata esclusivamente a verde ed estensione di 13.489 metri quadrati, comunque concorrente alla definizione alla superficie complessiva del comparto, si colloca, disgiuntamente rispetto il comparto insediativo, in località Provezza.

La superficie corrispondente alla previsione di verde pubblico in località Provezza coincide con un'attività di autotrasporti che nel passato ha causato conflitti con la popolazione residente sia per il transito di mezzi pesanti percorrenti la S.P. n. 105, nel tratto considerato di sezione inadeguata ai richiesti standard di sicurezza, sia per effetto dei disturbi acustici conseguenti allo stazionamento sui piazzali dell'azienda di camion frigoriferi nelle ore notturne.

Al fine di promuovere la delocalizzazione dell'attività in un ambito più adeguato era stata a tale azienda di logistica riconosciuta una capacità insediativa, ottenuta applicando all'effettivo impegno superficiale di questa l'indice di utilizzazione territoriale proprio delle Aree di Trasformazione AT4a, e prevedendone quindi il suo sfruttamento all'interno della porzione del comparto di Pievesestina.

Poiché l'attività di autotrasporti ha nel frattempo individuato modalità di delocalizzazione diverse da quelle prospettate dal piano, con la ripubblicazione della Variante 1/2014 è stato disposto lo stralcio della previsione 12/14 AT4a sita a Provezza e riproposto l'inserimento della sola porzione dell'area di trasformazione posta in località Pievesestina.

Il mantenimento della previsione, ridotta nei termini sopra esposti, corrisponde al permanere dell'interesse della restante parte proprietaria il comparto, detenuta da un importante gruppo operante nel settore agro-alimentare, di consolidare attraverso la sua attuazione le attività presenti nel territorio cesenate.

Alla siffatta nuova articolazione del comparto, la cui estensione territoriale è pari a 69.697 mq., corrisponde una capacità insediativa di 27.879 mq. di Superficie Utile Lorda.

Considerato che le odierne condizioni di riproposizione del presente comparto attuativo – 12/14 AT4a - dispongono quale

modalità attuativa l'assoggettamento a preventivo piano particolareggiato, si rinviano alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, alla quale sarà sottoposto il progetto di piano nel corso del suo iter approvativo, le ulteriori verifiche e valutazioni sulla sostenibilità della previsione una volta noto in dettaglio il suo schema progettuale.

La scheda del comparto, come modificata in ripubblicazione, prevede che prima dell'approvazione della variante la proprietà assuma l'impegno, per la quota di spettanza in ragione della SUL, alla copertura dei costi necessari alla realizzazione della rotonda su Via Torino la cui costruzione costituisce espressa condizione di sostenibilità del comparto 12/15 AT4a.

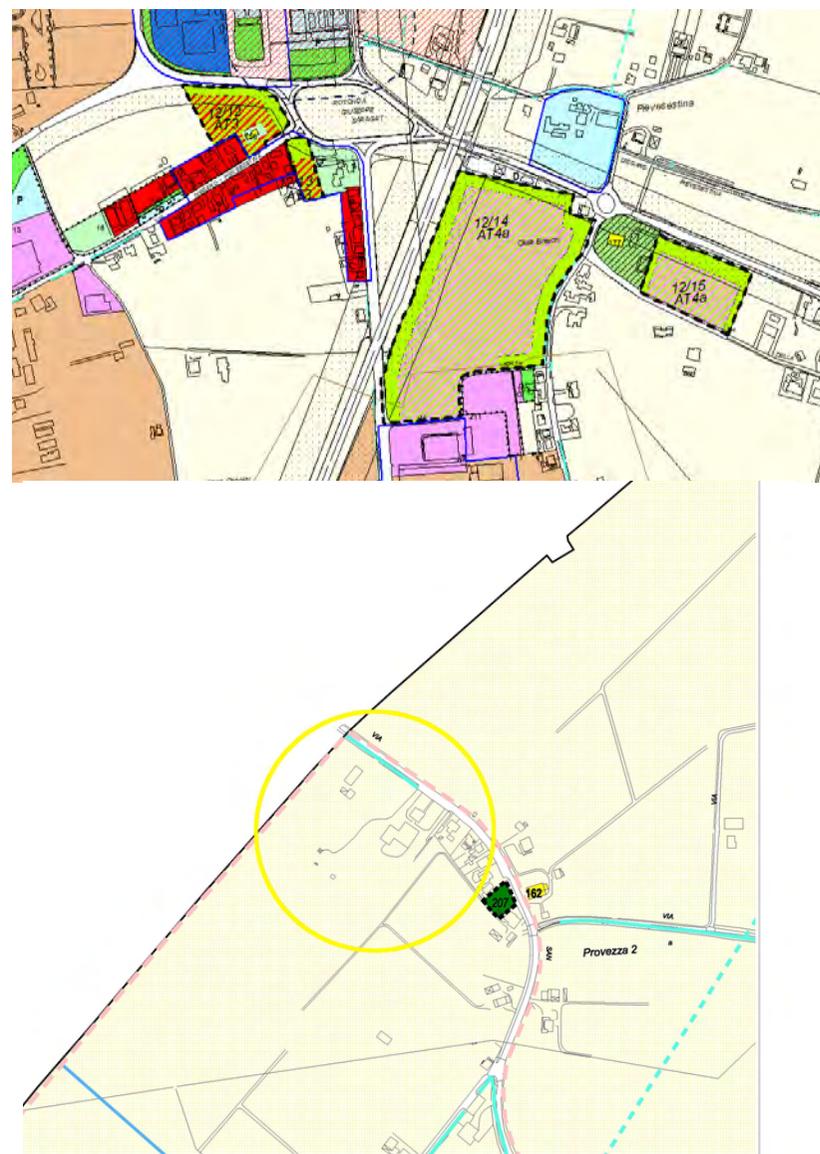


Fig. 4.11 - Stralcio del PRG stato vigente

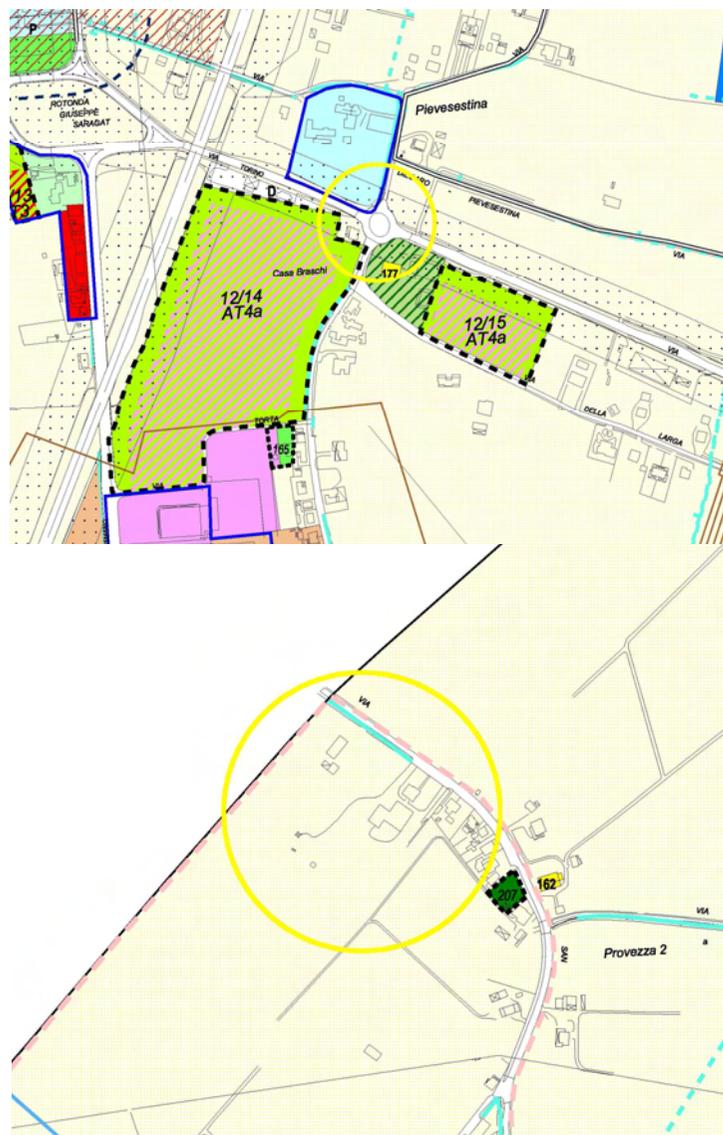


Fig. 4.12 - Stralcio del PRG stato adottato

4.4 12/18 AT4a - Case Gentili – Via Dismano – Nord - 12/19 AT4a - Case Gentili – Via Dismano – Sud

A Case Gentili, nei pressi dello svincolo della secante lungo Via Dismano, sono individuati dal PRG 2000 due comparti produttivi definiti Aree di cintura a destinazione polifunzionale (AT4a) denominati 12/18 e 12/19.

Quello più meridionale (12/19 AT4a) disloca su una superficie territoriale di 34.528 mq. una SUL ammissibile di 9.224 metri quadrati mentre quello più settentrionale (12/18 AT4a), di estensione territoriale superiore al precedente pari a 54.216 metri quadrati, ammette una capacità insediativa di 17.088 mq. di Superficie Utile Lorda.

Con l'avvenuta adozione della Variante 1/2014 entrambe le previsioni sono state eliminate.

Con la ripubblicazione della Variante 1/2014 è stata riproposta la previsione insediativa prevedendo l'accorpamento delle due aree di trasformazione in un unico comparto, previa riduzione della consistenza territoriale dell'area più meridionale.

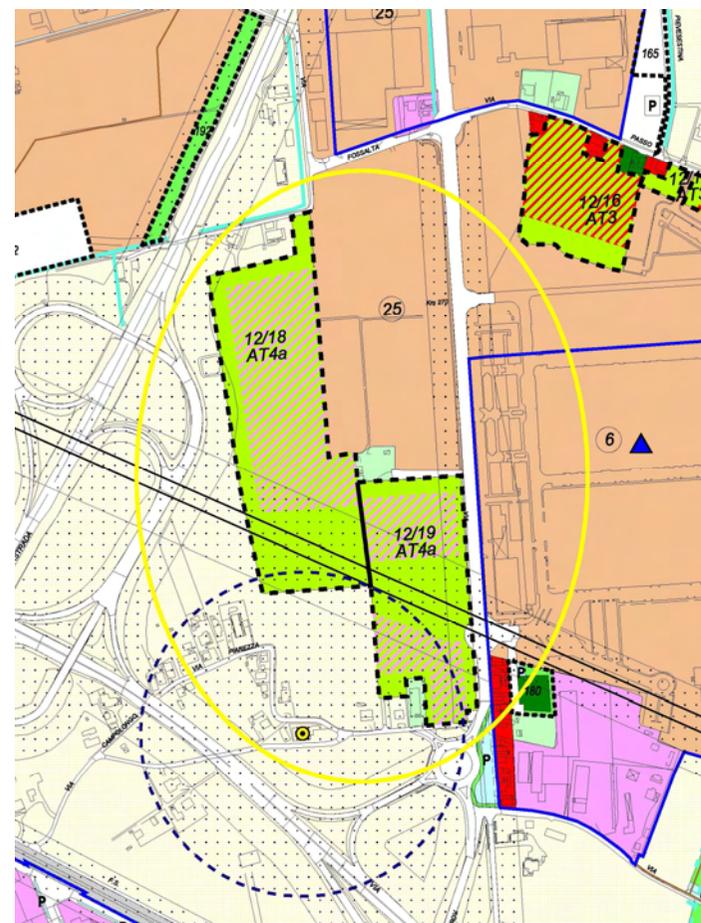


Fig. 4.13 - Stralcio del PRG stato vigente

La superficie territoriale del nuovo comparto è quindi pari a 70.096 mq. a cui corrisponde una superficie utile lorda ammissibile di 21.888 metri quadrati.

In termini estensivi la nuova previsione, rispetto le due previsioni da cui origina, si contrae in termini territoriali di

oltre 18.000 mq. e per capacità edificatoria di quasi 4.500 metri quadrati. Il nuovo schema progettuale individua quale elemento vincolante la definizione localizzativa di un parcheggio pubblico in fregio a Via Dismano di estensione pari a 3.150 metri quadrati.

Considerate le nuove condizioni di riproposizione del presente comparto attuativo, costituito dall'unione dei pregressi comparti 12/18 e 12/19 AT4a, che dispongono quale modalità attuativa l'assoggettamento a preventivo piano particolareggiato, si rinviano alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, alla quale sarà sottoposto il progetto di piano nel corso del suo iter approvativo, le ulteriori verifiche e valutazioni sulla sostenibilità della previsione una volta noto nel dettaglio il suo schema progettuale.

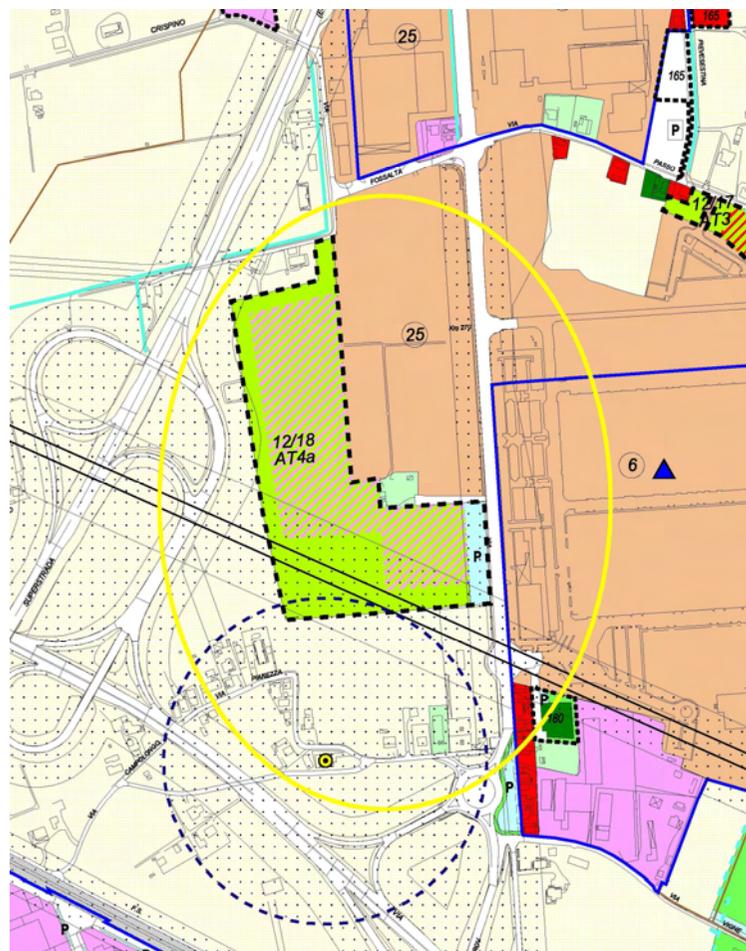


Fig. 4.14 - Stralcio del PRG stato adottato

5. PREVISIONI RESIDENZIALI

5.1 01/02 AT6 Via Canonico Lugaresi – Via Roversano - 01/03 AT6 Via Canonico Lugaresi – comp. Centrale

Il vigente PRG 2000 disloca un'ampia Area di Trasformazione residenziale 01/02 AT6, suddivisa in due distinte porzioni, che contorna le pendici occidentali del colle Garampo tra Via Roversano e Via del Tunnel.

