

COMUNE DI
FORLIMPOPOLI

COMUNE DI
BERTINORO

PROPRIETA'

ROMAGNOLA CONGLOMERATI s.r.l.
VIA PONARA n. 124, BERTINORO
C.F. 04162150405

TAVOLA N°

2

scala 1:1000

Luglio 2025

progettisti:

arch. Michele Evangelisti

PROCEDIMENTO UNICO EX ART.53 - L.R. 24/2017
PER L'AMPLIAMENTO E LA RISTRUTTURAZIONE
DELL'ATTIVITA' DI PRODUZIONE CONGLOMERATI
BITUMINOSI E LAVORAZIONE RIFIUTI NON PERICOLOSI

elaborati:

VARIANTE URBANISTICA

PROPRIETA':ROMAGNOLACONGLOMERATI S.r.L- Bertinoro – via Ponara n. 124

C.F./P.IVA 04162150405

2- VARIANTE URBANISTICA

PARTE PRIMA SITUAZIONE URBANISTICA ATTUALE DELL'AZIENDA

- 1- GLI STRUMENTI URBANISTICI PREGRESSI ED I VINCOLI
- 2- LA SITUAZIONE DOPO IL 31 DICEMBRE 2023
- 3- LA DOMANDA DI INTERVENTO ATTRAVERSO ART53/L.R 24/2017
- 4- ALLEGATI STRALCI CARTOGRAFICI DI VARIANTE

Premessa:

I terreni di proprietà della Romagnola Conglomerati, situati in parte sotto il Comune di Bertinoro ed in parte sotto il Comune di Forlimpopoli, sono individuati catastalmente nel foglio n. 26 ed attualmente usati in parte per l'esercizio dell'attività (V. 1-PRESENTAZIONE)

1- Le previsioni degli strumenti urbanistici fino al 31 Dicembre 2023

A) Bertinoro:

Il RUE di Bertinoro (Approvato con Del. C.C. n.43 del 07.07.2009) classifica l'area compresa nel proprio territorio in zona produttiva sub ambito A-13 in parte senza potenzialità edificatoria (PAN 6 Emilia) ed in parte in sub ambito A13.2.2 con potenzialità edificatoria (All.1). L'allegato 2 mostra il perimetro del territorio urbanizzato del Comune di Bertinoro.

L'area, pur ricadendo nella "zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale " del PTCP, è stata normata dal RUE di Bertinoro secondo quanto previsto dall'Art. 19 comma 2b del PTCP e pertanto riconosciuta Produttiva. La parte in ampliamento, inserita nel PUA PAN 6 -regolamentato con scheda PAN_6_Emilias, è senza potenzialità edificatoria. La potenzialità edificatoria in ambito A13.2.2 può essere trasferita in tutto o in parte sull'area PAN 6. (Scheda PAN_6_Emilias) (All. 3)

B) Forlimpopoli:

a - PRG

Nel tempo gli strumenti urbanistici (PRG) di Forlimpopoli, hanno dapprima preso atto dell'attività che si andava consolidando (PRG 1986 scheda 8), poi inserendola in apposita zona artigianale di completamento (Variante al PRG 1994) e successivamente, normando con più precisione le attività sull'area inserita in zona D1c, in un contesto di Concessione Convenzionata, con potenzialità edificatoria (V. Variante al PRG 1999) (All. 4)

Il PRG prevedeva la cessione di aree per l'urbanizzazione pari al 10% della Superficie dell'Azienda, in gran parte monetizzabile.

Questa destinazione urbanistica deve essere rimasta vigente fino al c.d. "spacchettamento" del PRG, fino a quando, cioè, sono stati adottati e quindi entrati in salvaguardia, i nuovi strumenti: il Piano Strutturale Comunale (PSC)(adottato con Del.C.C. 96 del 28.10.2005) e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE (adottato con Del.C.C. 85 del 22.10.2007)

Quindi fino al 28.10.2005 l'area risultava zonizzata come area artigianale D1 e come tale edificabile..

L'intervento previsto dal PRG non è mai stato attuato, non è stata firmata alcuna Convenzione né cedute aree di urbanizzazione. Si sono realizzati interventi di manutenzione e rinnovo dei macchinari.

b - PTCP

Con l'approvazione della componente paesistica del PTCP avvenuta il 31.07.2001, il Piano sovraordinato stabiliva le indicazioni e le prescrizioni da adottarsi nella successiva pianificazione comunale in campo di salvaguardia ambientale.

- Il PTCP individua una “zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale” che comprende una fascia di territorio stretta fra la via Lago e la via Ponara (larga circa 700 m.) e si estende dalla via Emilia fino a Bertinoro e alle sue alture. (All. 5)

Si coglie come l'obiettivo di questa scelta sia la salvaguardia della visuale dalla Via Emilia stessa su Bertinoro.

- La tav. 1- UNITA' DI PAESAGGIO del PTCP riconosce l'area in oggetto e quella limitrofa individuando con chiarezza tutte le aree a destinazione produttiva esistenti nell'aggregato del polo artigianale della Panighina. (All:6 _ All. 11)

- Il PTCP tavola **5a** individua quali aree sono considerate idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti. (All. 7) L'area dell'impianto ricade, in Comune di Forlimpopoli, quasi per intero in zona idonea e parzialmente in area non idonea. Per il superamento del vincolo si veda la VALSAT.

c - PSC

- Il Piano strutturale Comunale adottato nel 2005 ed approvato con Del. di C.C. n 74 del 31.07.2006 inserisce tutta la “zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale” del PTCP, nell'ambito **16** definito “Ambito da riqualificare A-11” (Art.4.1) e contestualmente suddivide l'ambito in due sub-comparti Sub-A e sub-B e quest'ultimo comprende l'area dell'attività di Romagnola Conglomerati. Art. 2.20) (All. 8)
- Il PSC nella “Variante specifica” approvata con Del. di C.C. del 18.05.2019 propone le schede d'ambito. Tra queste la scheda d'ambito A-11 – 16 che riguarda l'area in oggetto. La scheda divide l'ambito in due sub comparti (Sub A e Sub B) separati da una fascia di “ricostituzione della rete ecologica di pianura” (All. 9). Entro i due sub comparti le attività esistenti hanno due possibilità:
 - 1) Delocalizzarsi fruendo di lievi incentivi in termini volumetrici, ma sobbarcandosi oneri di demolizione e rimozione. (e ovviamente lasciare l'area, a questo punto priva di valore)

- 2) Riqualficarsi in loco con interventi manutentivi senza potenzialità edificatoria ulteriore. (interventi diversi sono previsti solo in funzione della riqualificazione paesaggistica del sito)

In concreto la scheda, in linea con l'atteggiamento espresso dal PSC sin dalla sua adozione nel 2005, pone l'unica alternativa del trasferimento delle attività esistenti o del loro congelamento, senza possibilità di evolversi se non in termini puramente manutentivi.

d - RUE

Il RUE comunale è stato adottato nel 2007 ed approvato con Del. di C.C. n. 22 del 23/05/2008

Successivamente è stato oggetto di diverse varianti delle quali l'ultima, chiamata 3variante 2016, riporta le indicazioni :

- La tav. 2b – LIMITAZIONI DELLE ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE E D'USO DEL TERRITORIO -classifica la zona nell'ambito del territorio urbanizzabile come “ambito da riqualificare a destinazione **residenziale** (Art. A-11)”. (All. 10)
- La tav. 1b - DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANO E RURALE alla destinazione residenziale appare sovrapposta la “rete ecologica di fascia I” (tav. 1b), ed è normata, secondo le indicazioni in legenda, dall'Art. A-11.
- Il RUE nei suoi contenuti di analisi e normativi, dispone anche le “*Schede di analisi e indicazioni operative relative agli edifici del territorio comunale*” in vigore dal 2007 tra queste, la n. 630 prende in considerazione l'area dell'Azienda considerandola in zona agricola e dispone normativamente le attività ammesse. (All. 12).

2 La situazione dopo il 31 Dicembre 2023

- **Comune di Bertinoro:** La superficie aziendale situata nel Comune di Bertinoro non ha subito variazioni poiché il PUA PAN_6_Emilìa è stato convenzionato. Il RUE classifica quindi il terreno in parte in zona produttiva A-13 ed in parte in ambito A13.2.2 con potenzialità edificatoria

- **Comune di Forlimpopoli:** per la superficie aziendale situata nel Comune di Forlimpopoli, normata dal PSC con scheda d'ambito A11-16 sub comparto B, non è stato formato e quindi non convenzionato il PUA, pertanto in base a quanto disposto dall'Art.4, comma 7, punto c della L.R. 24/1017, al 31.12.2023 **perde efficacia** e le relative aree tornano in zona bianca (agricola).