All'ampia estensione territoriale (57.786 mq.) definita dal comparto attraverso le due opposte partizioni che lo formano è attribuito in indice di utilizzazione territoriale molto basso (0.04 mq/mq) e tale da limitare la potenzialità edificatoria dell'area a 2.311 mq. di Superficie Utile Lorda.

Le Norme di Attuazione del PRG 2000 connotano tale tipologia di aree di trasformazione di valorizzazione paesaggistica-ambientale, riconoscendo ad esse una preminente vocazione ambientale e paesaggistica e, come tali, finalizzate ad una trasformazione a bassissimo impatto ambientale ed alla costituzione di un sistema di reti ambientali e fruibili interconnesse.



Fig. 5.1 - Stralcio del PRG stato vigente

Parimenti il PRG 2000 ha individuato un secondo comparto (01/03 AT6), intercluso tra le due "isole" che costituiscono il primo, di estensione territoriale inferiore al precedente (11.370 mq.) alla quale è attribuita una potenzialità edificatoria di 455 mq. SUL, in ragione del basso indice di Utilizzazione territoriale che caratterizza l'area di trasformazione, anch'essa definita di valorizzazione paesistica ambientale.

Con l'adozione della Variante 1/2014 per entrambe le suddette aree di trasformazione né è stato disposto lo stralcio.

Al fine di consentire l'acquisizione di un'ampia cintura verde, costituente naturale connessione tra il parco della Rocca e l'ambito fluviale, mediante la ripubblicazione della Variante 1/2014 è stata prevista la riproposizione delle due previsioni precisandone, a fronte di un dettagliato assetto progettuale in termini distributivi, localizzativi e tipologici dell'edificato, l'attuazione diretta in luogo dell'assoggettamento a preventivo piano particolareggiato. Per poter consentire una distinzione degli assetti proprietari delle aree, alla stregua di quanto assunto dal PRG 2000 con la definizione dei vigenti ambiti di trasformazione, l'attuazione delle due proposte previsioni è regolata da altrettanti permessi di costruire convenzionati. L'articolazione progettuale riportata negli stralci delle Tavole dei Sistemi PS 2.1.5 precisa una minore potenzialità edificatoria per le due previsioni, rispetto a quanto precedentemente fissato per i corrispondenti comparti, ovvero di 1.850 mq. di SUL per il comparto di maggiore estensione (01/02 AT6) e di 290 mq. di SUL per quello minore (01/03 AT6), restando immutata la superficie territoriale complessivamente coinvolta.

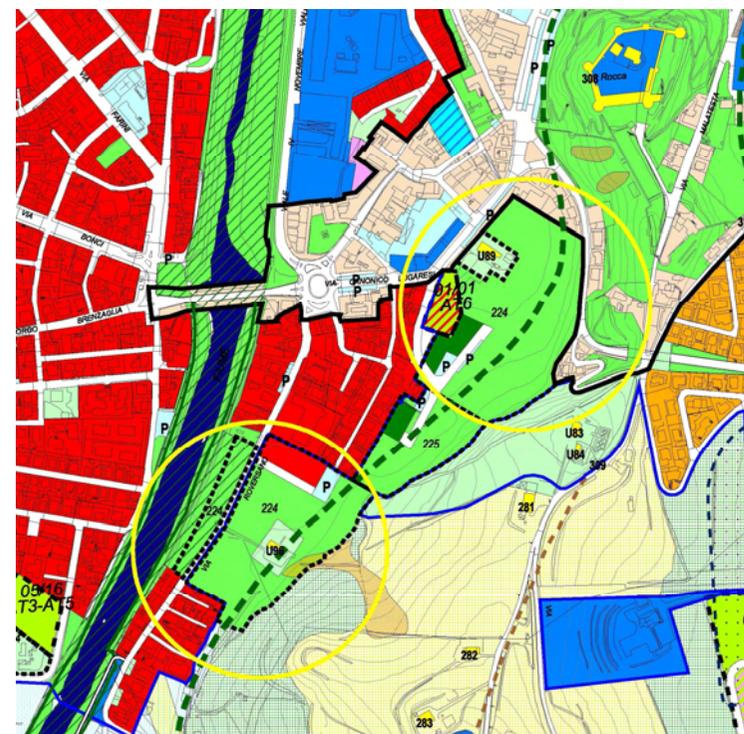


Fig. 5.2 - Stralcio del PRG stato adottato

Mentre per il comparto minore è precisata un'unica localizzazione insediativa per quello maggiore è prevista una massiva e prevalente concentrazione della potenzialità edificatoria su Via Roversano, prevedendo qui un azionamento caratterizzato da un elevato indice fondiario quale è il "Tessuto dell'espansione anni 60-70 disciplinato dall'art. 34 delle Norme di Attuazione, in coerenza a quanto precisato per l'edificato contermine, per una SUL pari a 1.225 metri quadrati. La residua potenzialità edificatoria per tale comparto

(ex 01/02 AT6), paria a 625 mq. SUL, viene saturata prevedendo l'inserimento di un secondo lotto sulla sua porzione settentrionale.

Lo schema distributivo definito per le due previsioni a più bassa densità, ciascuna delle quali rispettivamente ricadenti all'interno dei limiti delle native aree di trasformazione, prevede la localizzazione dei lotti in continuità all'edificio esistente. Dette previsioni si pongono in posizione defilata e retrostante rispetto sia i fabbricati distribuiti, senza soluzione di continuità, su Via Bruno Buozzi, che rispetto il recente intervento residenziale su Via Molino Palazzo, che costituisce attuazione della previsione 01/01 AT6. La tipologia insediativa è qui prevista da "Edifici nel Verde" di cui all'art. 38bis delle N.d.A. che dispone un'altezza massima dell'edificio limitato a 7 metri.

Le condizioni suesposte di ridotta intervisibilità delle proposte previsioni insediative non prefigurano lungo le percorrenze di Via Del Tunnel e Via Canonico Lugaresi, dove significativi risultano i valori percettivi e scenografici della prima quinta collinare, elementi detrattori della qualità del paesaggio.

Lo schema di accessibilità alle aree insediative è prevista per i due lotti centrali, azzonati a "Ville e Giardini", da Via Molino Palazzo con immissione su Via Canonico Lugaresi. A ciò sarà necessaria la realizzazione di un nuovo tratto di viabilità comune che, partendo dall'asse compiuto di Via Molino

Palazzo, si biforcherà successivamente in due rami opposti a formare la connessione di pertinenza esclusiva ai lotti.

Diversamente per la previsione comportante il maggiore peso insediativo, definita dall'azzonamento a "Tessuto dell'espansione anni 60 – 70", è prevista l'immissione su Via Roversano mediante un innesto a "T" formato dal nuovo tratto di viabilità asservente il lotto e terminante nel parcheggio a recepimento della dotazione degli standard pubblici.

La contiguità delle previsioni sopra illustrate al territorio urbanizzato, e più specificamente l'aderenza delle aree di prevista edificazione a questo, fa sì che siano contenute le opere occorrenti a dotare i comparti insediativi delle opere di infrastrutturazione a rete, quali gas, acqua fognatura ed elettricità, che, a loro volta, si interconnettono alla definita e strutturata maglia capace di sostenere i previsti carichi insediativi.

La Figura 5.3, nella quale è sovrapposto allo schema di progetto l'inventario del dissesto regionale, identifica gli aggregati insediativi di progetto in ambiti esterni a potenziali elementi di instabilità.

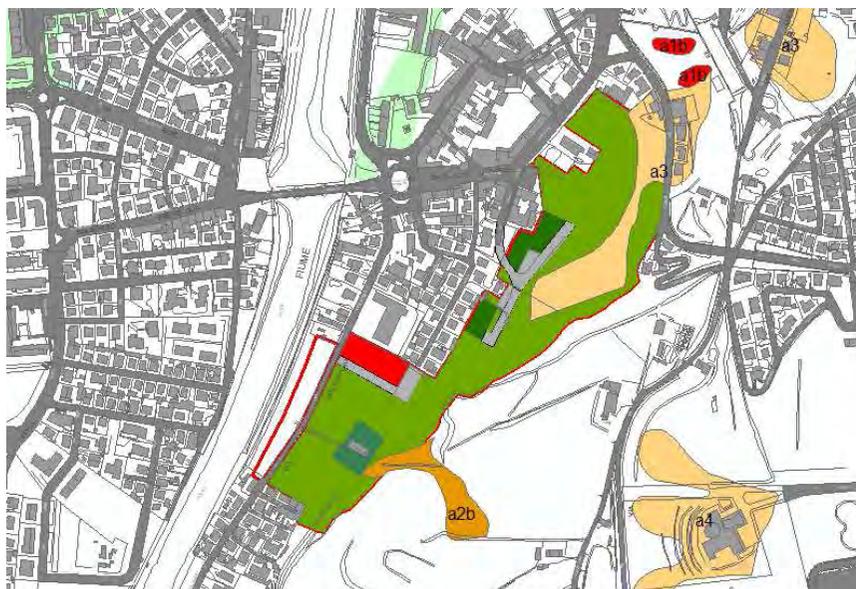


Fig. 5.3 – Stralcio inventario del dissesto

La scelta progettuale di localizzare in continuità all’edificato esistente le nuove previsioni, coincidente con superfici sub-pianeggianti o a debole acclività, coniuga altresì l’esigenza di contenere gli sbancamenti e la movimentazione di terreno per l’attuazione delle opere previste e preservare gli attuali equilibri geomorfologici.

La Figura 5.4, che riporta un estratto del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell’area in esame, identifica il lotto di prevista edificazione su Via Roversano ricadente in area di cui all’art. 4 “Aree a moderata probabilità di esondazione” delle Norme del piano medesimo.

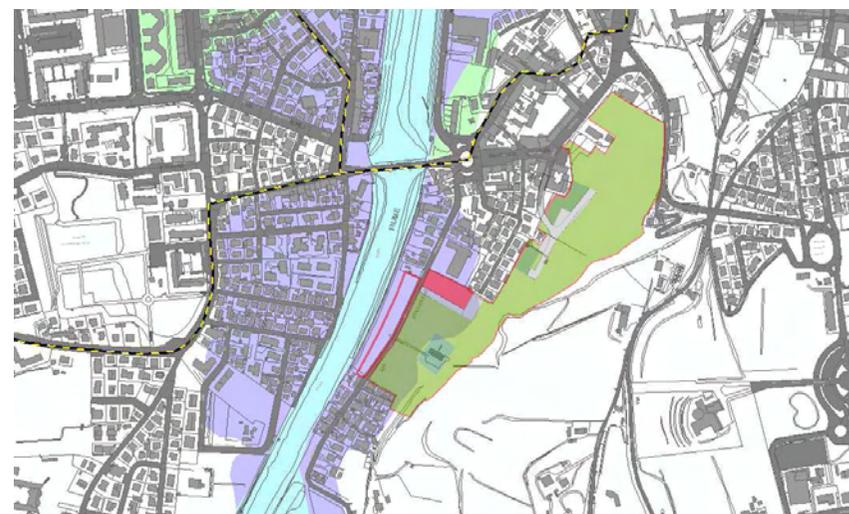


Fig. 5.4 – Stralcio Piano Rischio Idrogeologico

In tali aree si riconosce la possibilità di espansione del corso d’acqua, il Fiume Savio nel caso specifico, in corrispondenza di piene con tempo di ritorno non superiore a 200 anni, valutato convenzionalmente con le procedure di analisi adottate dall’Autorità di Bacino. Il comma 3, del medesimo art. 4 delle Norme del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico, precisa che nelle suddette aree eventuali interventi di trasformazione di uso dei suoli, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti prima della data di avviso di adozione del Progetto di Variante normativa al Titolo II, avvenuta con deliberazione n. 2/1 del 21 aprile 2008 del Comitato Istituzionale dell’Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, possono essere autorizzati dai Comuni territorialmente competenti a condizione che non

comportino una parzializzazione apprezzabile della capacità di invaso e di laminazione delle aree stesse, e previo parere vincolante dell’Autorità idraulica competente espresso sulla base di uno studio di compatibilità idraulica.

Tale condizione è stata pertanto assunta nella scheda relativa all’ambito 01/02 AT6 dell’elaborato del PRG 2000 PG 5.1 “*Schede delle Aree di Trasformazione*”, riportante le complessive condizioni che subordinano l’attuazione della previsione nella sua originaria conformazione, in quanto tale comparto risulta conformato dallo strumento urbanistico in data anteriore a quella di adozione della citata Variante normativa al Titolo II.

In ragione di tale condizione, prima dell’eventuale conformazione della previsione alle condizioni e modalità attuative odierne, si procederà a richiedere all’Autorità idraulica competente il previsto parere vincolante in ordine ai caratteri di sofferenza idraulica che la connotano.

Fermo restando la necessaria acquisizione del predetto parere da parte dell’Autorità idraulica competente si rileva che recentemente il Servizio Tecnico di Bacino Fiumi Romagnoli ha realizzato interventi sul corpo arginale destro del Fiume Savio, in corrispondenza del tratto fluviale prospiciente l’area in esame, ed ha inoltre in previsione la costruzione di una cassa di espansione ad una distanza di circa 700 metri in direzione sud rispetto l’ambito esaminato. E’ presumibile che l’insieme

coordinato di questi interventi volti alla riduzione del rischio idraulico potranno configurare un diverso assetto delle zone di vulnerabilità rispetto a quanto precisato dalla vigente cartografia del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico come sopra illustrate.

5.2 02/04 AT6 - Ponte Abbadesse – comp. Centrale

Il PRG 2000 identifica nei pressi della località di Ponte Abbadesse, in destra idraulica del Rio Cesuola, una piccola area di trasformazione di estensione territoriale pari a 7.290 mq. alla quale corrisponde una SUL ammissibile pari a 292 metri quadrati.

Con la realizzazione di tale area di trasformazione, e di quella contermina 02/03 AT5-AT6, si prevedeva, tramite l'attuazione degli obblighi convenzionali su parte del verde pubblico da cedere posto in fregio al Rio Falconara, la realizzazione di una pista ciclopedonale di connessione tra l'abitato di Ponte Abbadesse - Rio Eremo ed il centro cittadino. Tale vettore della mobilità dolce, funzionale a porre in sicurezza le percorrenze dell'utenza debole, traslandole rispetto l'attuale viabilità stradale definita da Via Ponte Abbadesse, è in parte in corso di realizzazione stante l'avvenuto convenzionamento e l'avvio della previsione 02/03 AT5-AT6.

La pista-ciclopedonale nella descritta situazione risulterà nel breve termine solo in parte terminata, mancando il tratto insistente in corrispondenza dell'area di trasformazione 02/04 AT6.

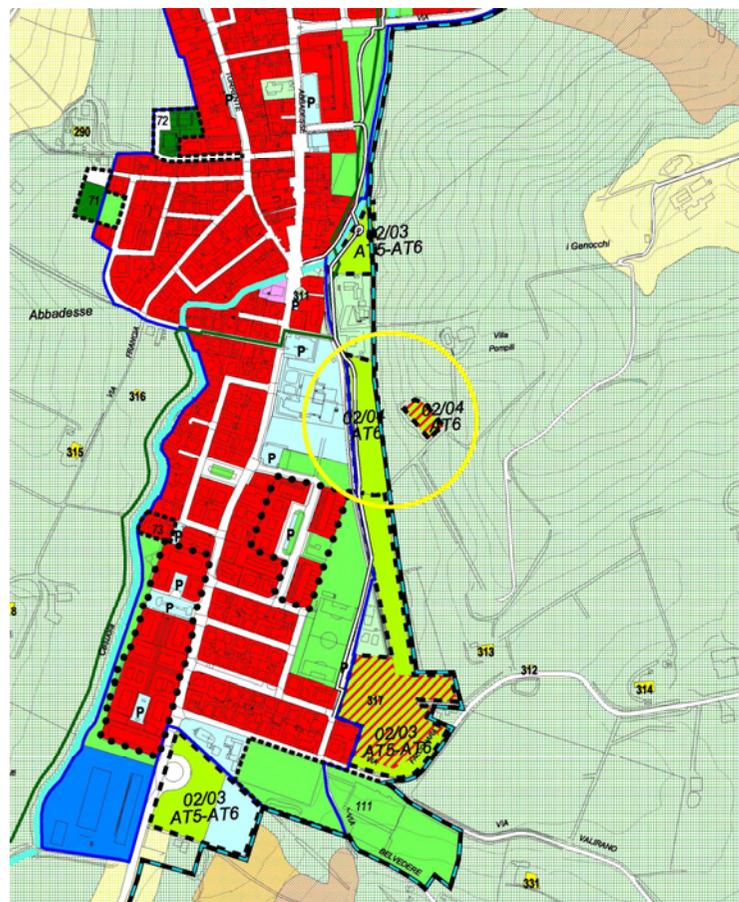


Fig. 5.5 - Stralcio del PRG stato vigente

I rappresentanti del Quartiere Cesuola hanno più volte richiamato l'attenzione all'Amministrazione comunale sul presunto differimento dei tempi di effettiva e completa realizzazione dell'opera infrastrutturale che ne consenta una reale fruizione. Su tali presupposti, al fine di poter consentire

un riallineamento dei tempi di integrale e completa attuazione della pista-ciclopedonale, con la ripubblicazione della Variante 1/2014 è stata proposta la variazione delle modalità attuative delle previsioni infrastrutturali ed insediative precisate per l'Area di Trasformazione 02/04 AT6.

E' stata pertanto definita l'attuazione diretta della previsione insediativa, per potenzialità identica a quella precisata per l'area di trasformazione (292 mq. SUL) prevedendo l'inserimento di un lotto azzonato a "Ville e Giardini" di cui all'art. 38bis delle Norme di Attuazione.

Completano le condizioni che subordinano l'attuazione della previsione, disposte quindi tramite l'istituto del permesso di costruire con prescrizioni di cui all'art. 27 delle Norme di Attuazione del PRG, oltreché la cessione del verde e della relativa pista ciclo-pedonale, l'allargamento del tratto terminale di Via Giorgi e della viabilità di accesso all'edificato, l'adeguamento del tombinamento stradale sul Rio Falconara, e da ultimo la realizzazione di un parcheggio pubblico di standard.

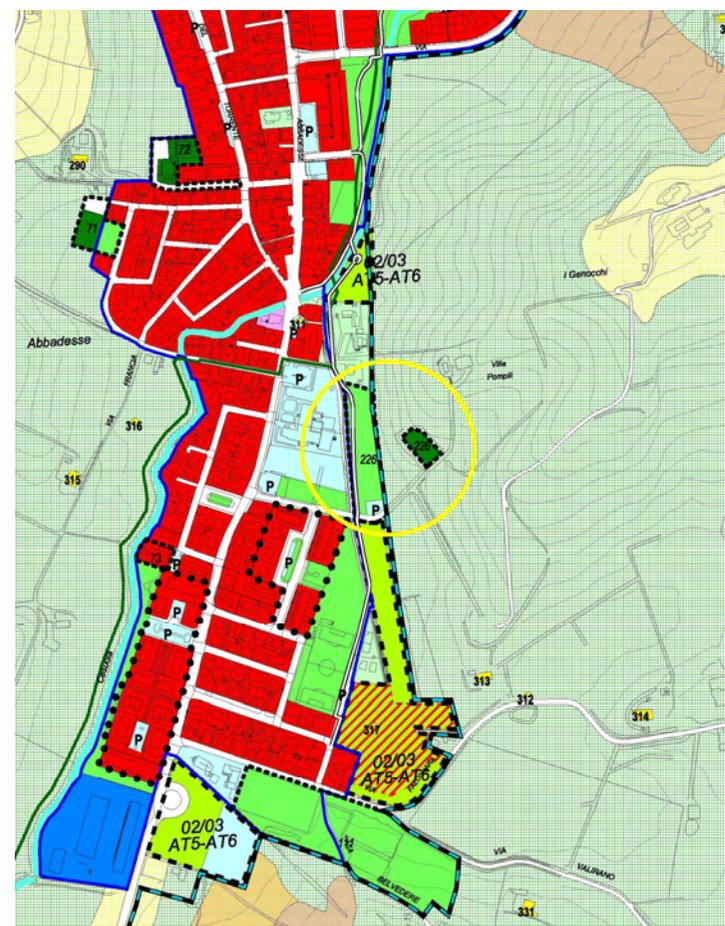


Fig. 5.6 - Stralcio del PRG stato adottato

I sopra descritti requisiti prestazionali, posti in subordine all'attuazione della previsione nella sua nuova articolazione, accertano dotazioni ambientali e standard per quantità e qualità analoghi a quelli che sarebbero stati disposti attraverso l'approvazione del preventivo piano particolareggiato.

5.3 03/07 - AT5 Case Finali rotonda

Nei pressi di Case Finali all'intersezione tra Via Fiorenzuola e Via Guglielmo Marconi il PRG 2000 ha individuato l'Ambito di Trasformazione 03/07 AT5 definito da una superficie territoriale pari a 11.448 mq. ed una Superficie Utile Lorda ammissibile di 1.218 metri quadrati di cui la Variante 1/2014 ne ha disposto lo stralcio.

L'avvenuta riqualificazione viaria di Via Fiorenzuola, terminata con la realizzazione della rotonda, asservente anche il contermino comparto 03/08 AT3, ha comportato la cessione di parte dell'area compresa all'interno del perimetro del comparto in oggetto da parte della proprietà "Valore Città", società pubblica istituita per la valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale.

Con la ripubblicazione della Variante 1/2014 si procede a riconfermare la previsione insediativa, rimodulandone la sua superficie territoriale, in ragione dell'avvenuta realizzazione dell'infrastruttura viaria e della contigua pista ciclo-pedonale, portando l'estensione territoriale del comparto a 8.119 mq. per una corrispondente potenzialità edificatoria di 1.218 mq. di Superficie Utile Lorda.

La riconferma della previsione sorge dalla necessità di dare attuazione attraverso la realizzazione del comparto, pur nella sua contratta potenzialità, alla rotonda tra Via Lambruschini,

Viale Marconi e Via San Filippo, di cui il soggetto attuatore del comparto 03/07 AT 5, unitamente alla proprietà del comparto 03/05 AT3-5, concorre al suo compimento quale dotazione territoriale aggiuntiva extra-comparto.

Con la ripubblicazione della previsione 03/07 AT5 si provvede pertanto alla contestuale conferma della citata rotonda su Viale Marconi, ai fini della reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio limitatamente alle proprietà private da questa interessate esterne al perimetro del comparto.



Fig. 5.7 - Stralcio del PRG stato vigente

L'inserimento della rotatoria su Viale Marconi prospiciente gli innesti di Via San Filippo, da un lato, e Via Lambruschini, dall'altro, oggi regolato da un'intersezione a "T" con spartitraffico e corsia dedicata di immissione che restringe sensibilmente la carreggiata stradale, consentirà una più fluida e sicura distribuzione dei flussi veicolari specie per quelli afferenti il consistente PEEP di "Case Finali".

La stessa rotatoria assicurerà inoltre una migliore accessibilità veicolare al plesso scolastico di Via Paradiso, riducendo i prevedibili ingressi/egressi da Via Fiorenzuola e creando al contempo un punto di immissione sicuro su Viale Marconi per tutte le possibili direzioni di marcia.

L'attuazione della previsione insediativa comporterà inoltre la realizzazione di un parcheggio pubblico sul fronte della Via San Michele, oggi caratterizzata da un numero ridotto di stalli prospicienti il fianco dell'edificio scolastico, ampliando la dotazione di posti auto ben fruibile alla sosta sia da parte degli addetti scolastici che da parte dei genitori degli alunni in coincidenza delle fasce orarie di ingresso ed uscita.

Considerate le odierne condizioni di riproposizione del comparto attuativo 03/07 - AT5 e la riconferma delle sue modalità attuative a preventivo piano particolareggiato, si rinviano alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, alla quale sarà sottoposto il progetto di piano nel corso del suo

iter approvativo, le ulteriori verifiche e valutazioni sulla sostenibilità della previsione una volta definito nel dettaglio il suo schema progettuale.



Fig. 5.8 - Stralcio del PRG stato adottato

5.4 04/04 AT3 - S. Egidio – Via Pisignano

A Villa Chiaviche lungo Via Pisignano il PRG 2000 ha definito l'Ambito di Trasformazione residenziale 04/04 AT 3 precisato da una superficie territoriale di 54.978 mq. ed una Superficie Utile Lorda ammissibile di 8.247 metri quadrati di cui la Variante 1/2014 ne ha disposto lo stralcio.

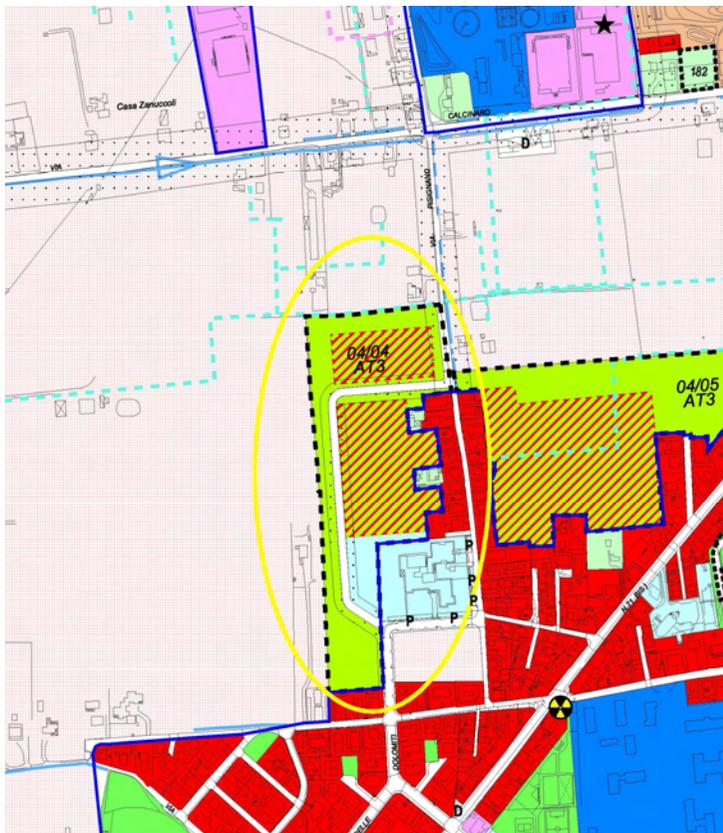


Fig. 5.9 - Stralcio del PRG stato vigente

Con la ripubblicazione della Variante 1/2014 in luogo dell'ampia previsione insediativa è stato disposto, in continuità con l'edificato presente su Via Pisignano, l'inserimento di una limitata previsione definita da "Edifici nel Verde", di cui all'art. 38bis delle N.d.A., di estensione pari a 1.493 mq. e potenzialità edificatoria pari a 297 mq. di SUL.

Contestualmente viene individuata sul fronte di Via Pisignano una superficie da destinare a parcheggio pubblico per una estensione di circa 250 metri quadrati.

Al netto delle ulteriori dotazioni di parcheggi pubblici derivanti all'attuazione della previsione insediativa sopra definita corrispondono, assunta convenzionalmente una superficie per stallo comprensivo degli spazi di manovra pari a 25 metri quadrati, una capacità di 10 posti auto.

La realizzazione della dotazione territoriale sarà posta in capo al soggetto attuatore la previsione residenziale attraverso gli obblighi convenzionali previsti dall'art. 27 delle Norme di Attuazione del PRG "Permesso di costruire con prescrizioni".

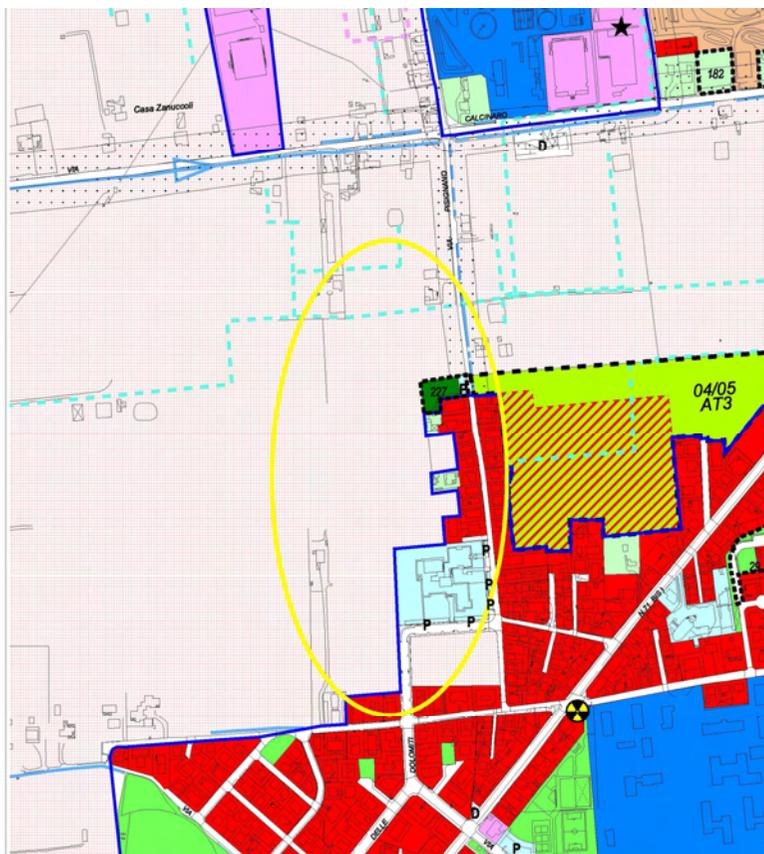


Fig. 5.10 - Stralcio del PRG stato adottato

Nonostante risulti ridotta la consistenza delle dotazioni di parcheggi pubblici di previsione la realizzazione della dotazione appare comunque di evidente necessità in considerazione delle caratteristiche geometriche e funzionali di Via Pisignano nel tratto considerato raffigurato in Fig. 5.11.