3 La richiesta di intervento tramite Procedimento Unico ex Art. 53 L.R. 24/2017

Come detto nella Relazione di Presentazione (Tav. 1), l'Azienda è molto dinamica e ha in programma numerosi interventi atti a migliorare e potenziare la produzione di conglomerati a base riciclata, così importanti oggi dal punto di vista ecologico e per i quali è sempre più necessaria la produzione sul territorio senza dover ricorrere ad importazioni da altri siti.

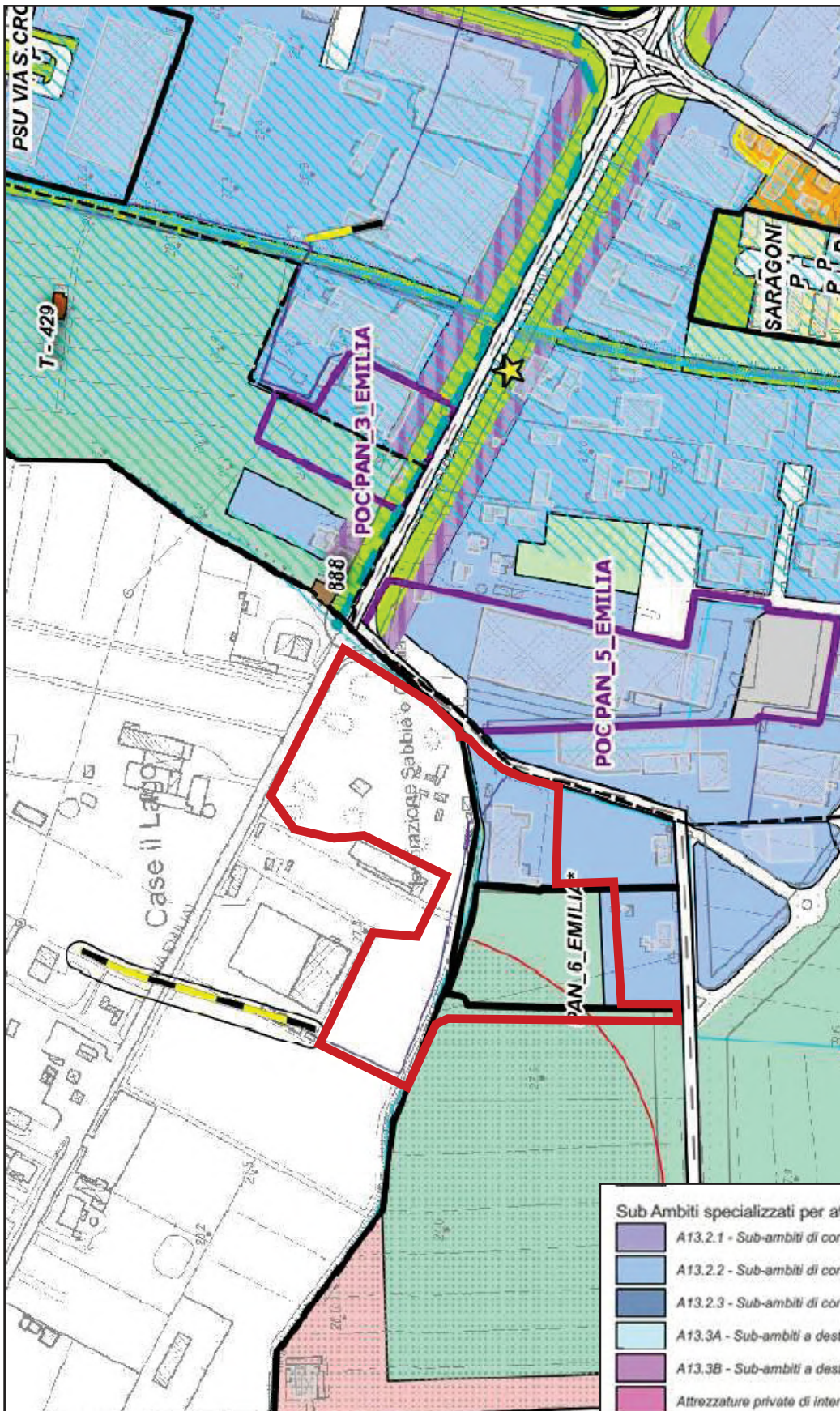
Il primo di tali interventi consiste nel rimodernare i macchinari e razionalizzare il layout di produzione allargando l'area di lavorazione. Questi interventi non sono ammessi dal RUE, in particolare dalla scheda di RUE n.630 ed è pertanto necessario ricorrere ad uno strumento che consenta la variante al RUE e precisamente il ricorso all'Art. 53 della L.R. 24/2017.