Fig. 5.11 - Vista da Nord di Via Pisignano nel tratto d'interesse.

La carreggiata di Via Pisignano, a doppio senso di marcia e delimitata da banchine su entrambi i lati, non consente di contemperare alle esigenze della sosta le necessarie condizioni di sicurezza della percorrenza veicolare. Sul tratto di Via Pisignano che si sviluppa per oltre 300 metri a decorrere dall'intersezione con Via Recoaro fino al termine dell'abitato, posto in coincidenza della nuova previsione, gli unici parcheggi strutturati in stalli perpendicolari all'asse viario viabilità sono presenti solamente lungo il fronte della Scuola Elementare di Villa Chiaviche.

Secondo la Tavola PS 2 "Azzonamento Paesistico" del PRG 2000 la previsione non individua specifici e particolari elementi di tutela salvo accertare come i suoli ricadano in Zona B "aree

caratterizzate da ricchezza di falde idriche” normate dall’Art. 3.3 “Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei” dell’Allegato Normativo A.1 “Tutela e Valorizzazione Ambientale” del PRG 2000.

La cartografia del Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico, predisposto dall’Autorità di Bacini dei Fiumi Romagnoli e di cui ne è rappresentato stralcio in Fig. 5.12, identifica la previsione in area di potenziale allagamento (art. 6 NTA del PSRI e direttiva idraulica). Tale elemento, che accerta una condizione di criticità idraulica, non individua comunque limiti particolari alla potenziale trasformazione dell’area stabilendo, i medesimo Piano Stralcio, l’obbligo di recepire una serie di misure di protezione dall’evento e che trovano traduzione operativa in una serie di accorgimenti di natura progettuale.

La continuità della previsione al territorio urbanizzato è tale da risultare contenute le opere necessarie a dotare il comparto insediativo delle opere di infrastrutturazione a rete, quali gas, acqua fognatura ed elettricità. In considerazione del ridotto peso insediativo che la previsione esprime si reputano le reti esistenti adeguate a sostenere il maggiore carico previsto.



Fig. 5.12 - Stralcio della tav. 255NE-SE del PSRI

Lo stralcio della Classificazione acustica comunale, in quanto non adeguata in pendenza dello stato di adozione della Variante 1/2014, identifica la condizione acustica di progetto relativa alla prevista attuazione dell’Area di Trasformazione 04/04 AT3 e di cui la presente previsione ne rappresenta variazione. Allo stato di avvenuta conformazione della proposta previsione a tessuto residenziale dovrà trovare necessariamente adeguamento la Classificazione acustica assegnando alla stessa un’idonea classe.

In termini di impatto acustico l’attuazione della previsione residenziale non individua l’insorgenza di potenziali conflitti, stante l’omogeneità del tessuto contermine ad esclusiva

funzione residenziale definito dall'edificato lineare dislocato sul fronte di Via Pisignano.

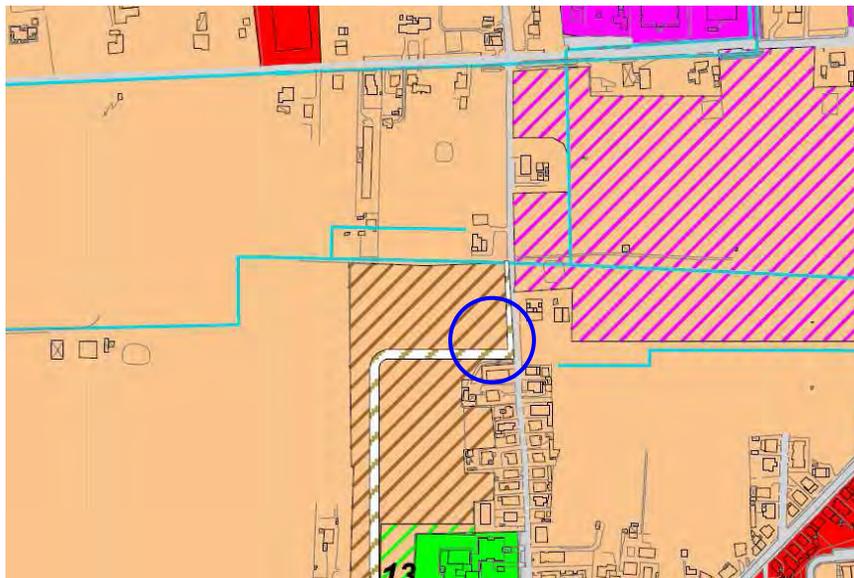


Fig. 5.13 – Stralcio classificazione acustica comunale

Si ritiene pertanto di poter assumere quale coerente azzonamento acustico della nuova previsione la Classe III "Aree di tipo misto" con valori limite assoluti di immissione pari a 60 Leq in dB(A) in periodo diurno e 50 Leq in dB(A) per il periodo notturno, identicamente allo stato di fatto rappresentato dalla vigente classificazione acustica comunale. Il limitato carico urbanistico conseguente all'attuazione della previsione è tale da non prefigurare un significativo incremento dei flussi di traffico su Via Pisignano i quali si

ripartiranno in relazione alle destinazioni su Via Calcinaro, a nord, e su Via Cervese in direzione sud.

5.5 04/12 AT1-5 - S. Egidio – Via Polesine - 04/13 AT1-5 - S. Egidio – Via G. Bruno

Il vigente PRG 2000 definisce due aree di trasformazione, contigue tra loro, comprese tra Via Cerchia di Sant'Egidio, a nord, e Via Madonna Dello Schioppo a sud.

Quella più settentrionale e di maggiori dimensioni, denominata 04/12 AT1-5, assomma in termini territoriali a 21.221 mq. per una Superficie Utile Lorda prevista di 3.895 metri quadrati. Quella più meridionale, coincidente con l'area di trasformazione 04/13 AT1-5, detiene una superficie territoriale inferiore alla precedente pari a 7.269 mq. alla quale corrispondono 1.607 mq. di SUL.



Fig. 5.14.1 - Stralcio PRG stato vigente 04/12 AT1-5



Fig. 5.14.2 - Stralcio PRG stato vigente 04/13 AT1-5

Per entrambe le previsioni con l'adozione della Variante 1/2014 ne è stato disposto lo stralcio.

Le suddette Aree di Trasformazione costituiscono naturale terminazione della crescita espansiva di tipo residenziale compresa nel quadrilatero compreso tra le citate viabilità, a nord ed a sud, Via Boscone, ad est, e Via Giordano Bruno, ad ovest. Attualmente l'area interclusa tra il tessuto residenziale e quello produttivo è in stato di completo abbandono non essendo da tempo non più utilizzata a fini agricoli.

L'avvenuta attuazione dell'area di trasformazione 04/04 AT5, disposta in senso trasversale rispetto le previsioni in esame, ha consentito la creazione di un ampio corridoio a verde pubblico. Con la ripubblicazione della Variante 1/2014 è stato previsto il potenziamento di tale corridoio verde mediante la proposizione, nello strumento urbanistico, di una progettazione integrata delle due previsioni (AT 04/12 AT1-5 - 04/13 AT1-5) attuabili direttamente attraverso lo strumento convenzionale del permesso di costruire con prescrizioni disciplinato dall'art. 27 delle Norme di Attuazione del PRG 2000.

In termini dimensionali la previsione più settentrionale, coincidente con l'area 04/12 AT1-5, ad una invarianza della superficie territoriale precedentemente individuata corrisponderà una superficie fondiaria di 6.584 mq. ed una capacità edificatoria di 3.465 mq. di SUL. Alla minore capacità edificatoria, rispetto quanto in precedenza esprimibile dallo strumento attuativo, si contrappone l'incremento dell'area pubblica precisata, oltreché dalla nuova viabilità, dalla dotazione di verde pubblico.



Fig. 5.15.1 - Stralcio PRG stato adozione ex 04/12 AT1-5

Analogamente per la previsione meridionale, coincidente con l'area 04/13 AT1-5, ad una immutata estensione territoriale espressa dal nativo comparto attuativo, corrisponderà una superficie fondiaria di 2.789 mq. ed una SUL ammissibile di 1.446 metri quadrati. Anche per tale proposta progettuale si riscontra un lieve incremento dell'area pubblica a fronte della contrazione della superficie fondiaria, definita per entrambe le aree analizzate da un tessuto di espansione degli anni 60-70 di cui all'art. 34 delle Norme di Attuazione del PRG 2000, comportante una potenzialità massima complessiva pari a 4.911 mq. di SUL.

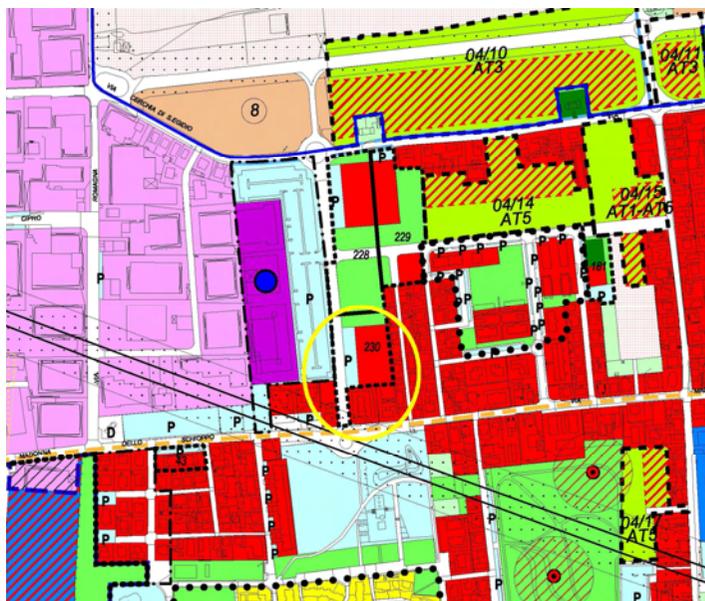


Fig. 5.15.2 - Stralcio PRG stato adozione ex 04/13 AT1-5

Gli obblighi di natura convenzionale che subordinano l'effettiva realizzazione delle previsioni prevedono, oltre alla cessione del verde pubblico, l'estensione della magliatura stradale che garantisca l'accessibilità ai comparti e la realizzazione delle infrastrutture di connessione in sicurezza alla viabilità esistente. Quindi, oltre al prolungamento di Via Salieri e l'estensione di Via Giordano Bruno, sarà realizzata, sempre con oneri in capo ai soggetti attuatori, una rotatoria su Via Madonna dello Schioppo.

I previsti maggiori flussi di traffico leggero, conseguenti all'incremento del carico urbanistico insistente sull'area,

troveranno articolazione, oltreché da Via Salieri, anche attraverso Via G. Bruno in direzione delle due rotatorie: quella su Via Cerchia di Sant'Egidio esistente e l'altra su Via Madonna dello Schioppo di previsione.

La realizzazione delle suddette opere infrastrutturali, oltreché a soddisfare le condizioni di sostenibilità in termini di domanda di traffico conseguente alla realizzazione delle previsioni, originariamente precisate dalle due distinte aree di trasformazione, perseguirà un ordinato e razionale completamento della viabilità di accesso alle strutture di vendita, alimentari e non, ed alle attività di servizio dislocate presso il comparto polifunzionale, a prevalenza commerciale, insediate sul fronte occidentale di Via Giordano Bruno.

In particolare la rotatoria su Via Madonna dello Schioppo consentirà di eliminare un punto conflitto presente in corrispondenza dell'intersezione con Via Barducci dove parte dell'utenza, attratta in via prevalente dalla struttura di vendita alimentare sita all'interno del centro commerciale di Via Giordano Bruno, utilizza impropriamente, ed in condizioni di elevata pericolosità, il parcheggio pubblico esistente su Via Madonna dello Schioppo quale percorso di accesso alla struttura di vendita, eludendo il più gravoso, in termini di percorrenza, ingresso strutturato all'area commerciale da Via Cerchia di Sant'Egidio.

La Tavola PS 2 "Azzonamento Paesistico" del PRG 2000 non individua sulle aree definite dalle due previsioni specifiche e particolari elementi di tutela salvo accertare come i suoli ricadano in Zona B "Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche" normate dall'Art. 3.3 "Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei" dell'Allegato Normativo A.1 "Tutela e Valorizzazione Ambientale" del PRG 2000.

La cartografia del Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico, predisposto dall'Autorità di Bacini dei Fiumi Romagnoli e riportato in Fig. 5.16, identifica le due previsioni in esame in area di potenziale allagamento (art. 6 NTA del PSRI e direttiva idraulica). Tale elemento, che accerta una condizione di criticità idraulica, non individua comunque limiti particolari alla potenziale trasformazione dell'area stabilendo, il Piano Stralcio, l'obbligo di recepire una serie di misure di protezione dall'evento e che trovano traduzione operativa in una serie di accorgimenti di natura progettuale.

La contiguità delle previsioni proposte al territorio urbanizzato è tale da definire contenute le opere di infrastrutturazione a rete, quali gas, acqua fognatura ed energetico, occorrenti per collegare i comparti alle dotazioni esistenti. Considerato il peso insediativo, complessivamente espresso dalle due contigue previsioni, preliminarmente alla loro definitiva conformazione urbanistica, si procederà con i gestori delle reti ad accertare la sussistenza della richiesta capacità residua delle dotazioni

infrastrutturali esistenti o in caso contrario saranno definiti gli interventi di adeguamento occorrenti ad assicurare la piena sostenibilità delle previsioni.



Fig. 5.16 - Stralcio della tav. 255NE-SE del PSRI

Lo stralcio della Classificazione acustica comunale, in quanto non adeguata in pendenza dello stato di adozione della Variante 1/2014, identifica su parte delle aree in esame la condizione acustica di progetto, di cui la presente previsione ne rappresenta variazione. Allo stato di avvenuta conformazione delle proposte previsioni dovrà necessariamente trovare adeguamento la Classificazione acustica assegnando alla stessa un'ideale classe.

Secondo l'azzonamento acustico comunale le previsioni residenziali, derivate dalle originarie AT 04/12 AT1-5 e 04/13 AT1-5, sono comprese in Classe III "Aree di tipo misto", risultando a contatto, ancorché mediato dalla presenza di un asse viario, con una Classe V "Aree prevalentemente produttive". Essendo coincidente l'area azzonata in Classe V, prospiciente le previsioni residenziali, qualificata da attività di natura esclusivamente commerciale e di servizio, non si ipotizzano potenziali ed acute criticità derivanti dalla presenza al suo interno di processi produttivi o più in generale da attività generatrici di sorgenti emmissive legate alle attività presenti. E' verosimile che la più rilevante sorgente sonora che caratterizza il clima acustico dell'area è costituito dai flussi veicolari afferenti gli assi viari principali (Via Madonna dello Schioppo e Via Cerchia di Sant'Egidio) e Via Giordano Bruno, di cui una quota significativa, anche alle condizioni di progetto, risulterà generata dall'attrattività della struttura commerciale, seppure limitatamente al solo periodo diurno.