Il procedimento produrrà una variante al RUE che consiste nella zonizzazione dell'area aziendale in area produttiva denominata A13_PU, normata specificatamente da una scheda di RUE che verrà nominata PU_1 ed inserita tra gli allegati al RUE, mentre l'attuale *Scheda di analisi e indicazioni operative relativa agli edifici del territorio comunale n.630* **verrà modificata e comprenderà solo la parte di territorio e fabbricato già presente nel perimetro della scheda stesa ma esclusa dal presente Procedimento Unico (in uso a Romagnola Strade).**

La zonizzazione dell'area in zona A13-PU nel RUE, è possibile data la sua adiacenza alla zona urbanizzata del Comune di Bertinoro (Foto All. 13) ed in particolare al TU. di Bertinoro come si vede chiaramente nell'allegato 2 (All.2).

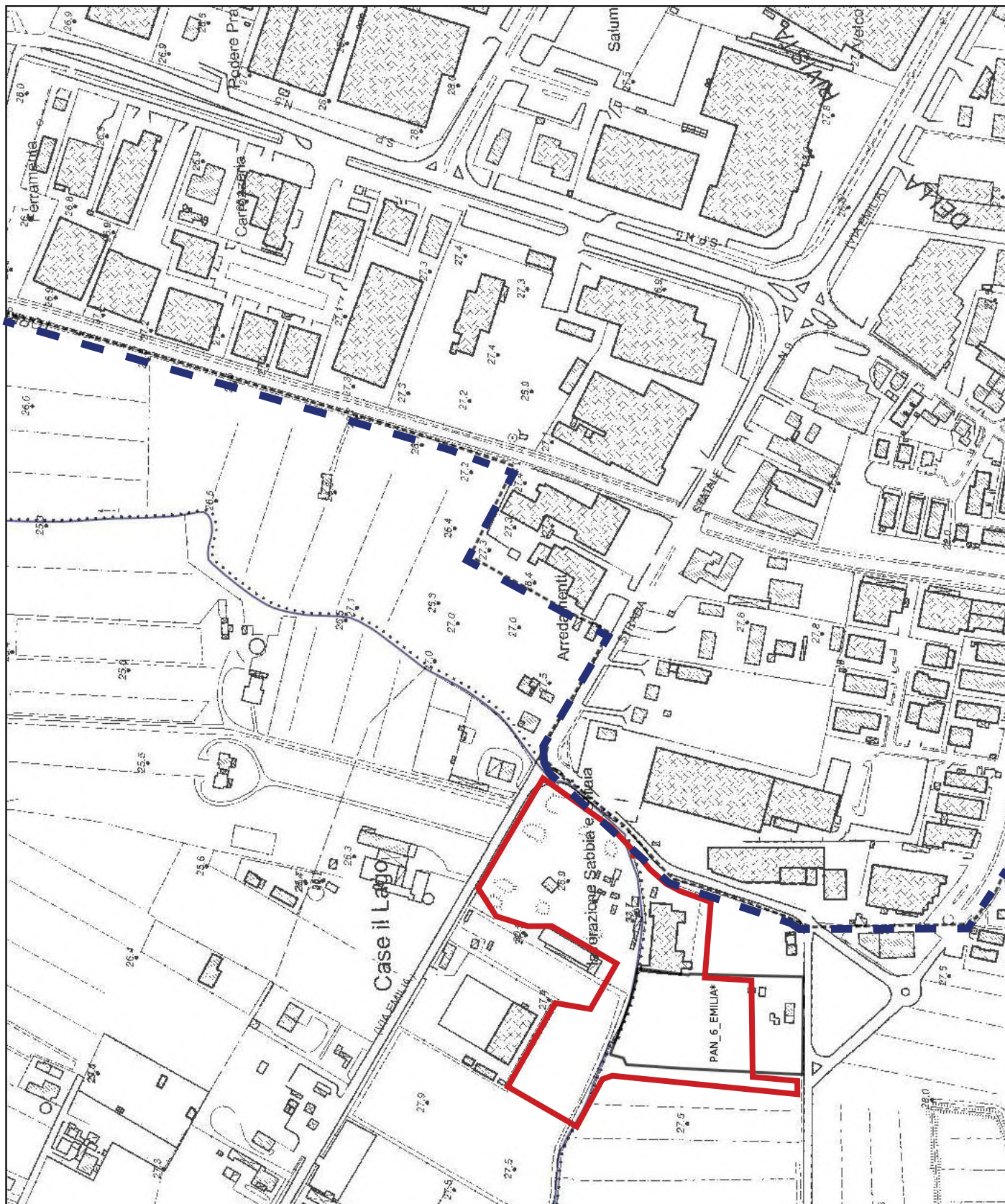
PARTE I
ALLEGATI STRALCI CARTOGRAFICI:

- 1) BERTINORO - RUE
- 2) BERTINORO - T.U.
- 3) BERTINORO - SCHEDE DI POC PAN_6
- 4) FORLIMPOPOLI - PRG 1999
- 5) PTC - TAVOLA 2 - ZONIZZAZIONE PAESISTICA
- 6) PTC - TAVOLA 1 - UNITA' DI PAESAGGIO
- 7) PTC - TAVOLA 5a - AREE NON IDONEE AGLI IMPIANTI DI TRATTAMENTO RIFIUTI
- 8) FORLIMPOPOLI - PSC ADOTTATO 2005 - TAV.2B
- 9) FORLIMPOPOLI - PSC APPROVATO 2019 - TAV.2B
- 10) FORLIMPOPOLI - PSC SCHEDE D'AMBITO A11-16
- 11) FORLIMPOPOLI - RUE TAV.2B
- 12) FORLIMPOPOLI - RUE TAV.1B
- 13) FOTO AEREA
- 14) FORLIMPOPOLI - SCHEDE DI RUE N.630




Sub Ambiti specializzati per attività produttive/terziarie

	A13.2.1 - Sub-ambiti di completamento terziario
	A13.2.2 - Sub-ambiti di completamento artigianale-produttivo
	A13.2.3 - Sub-ambiti di completamento terziario ricreativo
	A13.3A - Sub-ambiti a destinazione produttiva, soggetti a PUA
	A13.3B - Sub-ambiti a destinazione terziaria, soggetti a PUA
	Attrezzature private di interesse generale
	Attività terziarie di interesse pubblico
	Area produttiva priva di capacità edificatoria