In carenza di uno studio di dettaglio del clima acustico, che accerti l'eventuale rispetto dei limiti di zona per un'assegnata classe acustica all'area, è evidente che anche attraverso l'adozione di particolari sistemi costruttivi ed il rispetto dei requisiti passivi potranno essere garantiti adeguati livelli di confort acustico all'interno dell'edificato, mentre per le aree di

fruizione all'aperto dovranno eventualmente assumersi in fase di progettazione opportuni sistemi di mitigazione.

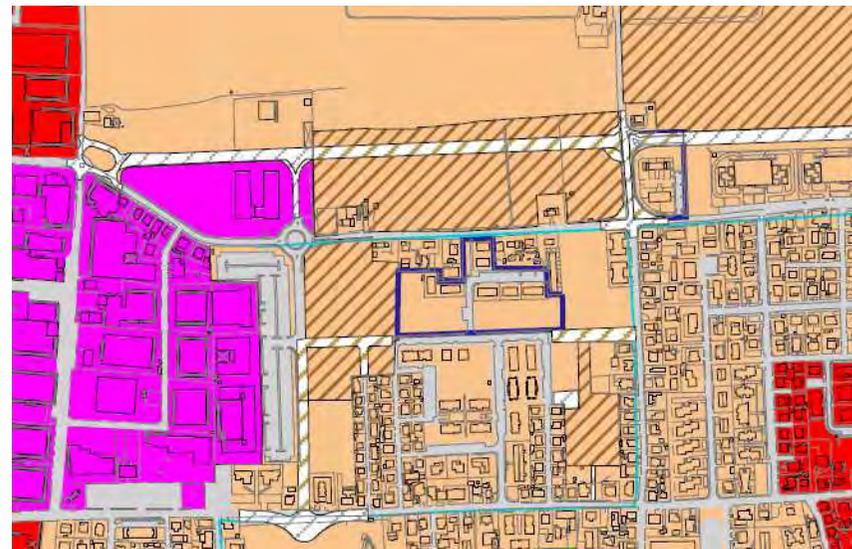


Fig. 5.17 – Stralcio classificazione acustica comunale

5.6 05/14 AT3 S. Mauro – Via Giardino

Nella zona di San Mauro, nel quartiere Oltresavio, il PRG 2000 ha definito l’Ambito di Trasformazione residenziale 05/14 AT 3 qualificato da una superficie territoriale di 62.122 mq. ed una Superficie Utile Lorda massima ammissibile di 9.318 metri quadrati.

Con la Variante 1/2014 è stato disposto lo stralcio di tale previsione la cui attuazione era subordinata a piano preventivo.



Fig. 5.18 - Stralcio del PRG stato vigente

Con la ripubblicazione della Variante 1/2014, in luogo dell’estesa previsione insediativa, viene proposto, in continuità all’edificato esistente, l’inserimento di tre previsioni residenziali attuabili in via diretta. Le prime due sono definite da due lotti a tessuto dell’espansione anni 60-70, di cui all’art. 34 delle Norme di Attuazione del PRG 2000, localizzate in prossimità di Via Giardino di San Mauro, mentre un terzo lotto, definito da “Edifici nel Verde” di cui all’art. 38bis delle N.d.A., sul fronte di Via San Miniato.

La nuova proposta progettuale dispone su una estensione territoriale complessiva pari 29.030 mq. una superficie fondiaria pari a 7.961 mq. ed una SUL ammissibile di 5.885 metri quadrati.

L’accessibilità ai due lotti a maggiore capacità insediativa è prevista, per uno di questi, direttamente da Via Giardino di San Mauro, mentre per l’altro attraverso una nuova viabilità di accesso disposta perpendicolarmente alla stessa Via Giardino di San Mauro.

Lo schema progettuale prevede inoltre la realizzazione di tre aree a parcheggio pubblico dislocate in prossimità dell’edificato per una superficie totale di 3.661 metri quadrati. Completa l’assetto delle dotazioni all’insediamento la previsione di un’estesa area (circa 1.5 ettari), compresa tra i lotti residenziali, a verde pubblico.

L'ampia area a verde pubblico, grazie alla sua peculiare collocazione al margine del territorio urbanizzato, in area di transizione verso l'ambito agricolo, potrà essere progettata con valenze non solo fruttive ma anche paesaggistiche ed ambientali definendo un vero e proprio ecotone.



Fig. 5.19 - Stralcio del PRG stato adottato

La precipua collocazione del verde pubblico di progetto, posto a contatto diretto con gli spazi verdi di pertinenza del plesso scolastico e del centro diurno per anziani su Via San Miniato, è

tale da costituire un continuum rispetto le dotazioni di verde esistenti, potenziando l'effetto percettivo e di godimento dei possibili fruitori.

L'azonamento paesistico del PRG non individua specifici e particolari elementi di tutela salvo accertare come i suoli ricadano in Zona A "Aree di alimentazione degli acquiferi sotterranei" normate dall'Art. 3.3 "Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei" dell'Allegato Normativo A.1 "Tutela e Valorizzazione Ambientale" del PRG 2000.

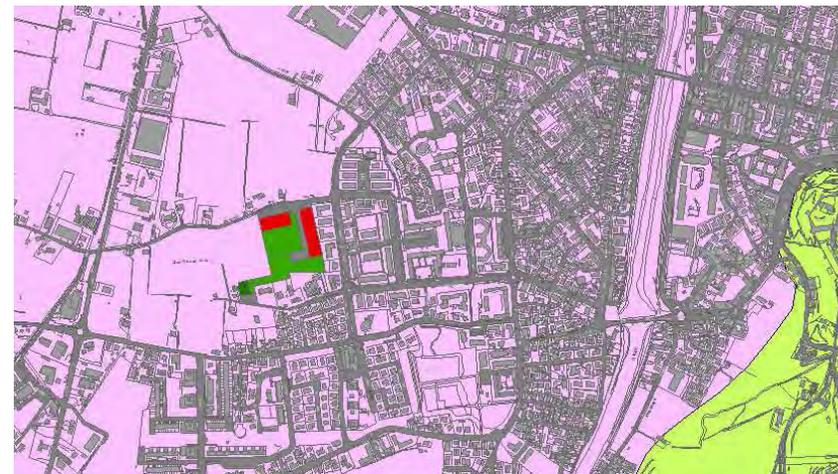


Fig. 5.20 - Stralcio azionamento paesistico PRG

La destinazione e gli usi previsti per la previsione in esame è tale da non contrastare con le misure di salvaguardia della risorsa definite dall'art. 3.3 dell'Allegato normativo A1 il quale dispone la non ammissibilità di attività potenzialmente inquinanti, ovvero la realizzazione di opere ed interventi che

possano essere causa di turbamento del regime delle acque sotterranee e la rottura dell'equilibrio tra prelievo e capacità naturale di ricarica dell'acquifero.

In merito alle potenziali criticità idrauliche l'esame effettuato della cartografia del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico identifica l'area d'intervento esente da qualsiasi fenomeno esondativo e/o alluvionale.

Lo stralcio della Classificazione acustica comunale, in quanto non adeguato in pendenza dello stato di adozione della Variante 1/2014, identifica la condizione acustica di progetto relativa alla prevista attuazione dell'Area di Trasformazione 05/14 AT3 di cui la presente previsione ne rappresenta variazione. Allo stato di avvenuta conformazione del proposto ampliamento a tessuto residenziale dovrà trovare necessariamente adeguamento la Classificazione acustica assegnando alla stessa un'ideale classe.

In termini di impatto acustico l'attuazione della previsione residenziale non dispone l'insorgenza di potenziali conflitti, stante l'omogeneità del tessuto contermine ad esclusiva funzione residenziale. Si reputa pertanto di poter assumere quale coerente azionamento acustico della nuova previsione la Classe III "Aree di tipo misto" con valori limite assoluti di immissione pari a 60 Leq in dB(A) in periodo diurno e 50 Leq in dB(A) per il periodo notturno, identicamente allo stato di

fatto rappresentato dalla vigente classificazione acustica comunale.

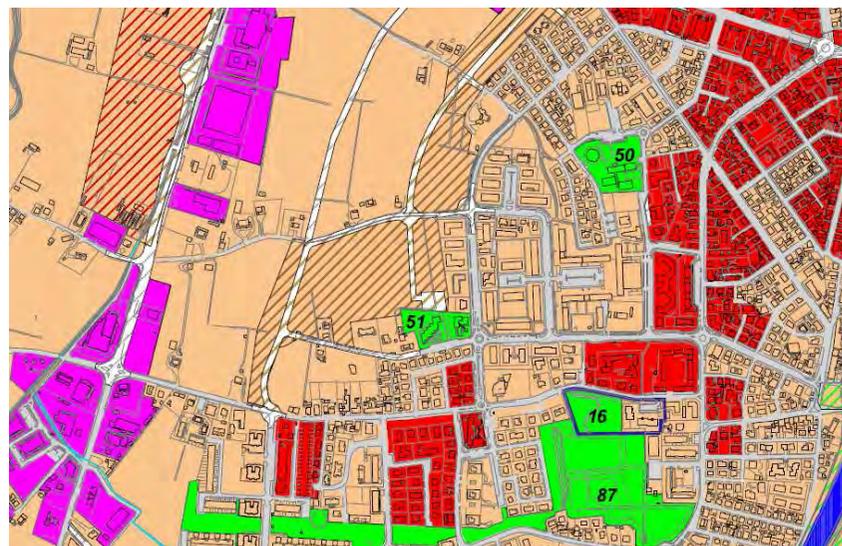


Fig. 5.21 – Stralcio classificazione acustica comunale

La prossimità delle previsioni proposte al territorio urbanizzato è tale da definire contenute le opere di infrastrutturazione a rete, quali gas, acqua fognatura ed energetica, occorrenti per collegare i comparti alle dotazioni esistenti. Considerato il peso insediativo, complessivamente espresso dal nuovo assetto previsto per l'area, preliminarmente alla definitiva conformazione urbanistica si procederà a verificare con i gestori delle reti la sussistenza della richiesta capacità residua delle infrastrutture esistenti o, in caso contrario, a definire gli

interventi di adeguamento impiantistico occorrenti a garantire la sostenibilità delle previsioni.

Al previsto incremento del carico insediativo corrisponderà una cresciuta domanda di traffico alla quale dovrà far fronte l'attuale schema viario, considerato che non è previsto né il potenziamento, né la realizzazione di nuove infrastrutture viarie, asserventi la previsione, fatta salva la strada di penetrazione ad uno dei due lotti azionati a tessuto dell'espansione anni 60-70.

I previsti flussi di traffico, derivanti dall'attuazione delle previsioni, saranno definiti in via esclusiva da mezzi leggeri la cui intensità risulterà prevalente nelle fasce orarie coincidenti con gli spostamenti casa-lavoro.

Come riportato nell'allegato stralcio del Piano Regolatore Integrato della Mobilità in Fig. 5.22, che illustra lo stato di fatto, i previsti volumi di traffico confluiranno su Via Giardino di San Mauro e da qui si articoleranno in direzione est lungo Via Fogazzaro per giungere poi su Viale Matteotti (Via Emilia Ponente), ovvero in direzione ovest, verso Via San Mauro, per poi ripartirsi o in direzione sud, verso il centro cittadino, oppure a nord verso le maggiori portanti di traffico di cui Via Romea rappresenta un primo ed importante vettore.

Le caratteristiche della maglia stradale, che definisce la viabilità locale e di quartiere asservente l'ampio agglomerato residenziale di San Mauro, è in generale caratterizzata da

carreggiate di ampia sezione, diffusi risultano gli stalli di parcheggio a bordo strada ed è netta la separazione tra corpo stradale e vettori della mobilità dolce (piste-ciclopedonali) infine la viabilità è in via prevalente classificata a "Zona 30".

In tale contesto i flussi di traffico da attraversamento sono pressoché nulli in quanto è scoraggiata la velocità sostenuta, sia per la frequente presenza di attraversamenti ciclopedonali, che per l'inserimento nei tratti rettilinei di maggiore sviluppo di dissuasori (dossi artificiali).

La natura del traffico è quindi prettamente locale e di connessione/penetrazione all'abitato, non riscontrando problematiche di congestione neppure in corrispondenza delle fasce orarie più critiche coincidenti con le prime ore mattutine o quelle tardo-pomeridiane e serali.

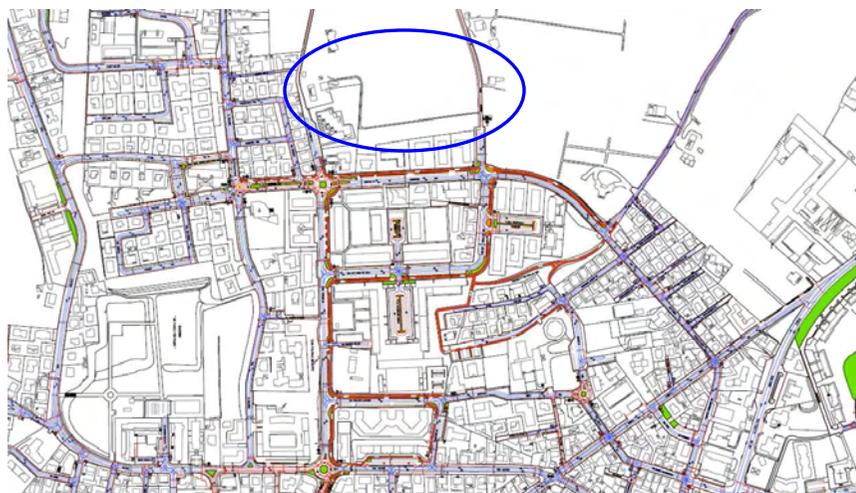


Fig. 5.22 – Stralcio PRIM 2007 - 2015

Ciò rilevato si valuta l'esistente rete viaria compatibile ed adeguata, in termini di sicurezza, capacità di carico e livello di servizio, ai prevedibili maggiori volumi di traffico conseguenti al previsto sviluppo insediativo connesso all'attuazione delle previsioni sopra precisate.

5.7 05/17 AT2-3 Diegaro – Via Emilia Ponente

Il PRG 2000 identifica nei pressi dell'abitato di Diegaro sulla Via Emilia Ponente un ambito di trasformazione denominato 05/17 AT2-3 avente una superficie territoriale pari a 4.986 mq. ed una associata Superficie Utile Lorda ammissibile di 2.306 metri quadrati.

Con l'adozione della Variante 1/2014 la suddetta previsione è stata stralciata.