■ ■ ■ PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO

Comune di Bertinoro		Accordo art. 18 LR 24 marzo 2000, n. 20	
 P.O.C. Piano Operativo Comunale		Scheda: POC_PAN_6 Frazione: PANIGHINA	
DESCRIZIONE INTERVENTO			
Ampliamento di area produttiva (A-13) esistente senza aumento di capacità edificatoria mediante realizzazione di piazzale ad uso produttivo con opere di mitigazione vegetazionali.			
OBIETTIVI DI QUALITA'			
<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione dei marciapiedi lungo la via Emilia lato monte nel centro abitato di Panighina; - Messa in sicurezza dei percorsi casa – lavoro, scuola – lavoro all'interno della frazione di Panighina, mediante realizzazione di un percorso ciclopedonale lungo il Bevano. 			
DATI DI RIFERIMENTO		SCHEMA DI PROGETTO	
Foglioparticella	area		
26245	12805		
2633	913		
totale 13718			
SUPERFICIE TERRITORIALE (catastale)		Mq 13718	
SUPERFICIE FONDIARIA		Mq 13718	
di cui a destinazione piazzale privo di edificabilità per usi produttivi (superficie stimata)		Mq 8400	
di cui a destinazione A13 artigianale produttiva (superficie stimata)		Mq 5318	
SUL di tipo produttivo complessiva (esistente + prevista)		Mq 5318	
Le dotazioni territoriali dovute ai sensi delle NTA del RUE saranno conteggiate in sede di rilascio del titolo abilitativo.			
USI AMMISSIBILI			
Artigianale - produttivo. Nel piazzale per usi produttivi, privo di capacità edificatoria, è ammissibile il deposito di merci e attrezzature. E' ammessa inoltre la costruzione di edifici ad uso produttivo utilizzando l'edificabilità già prevista dal RUE all'interno dell'ambito.			
MODALITA' DI INTERVENTO			
<p>Titolo abilitativo: Titolo abilitativo previsto ai sensi del legge (Permesso di costruire o SCIA) con contestuale realizzazione di mitigazione visiva. Il rilascio del titolo abilitativo previsto ai sensi di legge è subordinato alla presentazione di uno studio di inserimento che verifichi e dimostri che la soluzione planivolumetrica dell'intervento non interferisce con gli obiettivi definiti dalla scheda A11-16 del PSC del Comune di Forlimpopoli, ai fini di non ostacolare il futuro conseguimento del varco visivo. Che tale studio, preventivamente al rilascio del titolo edilizio, venga sottoposto anche al parere non vincolante del Comune di Forlimpopoli. Tale prescrizione sarà in vigore fino a quando tale vincolo visivo sarà previsto dalla strumentazione urbanistica del Comune di Forlimpopoli. Contestualmente o preliminarmente alla presentazione del titolo abilitativo, dovrà essere stipulata convenzione per la progettazione e realizzazione dell'opera di sostenibilità definita nelle condizioni di attuazione (interventi sulla viabilità e sulla messa in sicurezza dei percorsi a servizio della mobilità lenta come previsto nel Programma delle Opere Pubbliche), previa approvazione del progetto definitivo-esecutivo in Giunta comunale. Qualora si proceda alla monetizzazione dell'opera non si rende necessaria la convenzione. Al fine del rilascio del titolo abilitativo, deve essere allegato progetto delle piantumazioni.</p> <p>Il titolo abilitativo deve rispettare le misure di sostenibilità e le prescrizioni degli Enti riportate di seguito.</p> <p>In fase di rilascio del titolo abilitativo per gli interventi ammessi da scheda dovrà essere rispettato il parametro della SUL complessiva, anche mediante aggiustamenti tra la SUL esistente e la SUL assegnata di nuova previsione. La superficie fondiaria sarà calcolata sulla superficie reale dell'area destinata ad A13 per usi artigianali - produttivi sulla base di un rilievo planialtimetrico.</p> <p>Categorie di intervento: Cambio d'uso di area, priva di manufatti con realizzazione di piantumazioni, nuova costruzione (NC), ristrutturazione edilizia (RE).</p> <p>Riferimento normativo per il calcolo dei parametri edilizi: NTA RUE vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo.</p>			
CONDIZIONI DI ATTUAZIONE			
Onere di sostenibilità e opere compensative:			
L'intervento è subordinato alla realizzazione, o monetizzazione, delle seguenti dotazioni aggiuntive per la sostenibilità all'insediamento:			