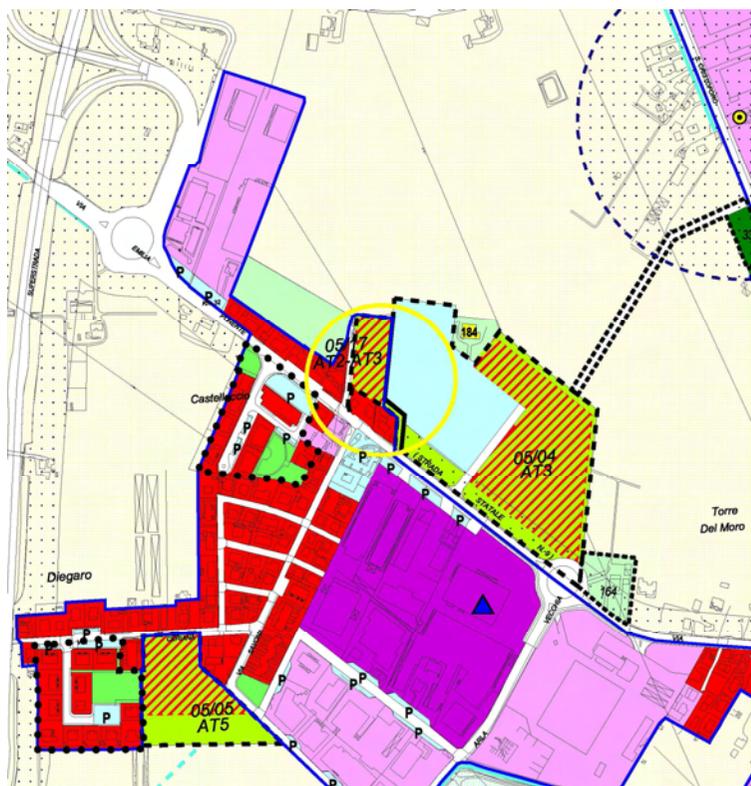


Fig. 5.23 - Stralcio del PRG stato vigente

L'ambito di trasformazione coincide pressoché completamente con il sedime di un capannone produttivo poco tempo fa locato da parte di un'impresa artigianale.

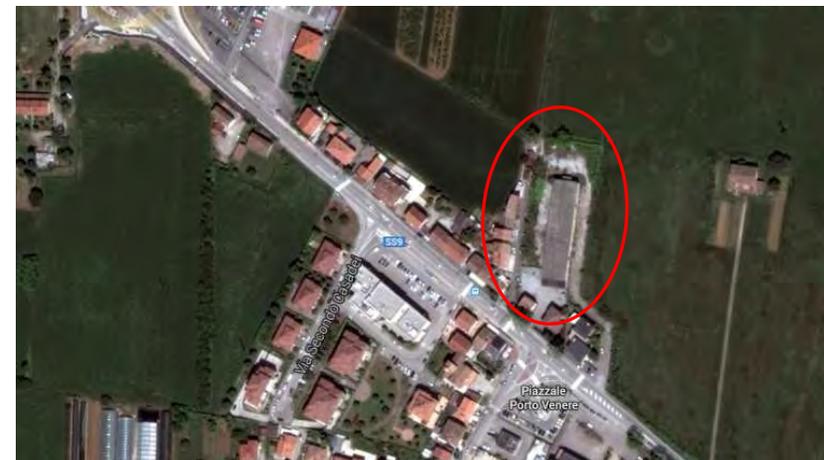


Fig. 5.24 - Stralcio aereofotogrammetrico dell'area 05/17 AT2-3

Poiché si è ritenuto incongruo il prevedibile insediamento sull'area di una attività produttiva, in ragione della contiguità a questa dell'ambito di trasformazione residenziale 05/04 AT 3, approvato e convenzionato, il quale, peraltro, comprende al suo interno la realizzazione del nuovo edificio di culto a servizio della Parrocchia di Diegaro, con la ripubblicazione della Variante 1/2014 è stata disposta la conferma della previsione insediativa, tramite attuazione diretta, secondo lo schema distributivo e funzionale rappresentato in Fig. 5.25.

Il disegno di piano prevede su una superficie territoriale pari a 6.062 mq. una capacità insediativa residenziale pari a 1.730

mq. di SUL articolata secondo due lotti, azionati a tessuto di espansione degli anni 60-70 (art. 34 delle N.d.A.), contrapposti rispetto al nuovo tratto viario che si riconnette perpendicolarmente all'esistente traccia viaria costituente l'attuale accesso all'insediamento produttivo. Le dotazioni a standard di parcheggio pubblico risultano dislocate ai bordi del nuovo tratto viario per una superficie pari a 1.288 metri quadrati.

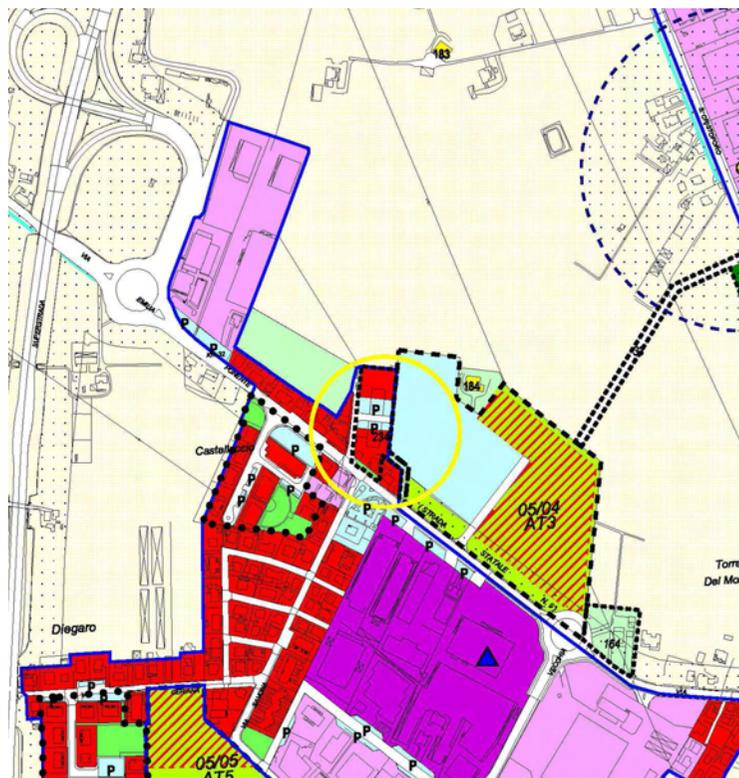


Fig. 5.25 - Stralcio del PRG stato adottato

L'accesso al comparto residenziale è previsto mediante un'intersezione a "T" su Via Emilia Ponente utilizzando l'attuale viabilità di cui ne è previsto l'adeguamento funzionale. Tale modalità di accesso al comparto non risulta l'unica possibile in quanto, lo schema di impianto distributivo dell'adiacente comparto 05/04 AT 3, prevede l'articolazione al suo interno di un asse viario il cui prolungamento coincide con la nuova viabilità di penetrazione della previsione in esame.

Lo schema planimetrico riportato in Fig. 5.26, nella quale la previsione in oggetto risulta evidenziata in sinistra, rappresenta lo stato di progetto approvato dell'area di trasformazione 05/04 AT3.

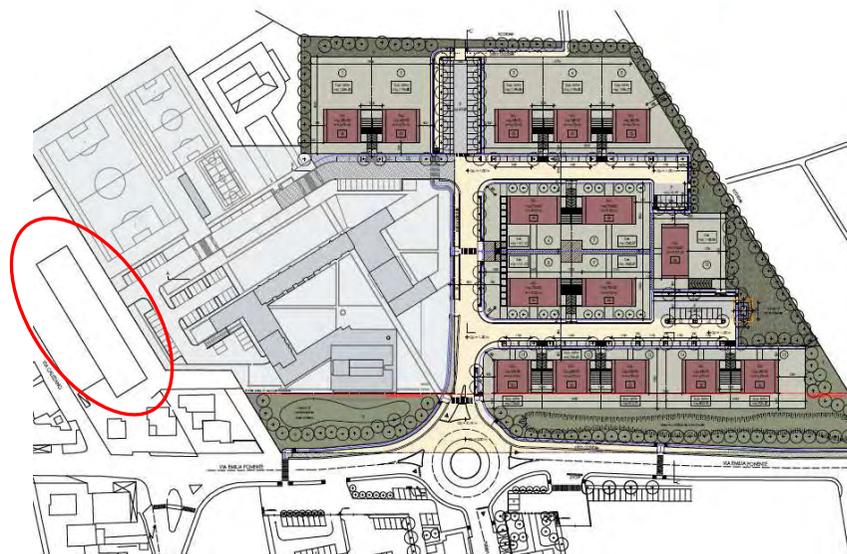


Fig. 5.26 – Planimetria di progetto 05/04 AT3

Come si può notare l'accessibilità alla lottizzazione dalla Via Emilia Ponente avverrà tramite una rotatoria la cui realizzazione ricade tra gli obblighi convenzionali del soggetto attuatore il comparto 05/04 AT3. Analogamente anche la previsione esaminata, coincidente con l'originaria 05/17 AT2-3, condividendo la viabilità del nuovo comparto attuativo, potrà beneficiare delle medesime modalità di accesso in piena sicurezza alla Via Emilia Ponente.

L'azzonamento paesistico del PRG non individua specifici e particolari elementi di tutela salvo accertare come i suoli ricadano in Zona A "Aree di alimentazione degli acquiferi sotterranei" normate dall'Art. 3.3 "Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei" dell'Allegato Normativo A.1 "Tutela e Valorizzazione Ambientale" del PRG 2000.

La destinazione e gli usi previsti per la previsione in esame è tale da non contrastare con le misure di salvaguardia della risorsa definite dall'art. 3.3 dell'Allegato normativo A1 il quale dispone la non ammissibilità di attività potenzialmente inquinanti, ovvero la realizzazione di opere ed interventi che possano essere causa di turbamento del regime delle acque sotterranee e la rottura dell'equilibrio tra prelievo e capacità naturale di ricarica dell'acquifero.

Per quanto concerne potenziali criticità idrauliche l'esame effettuato della cartografia del Piano Stralcio per il Rischio

Idrogeologico identifica l'area d'intervento esente da qualsiasi fenomeno esondativo e/o alluvionale.

Sotto il profilo acustico la nuova previsione residenziale non accerta la presenza di potenziali conflitti, stante l'omogeneità del tessuto contermini ad esclusiva funzione residenziale.

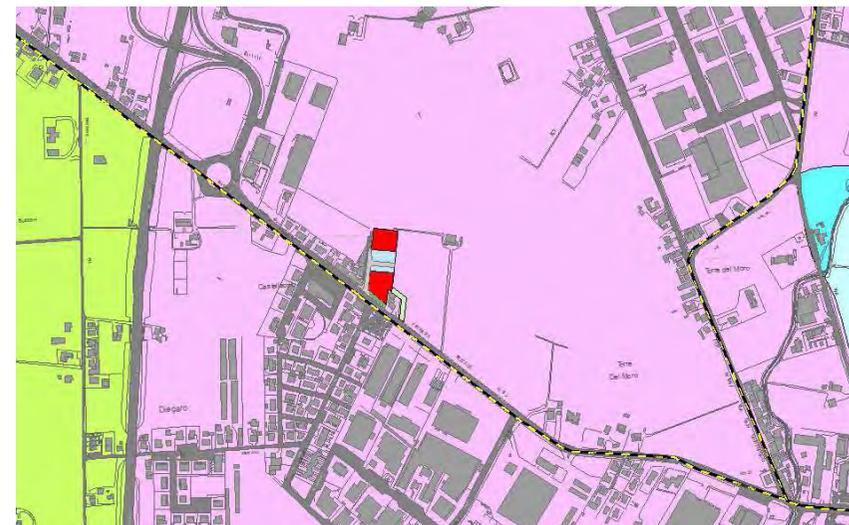


Fig. 5.27 - Stralcio azzonamento paesistico PRG

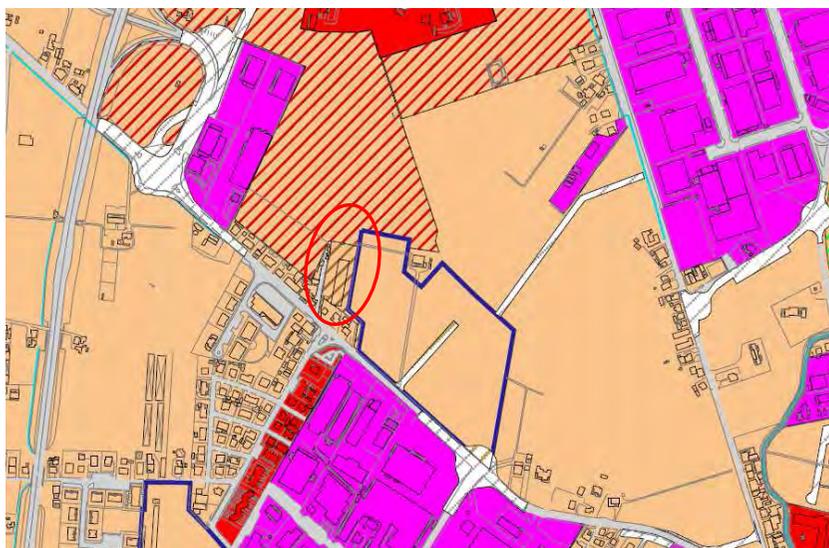


Fig. 5.28 – Stralcio classificazione acustica comunale

A tale proposito occorre rilevare che la classificazione acustica comunale rappresentata in Fig. 5.28 non corrisponde all'effettivo stato di fatto in quanto la prevista zonizzazione di progetto, posta in Classe IV "Area di intensa attività umana" e soprastante l'area in esame, coincide con l'area di trasformazione polifunzionale 05/02 AT4a di cui ne sarà disposto lo stralcio definitivo con l'approvazione della Variante 1/2014.

Si reputa pertanto di poter assumere quale coerente azionamento acustico della nuova previsione la Classe III "Aree di tipo misto" con valori limite assoluti di immissione pari a 60 Leq in dB(A) in periodo diurno e 50 Leq in dB(A) per

il periodo notturno, identicamente allo stato di fatto rappresentato dalla vigente classificazione acustica comunale. Si evidenzia, infine, che la porzione del comparto immediatamente prospiciente la Via Emilia ricade all'interno della fascia acustica di pertinenza della infrastruttura viaria. In tal caso, ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 142 del 30/03/2004, per le sorgenti derivanti da traffico non trovano attuazione i limiti di emissione di cui all'art. 2 del D.P.C.M. 14/11/1997. In sede di effettiva attuazione della previsione l'analisi di dettaglio del clima acustico, volto ad accertare l'eventuale rispetto dei limiti di zona per l'assegnata classe acustica all'area, potrà prevedere l'assunzione di particolari sistemi costruttivi atti a garantire adeguati livelli di confort acustico all'interno dell'edificato, anche in ragione dei più elevati limiti ammessi all'interno della fascia acustica di pertinenza stradale.

L'area oggetto della nuova previsione insediativa ricade all'interno del territorio urbanizzato e pertanto si ritengono di ridotta entità le occorrenti opere di infrastrutturazione, quali gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria dell'insediamento.

Considerato altresì il non modesto peso insediativo espresso dal nuovo assetto previsto per l'area, preliminarmente alla definitiva conformazione urbanistica, si provvederà ad una verifica con i gestori delle reti che accerti la sussistenza della richiesta capacità residua delle infrastrutture esistenti o, in

caso contrario, a dettagliare gli interventi di adeguamento impiantistico occorrenti a garantire la sostenibilità della previsione.

5.8 05/18 AT2-6 Tipano comparto ovest - Via Tipano

Presso l'abitato di Tipano il PRG 2000 individua un ambito di trasformazione residenziale di estensione territoriale pari a 37.033 mq., SUL massima ammissibile di 8.455 metri quadrati, di cui la Variante 1/2014 ne ha previsto lo stralcio.

Con la ripubblicazione della Variante 1/2014 la previsione viene riproposta contraendone l'impegno territoriale a 16.911 metri quadrati e mantenendone invariata la potenzialità edificatoria precedentemente assegnata.



Fig. 5.29 - Stralcio del PRG stato vigente

L'inserimento della previsione, subordinata a piano preventivo, coincide nella nuova proposizione al sedime di un dismesso allevamento avicolo di cui già il PRG '85 ne aveva previsto la destinazione residenziale mediante intervento di riqualificazione urbanistica avendo accertato l'incompatibilità dell'attività avicola contigua all'abitato.

L'articolazione del comparto, che precedentemente si estendeva anche sulla fascia in sinistra idraulica del Rio Casalecchio, corrisponde all'esigenza di ricondurre l'impegno areale del comparto all'interno di aree già compromesse in passato dagli effetti della trasformazione edilizia, fissando quale limite espansivo la traccia morfologica dell'elemento idrico. La prevedibile trasformazione dell'area, così configurata, consentirà la riqualificazione di un tratto dell'abitato di Tipano, da tempo in stato di abbandono e degrado, costituendo elemento di connessione tra le scomposte porzioni dell'edificato della frazione, anche attraverso la realizzazione di percorsi verdi capaci di valorizzare, potenziandoli, gli sporadici elementi di naturalità del conterminare corso d'acqua.

Considerate le odierne condizioni di riproposizione del presente comparto attuativo 05/18 - AT2-6, chi dispongono quale modalità attuativa l'assoggettamento a preventivo piano particolareggiato, si rinviano alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, alla quale sarà sottoposto il progetto di

piano nel corso del suo iter approvativo, le ulteriori verifiche e valutazioni sulla sostenibilità della previsione una volta precisato in dettaglio il suo schema progettuale.

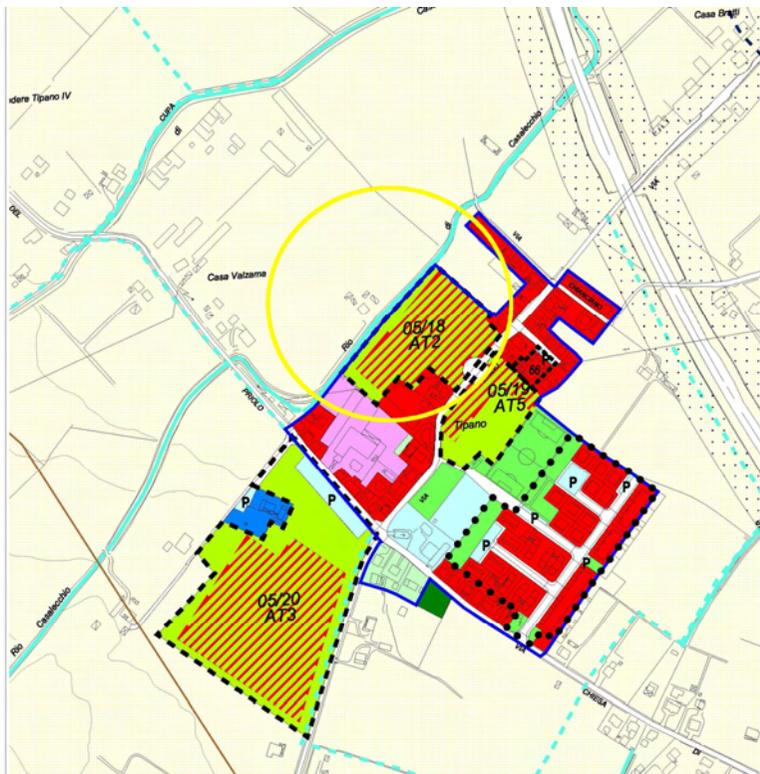


Fig. 5.30 – Stralcio PRG stato adottato

5.9 08/09 AT2-5 - Calisese – Via Malanotte comp. est

Nel centro della frazione di Calisese lo strumento urbanistico generale ha definito l'area di trasformazione 08/09 AT 2-5 la cui estensione territoriale è pari a 28.612 mq. con SUL massima ammissibile di 6.939 metri quadrati.

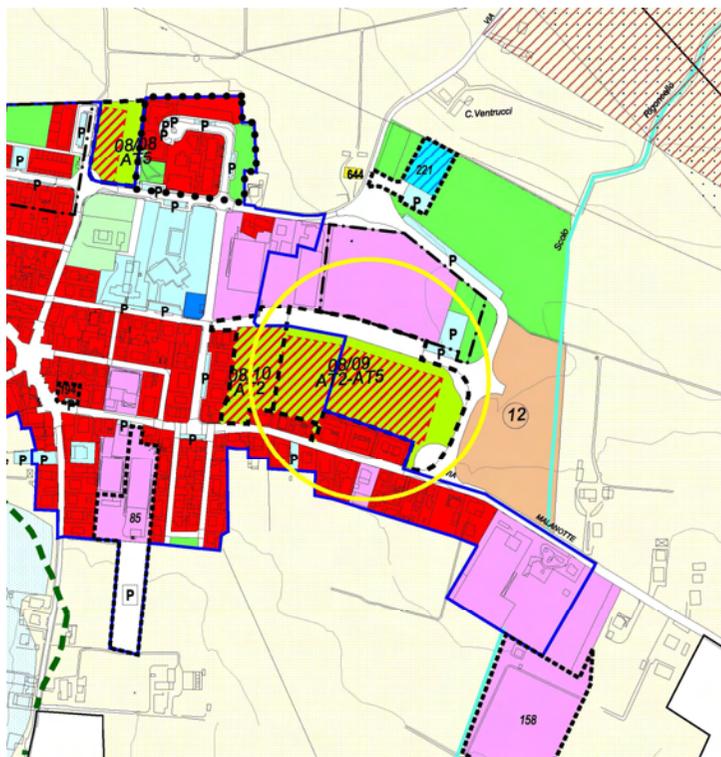


Fig. 5.31 - Stralcio del PRG stato vigente

La natura "mista" dell'Area di Trasformazione (AT 2-5) deriva dalla condizione che questa è determinata da una porzione

orientale ed una occidentale aventi caratteri tipologicamente diversificati ed a cui corrispondono indici e parametri urbanistici differenziati.

La porzione orientale è definita di connessione dei margini urbani (AT5): si tratta di aree libere interne ai tessuti urbani o incuneate nel territorio urbanizzato, già destinate nel precedente Piano a servizi e viabilità, la cui trasformazione risulta finalizzata alla costituzione di sistemi e reti ambientali e di fruizione interconnesse, fra territorio periurbano e città consolidata. La porzione occidentale è altresì definita di riqualificazione urbana (AT2): trattasi di aree edificate (aree produttive di primo impianto, dismesse e/o sottoutilizzate) finalizzate alla riqualificazione della Città consolidata e delle frazioni e alla realizzazione di servizi e di un sistema di percorsi pubblici.

Con la ripubblicazione della Variante 1/2014 in luogo dello stralcio della previsione ne viene disposta una sua rimodulazione mediante l'eliminazione della porzione orientale, coincidente con l'ambito di connessione dei margini urbani, e la riproposizione di quella occidentale di riqualificazione urbana.

Lo stralcio areofotogrammetrico di Fig. 5.32, al di sopra del quale è sovrainposto il perimetro del nuovo comparto, identifica l'effettiva area d'intervento coincidente con il sedime di un'attività dismessa di produzione di imballaggi per

l'ortofrutta al di sopra della quale insistono ancora le relative strutture.

La siffatta previsione è qualificata da una superficie territoriale pari a 8.462 mq. a cui corrisponde una capacità edificatoria di 4.231 mq. di SUL.



Fig. 5.32 - Stralcio aereofotogrammetrico area di trasformazione

La prevista attuazione della previsione 08/09 AT2, congiuntamente a quella contermina precisata dal comparto 08/10 AT2, anch'esso residenziale, consentirà la complessiva riqualificazione di un'area in stato di avanzato degrado conseguente allo smantellamento e/o delocalizzazione delle attività produttive preesistenti.

Constatato che la modalità attuativa del presente comparto risulta immutata rispetto il preesistente assetto, ovvero subordinata ad approvazione di preventivo piano particolareggiato, si rinvia alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, alla quale sarà sottoposto il progetto di piano, la valutazioni sulla sostenibilità della previsione.

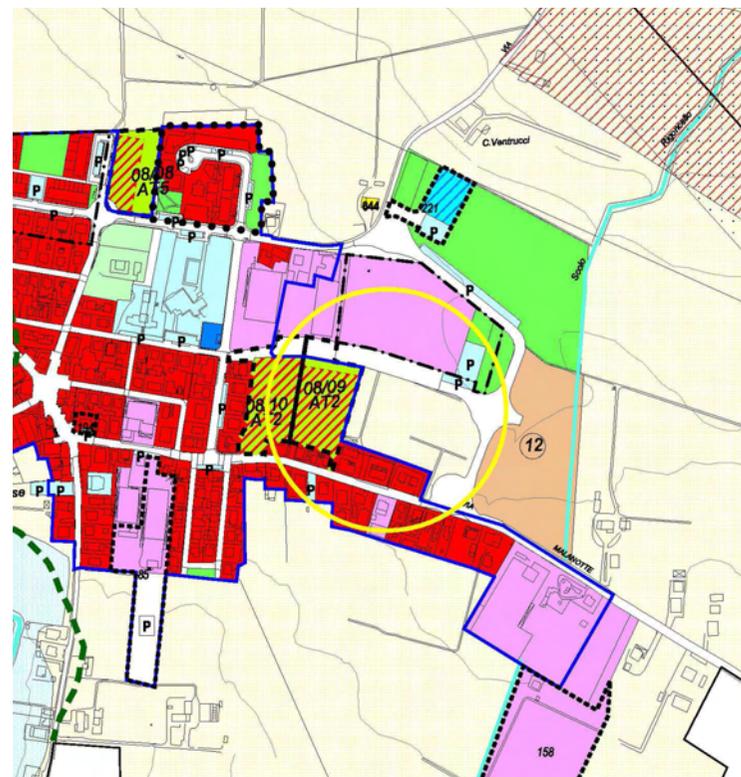


Fig. 5.33 - Stralcio del PRG stato adottato

5.10 10/10 AT1-5 - Gattolino – Via Medri

Nella frazione di Gattolino il PRG 2000 identifica un'unica previsione insediativa residenziale coincidente con l'ambito di trasformazione 10/10 AT1-5 di valenza territoriale pari a 26.052 mq. e Superficie Utile Lorda di 6.939 metri quadrati di cui la Variante 1/2014 ne ha disposto lo stralcio.

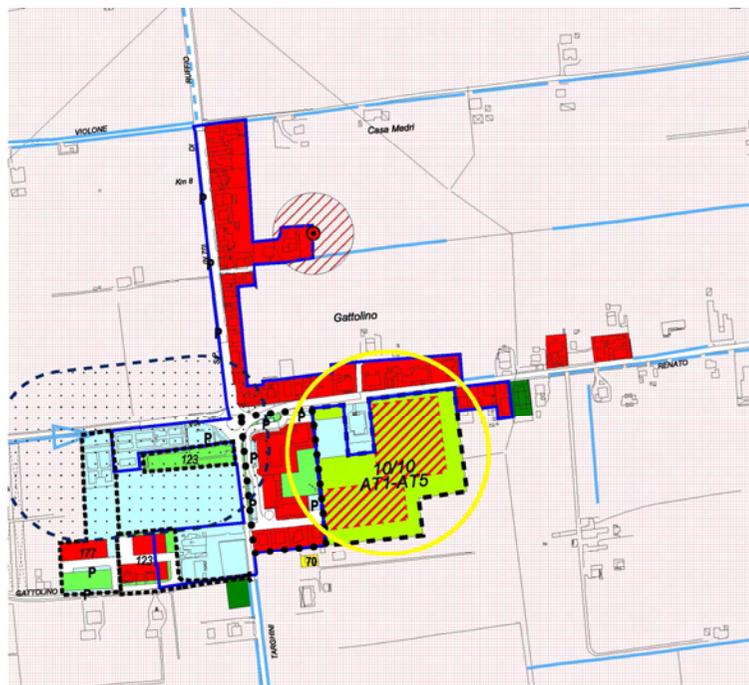


Fig. 5.34 - Stralcio del PRG stato vigente

Attraverso l'attuazione del comparto tra le finalità pubbliche che s'intendevano perseguire figurava, tra l'altro, l'acquisizione di aree da destinare al prevedibile ampliamento

del plesso scolastico posto su Via Renato Medri e di un parcheggio a servizio della stessa struttura pubblica.

Attraverso la ripubblicazione della Variante 1/2014 s'intende perseguire l'originario interesse pubblico, anche se rimodulato nelle effettive e nuove esigenze rilevate dall'Amministrazione, e mutando le modalità di attuazione del comparto ad intervento diretto.



Fig. 5.35 - Stralcio aereofotogrammetrico dell'area

In primo luogo viene escluso, rispetto quanto precedentemente previsto attraverso la scheda dell'Area di Trasformazione di cui all'elaborato PG 5.3 del PRG 2000, di cui la Fig. 5.36 ne riporta stralcio, la previsione di cessione di un'area adiacente alla scuola per consentirne il suo ampliamento. Al suo posto il prefigurato assetto di PRG 2000

individua la realizzazione di un'area a parcheggio ed a verde pubblico, che viene a costituire estensione a potenziamento della dotazione di verde esistente sul lato occidentale dell'area.

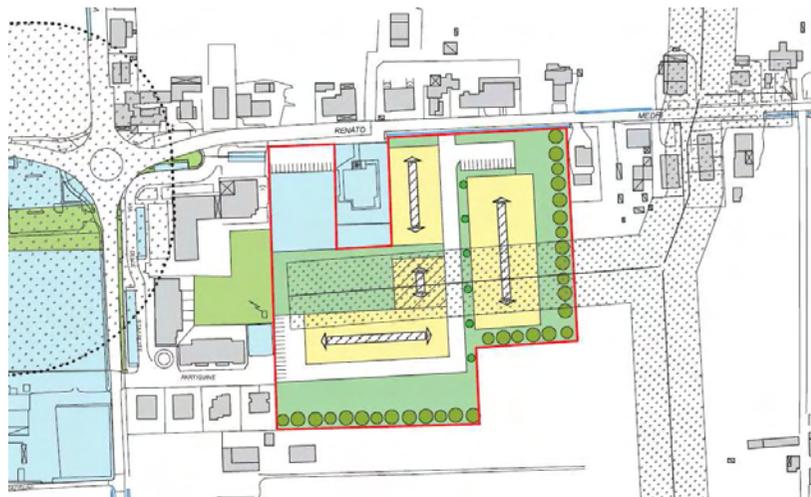


Fig. 5.36 - Stralcio vigente Scheda Area di Trasformazione 10/10 AT1-5

Parimenti è previsto un parcheggio pubblico esteso linearmente lungo il fronte di Via Renato Medri, prospiciente due nuove previsioni a tessuto di espansione degli anni 60-70 (art. 34 N.d.A. PRG 2000) per una SUL ammissibile di 2.105 mq., colmando lo iato dell'edificato esistente su tale fronte viario. All'estremità meridionale della nuova previsione, al limite dell'area a verde pubblico di progetto viene individuato un terzo lotto ad "Edifici nel Verde", regolato dall'art. 38bis

delle Norme di Attuazione del PRG 2000, per quale è ammessa una SUL massima di 315 metri quadrati circa. Sul fronte meridionale di tale lotto, a terminazione della viabilità pertinenziale dell'edificato di recente realizzazione - Via Delle staffette Partigiane-, è quindi individuata un'area a parcheggio.



Fig. 5.37 - Stralcio del PRG stato adottato

In termini dimensionali il nuovo disegno di PRG, a fronte della realizzazione di una capacità insediativa pari a 2.420 mq. di Superficie Utile Lorda, prevede la corresponsione di una

superficie a dotazioni di 7.267 mq., ripartiti tra 3.119 mq. a verde e 4.138 mq. a parcheggi pubblici, la cui attuazione sarà regolata mediante gli obblighi convenzionali previsti dall'art. 27 "Permesso di costruire con prescrizioni" delle Norme di Attuazione del PRG.

Le Tavole PS 5.1 "*Carta Storica*" e PS 5.2 "*Azzonamento paesistico*" del PRG 2000 precisa sull'area di nuova previsione specifici e particolari elementi di tutela definiti dalle seguenti tutele di carattere fisico e storico-testimoniale, disciplinate dall'Allegato Normativo A.1 "*Tutela e Valorizzazione Ambientale*":

- "*Zona di tutela della struttura centuriata*" di cui al comma 2 dell'art. 2.12 "Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione e specificamente";
- Zona B "*Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche*" di cui all'Art. 3.3 "Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei".

Relativamente alle disposizioni poste a tutela delle preesistenze topografiche storiche connesse alla divisione agraria romana, il comma 3 del citato art. 2.12 precisa che non sono soggette alle prescrizioni definite da tale articolo, ancorché individuata nelle tavole del Piano come appartenenti a tali aree, le seguenti zone:

- aree incluse dal presente Piano (PRG 2000) in zone di completamento, nonché in zone aventi le caratteristiche proprie delle zone C o D ai sensi del quarto comma dell'articolo 13 della Legge Regionale 7 dicembre 1978, n. 47, e/o ai sensi dell'articolo 2 del Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- le aree incluse dal presente Piano (PRG 2000) in zone aventi le caratteristiche proprie delle zone F o G ai sensi del quarto comma dell'articolo 13 della Legge Regionale 7 dicembre 1978, n. 47, e/o in zone F ai sensi dell'articolo 2 del Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Pur accertato, per quanto sopra esposto, come la previsione proposta interessi azzonamenti esclusi dal rispetto delle prescrizioni dettate dall'art. 2.12 dell'Allegato normativo A1, concernendo specificamente zone C e G di cui all'articolo 2 del D.M. 1444/1968, il prefigurato assetto insediativo assicura comunque una coerenza con l'orientamento centuriale definito dalla trama del sistema scolante e viabilistico principale.

In merito alle disposizioni di salvaguardia idrogeologica si rileva come la destinazione e gli usi previsti per la previsione in esame è tale da non contrastare con le misure di salvaguardia della risorsa definite dall'art. 3.3 dell'Allegato normativo A1 che dispone la non ammissibilità di attività potenzialmente inquinanti, ovvero la realizzazione di opere ed

interventi che possano essere causa di turbamento del regime delle acque sotterranee e la rottura dell'equilibrio tra prelievo e capacità naturale di ricarica dell'acquifero.

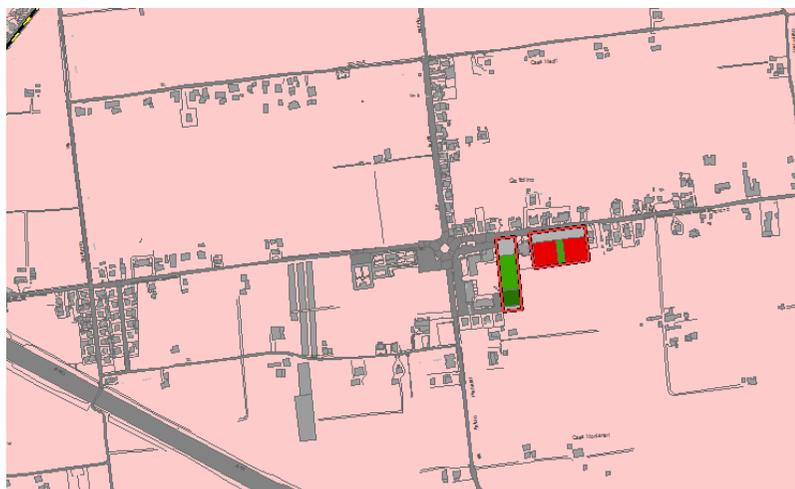


Fig. 5.38 - Stralcio azzonamento paesistico PRG (modificato)

La cartografia del Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico, predisposto dall'Autorità di Bacini dei Fiumi Romagnoli, riportato in Fig. 5.39 identifica la previsione in area di potenziale allagamento (art. 6 NTA del PSRI e direttiva idraulica). Tale elemento, che accerta una condizione di criticità idraulica, non individua comunque limiti particolari alla potenziale trasformazione dell'area stabilendo, il Piano Stralcio, l'obbligo di recepire una serie di misure di protezione dall'evento e che trovano traduzione operativa in una serie di accorgimenti di natura progettuale.



Fig. 5.39 - Stralcio Tav. 255NE-SE del PSRI

L'inserimento della nuova previsione non apporterà elementi di disequilibrio o alterazione significativa al clima acustico caratterizzante l'area, stante l'omogeneità dei tessuti, sia esistenti che di progetto, a destinazione residenziale.

Analogamente alla caratterizzazione acustica afferente l'intera frazione di Gattolino si ritiene di poter assumere quale coerente azzonamento acustico della nuova previsione la Classe III "Aree di tipo misto" con valori limite assoluti di immissione pari a 60 Leq in dB(A) in periodo diurno e 50 Leq in dB(A) per il periodo notturno.

Relativamente alla contiguità dell'edificio di progetto alla scuola elementare, qualificata da limiti acustici di maggiore tutela, si rileva come il prevedibile incremento dei livelli sonori

caratterizzanti l'area possano derivare, pressoché in via esclusiva, dall'incremento della domanda di traffico connessa alla maggiore peso insediativo afferente la frazione. Precisato che il periodo di riferimento per il rispetto dei limiti acustici della scuola coincide unicamente con quello diurno, in fase di progettazione delle aree a parcheggio di previsione, adiacenti all'edificio scolastico, dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico atta ad accertare il rispetto dei limiti acustici presso l'edificio scolastico ovvero definire le necessarie misure di protezione per il suo rispetto.

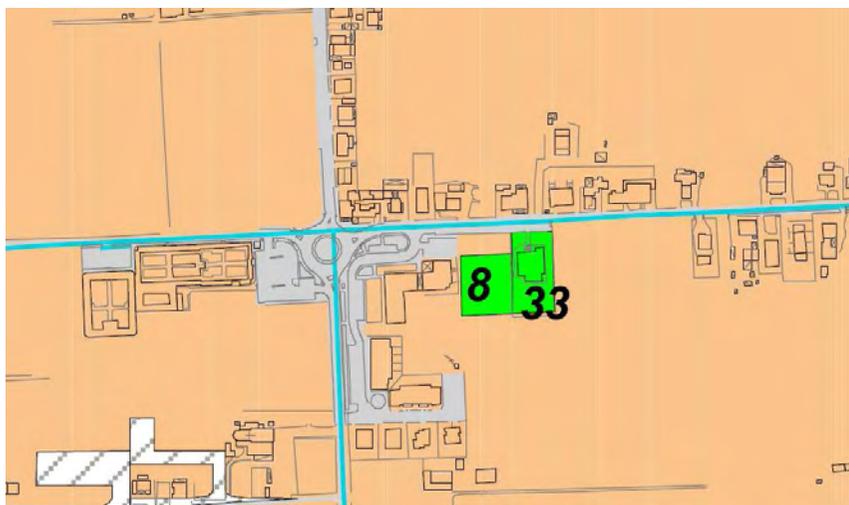


Fig. 5.40 – Stralcio classificazione acustica comunale

Le caratteristiche della maglia stradale della centuriazione, che qualifica la viabilità locale asservente l'agglomerato residenziale di Gattolino, è caratterizzata in generale da

carreggiate con sezioni modeste sul quadrante orientale, inteso questo con riferimento all'abitato in esame, mentre quello occidentale da sezioni stradali più che adeguate a sostenere il traffico leggero, grazie anche agli interventi di riqualificazione effettuati in tempi recenti da parte dell'ente gestore (Provincia di Forlì-Cesena).

I maggiori flussi di traffico veicolare, conseguenti al mutato carico insediativo, saranno concentrati prevalentemente nelle fasce orarie coincidenti con gli spostamenti casa-lavoro ripartendosi su Via Renato Medri e su Via Primo Targhini, mediante la rotatoria presente alla loro intersezione. Da qui i flussi veicolari procederanno verso le maggiori portanti di traffico di cui la Via Cervese, a nord, e Via Cesenatico, a sud, ne costituiscono i due più significativi vettori.

Ciò rilevato si valuta l'esistente rete viaria compatibile ed adeguata, in termini di sicurezza, capacità di carico e livello di servizio, ai prevedibili maggiori volumi di traffico in conseguenza del previsto sviluppo insediativo configurato dalla nuova previsione.

La riconfigurata previsione insediativa è aderente al territorio urbanizzato e pertanto saranno di ridotta entità le occorrenti opere di infrastrutturazione, quali gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria dell'insediamento.

Considerato il non modesto peso insediativo espresso dal nuovo assetto previsto per l'area, preliminarmente alla definitiva conformazione urbanistica della previsione, si provvederà ad una verifica con i gestori delle reti volta ad accertare la sussistenza della richiesta capacità residua o, in caso contrario, a dettagliare gli interventi di adeguamento impiantistico occorrenti a garantirne la sua effettiva sostenibilità.

6. Conclusioni

Le valutazioni contenute nel presente elaborato costituiscono verifica preliminare, ai fini dell'eventuale assoggettamento a VAS, di alcune previsioni insediative, inizialmente sottratte dal disegno di piano con l'avvenuta adozione della csd. Variante di Salvaguardia, e che, a seguito della fase pubblicistica intercorsa nel processo di approvazione di questa, sono state oggetto da parte dell'Amministrazione di una loro riproposizione declinandone diversamente, rispetto quanto oggi previsto, la loro consistenza ovvero le previste modalità attuative.

In termini strettamente di natura procedurale l'assoggettamento alla procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, disciplinato dall'art.12 del D.Lgs. 152/2006, delle predette previsioni assume carattere "atipico", accertato che le modifiche al disegno di piano attengono, in primo luogo, previsioni già conformate dallo strumento urbanistico e di cui la proposta ripubblicazione ne dispone, solo in taluni casi, una diversa modalità attuativa, precisandone, di conseguenza, schemi di assetto urbanistico mediante la modifica delle prescrittive Tavole dei Sistemi del PRG 2000. A tale ri-articolazione del disegno di piano non corrisponde, inoltre, un incremento del peso insediativo in rapporto al contributo dato dall'insieme delle originarie e conformate previsioni, tutte

coincidenti con aree di trasformazione subordinate a preventivo piano attuativo.

Su tali presupposti le considerazioni svolte nei paragrafi precedenti circoscrivono profili valutativi di dettaglio per le sole previsioni insediative di cui la proposta adozione ne dispone la riforma delle modalità attuative, ovvero da subordinazione a piano preventivo ad attuazione diretta, comportando l'esclusione della previsione dal campo di applicazione delle procedure di VAS, diversamente assolta nel processo di approvazione del piano preventivo. Resta inteso che gli adempimenti di VAS, e specificamente quelli di Verifica di Assoggettabilità, relativi alle previsioni, pur rimodulate per consistenza e/o assetto distributivo ma immutate nella natura attuativa (Ambito di Trasformazione - AT) troveranno esplicitazione nel corso delle procedure di approvazione dei relativi piani.

L'esame di dettaglio condotto per ciascuna previsione, attraverso valutazioni prevalentemente di tipo qualitativo, non individuano situazioni o scenari di evidente criticità all'attuazione delle previsioni nel rispetto delle condizioni e limiti posti dallo strumento convenzionato del permesso di costruire con prescrizioni.

Relativamente alle previsioni di maggiore consistenza i previsti carichi insediativi connotano una pressione evidente sul sistema infrastrutturale, distinto tra quello della mobilità che

degli impianti e delle reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria dell'insediamento.

Rispetto al primo di tali aspetti la riproposizione delle previsioni insediative non determina una variazione delle originarie destinazioni e funzioni dei tessuti, pertanto questi vengono a porsi all'interno di un sistema della mobilità ed una trama viaria coerenti e funzionalmente adeguati alla prevedibile maggiore domanda di traffico, sia che si tratti di traffico leggero, relativamente ai comparti a vocazione residenziale, che per quello pesante afferente le previsioni produttive/polifunzionali. In alcuni casi la realizzazione delle opere viarie connesse alle previsioni, non soddisfa unicamente le condizioni di sostenibilità dell'insediamento, ma persegue un complessivo miglioramento delle condizioni di circolazione, sicurezza e fluidità della più ampia rete viaria contermine a queste.

Altresì il tema dell'adeguatezza della rete infrastrutturale, definita dagli impianti e dalle reti tecnologiche (fognario, depurativo, energetico), non risulta in via definitiva verificato per alcune delle previsioni caratterizzate da rilevanti pesi insediativi. In particolare, ad una complessiva e generale adeguatezza del sistema fognario-depurativo del territorio comunale, anche indotta dalla contrazione insediativa disposta con la Variante di Salvaguardia, non si contrappone necessariamente un'effettiva ridondanza o capacità residua dei

tratti di rete locale a sostenere i maggiori carichi idraulici e/o portata conseguenti all'attuazione delle previsioni. Per tale motivo, nelle more di approvazione delle previsioni insediative proposte, si procederà a formulare ai gestori dei servizi, in primo luogo HERA S.p.A., specifica richiesta di parere in relazione alla corrispondenza del sistema dell'infrastrutturazione a rete ai previsti nuovi carichi e/o fabbisogni.

Alla luce delle considerazioni svolte si ritiene di poter affermare che le previsioni analizzate, assunte con la Ripubblicazione della Variante cartografia e normativa 1/2014, non presagiscono condizioni di impatto o elementi di significativa alterazione sulle componenti ambientali e dei valori paesaggistici dei luoghi, ne generano complessivamente, per la loro portata sul sistema insediativo di rango comunale, disequilibri allo scenario territoriale ed infrastrutturale.