<ol style="list-style-type: none"> 1. Realizzazione di opere di mitigazione visiva con alberature alternate ad arbusti di altezza adeguata ai materiali stoccati e alle lavorazioni effettuate (considerando un tempo di crescita in circa cinque anni) per una larghezza variabile da mt. 10 a mt. 20 lungo il perimetro dell'area oggetto d'intervento, seguendo le modalità indicate nel Regolamento del Verde. 2. L'intervento è subordinato alla progettazione e realizzazione, o monetizzazione, delle seguenti dotazioni aggiuntive per la sostenibilità all'insediamento: interventi di sistemazione stradale nella zona di Panighina – Ospedaletto come dettagliato nell'ALLEGATO "ELENCO INTEGRATIVO AL PROGRAMMA DELLE OPERE PUBBLICHE 2015- 2017" per un importo pari a euro 12,50 per ogni mq a piazzale produttivo privo di indice di edificabilità, assegnata con il POC per proposte art. 18 Lr 20/2000, per complessivi euro 105.000,00 relativi alla progettazione esecutiva dei marciapiedi lungo la via Emilia lato monte nel centro abitato di Panighina, stimata in euro 5.000 comprensivi di IVA, spese ed oneri previdenziali, realizzazione dei marciapiedi lungo la via Emilia lato monte nel centro abitato di Panighina per € 50.000 e a interventi di riqualificazione stradale e miglioramento dell'accessibilità carrabile o pedonale nella frazione di Panighina per € 50.000, da concordare con la Giunta comunale in sede di approvazione del progetto degli interventi da eseguire. 3. Nel piazzale possono essere realizzate, mediante idoneo titolo abilitativo, platea impermeabile, vasche di decantazione nonché altri apparati per l'adeguamento delle reti fognarie e dei manufatti di trattamento delle acque reflue di dilavamento generale delle aree scoperte aziendali. 			
Contributo di costruzione: IE' dovuto ai sensi di legge al momento della presentazione del titolo abilitativo.			
Tempistica di attuazione e validità dell'accordo:			
<p>Nei 90 giorni successivi all'approvazione della variante al POC, pena validità dell'efficacia della scheda nel POC, viene sottoscritto l'Accordo art.18 LR 20/2000 e smi dal proponente e dall'Amministrazione comunale a spese del proponente, consegnate le fidejussioni a copertura dei progetti e delle opere di sostenibilità da realizzare.</p> <p>Entro il 30 marzo 2016 dovranno essere iniziati i lavori previsti al precedente punto 2, di almero una delle due opere previste, in accordo con l'Amministrazione comunale, pena escussione della relativa fidejussione.</p> <p>Entro il 30 marzo 2017 dovranno essere iniziati i lavori della seconda opera di sostenibilità, pena escussione della relativa fidejussione.</p> <p>Antecedentemente a tali scadenze, la Giunta comunale ha la facoltà di concedere proroghe su richiesta motivata dal parte del proponente, non superiore alla data di scadenza del primo POC.</p> <p>Il mancato rispetto dei termini sopra riportati comporta la escussione delle fidejussioni da parte del Comune.</p> <p>Entro la scadenza del primo POC (approvato il 27 settembre 2012) deve essere presentato dal proponente il titolo abilitativo (Permesso di costruire o SCIA, ai sensi di legge) con piantumazioni, convenzionato all'esecuzione delle opere pubbliche di cui al punto 2, che dovranno essere terminate entro la scadenza del primo POC, ovvero con la monetizzazione dell'onere di sostenibilità, completo di tutti gli elaborati indicati dal RUE.</p> <p>Trattandosi di superficie edificabile proveniente da ambito consolidato A13 e cambio d'uso, a seguito della formalizzazione dell'accordo e dell'assolvimento dei relativi obblighi, i contenuti della presente scheda verranno recepiti in analogia scheda di RUE, che non ha scadenza temporale.</p> <p>In caso di difformità tra i contenuti della presente scheda e quelli del relativo schema di accordo ex art. 18 Lr 20/2000, prevalgono i contenuti della scheda.</p>			
Garanzie:			
A garanzia dell'impegno del richiedente a realizzare/cedere o monetizzare le sopra indicate opere di sostenibilità per un valore pari a €105.000,00 vengono consegnate in fase di sottoscrizione dell'Accordo due polizze fidejussorie o fidejussioni bancarie di pari importo rispettivamente agli interventi di cui al punto 2, che saranno			

svincolate a seguito dell'ottemperanza degli impegni assunti con l'Accordo art. 18 di attuazione delle condizioni di attuazione.

Successivamente alla sottoscrizione dell'Accordo verrà svincolata la fidejussione prestata a garanzia dell'intervento che è stata inserita nel POC in fase di adozione. La fidejussione per la realizzazione delle piantumazioni verrà prestata in sede di rilascio del titolo abilitativo.

MODALITA' DI INTERVENTO

ValSAT:

Ai sensi dell'art. 2.13 delle NT A del RUE, nella zona tra la via Emilia e la quinta collinare retrostante non sono autorizzabili depositi di materiale e/o impianti mobili che impediscano la visibilità delle quote superiori a 50 metri.

La previsione PAN_6, ricade pressoché interamente in aree art. 19 (Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale), per cui la progettazione delle aree esterne dovrà tenere conto del corretto inserimento paesaggistico.

Con particolare riferimento alle previsioni di tipo produttivo dovrà essere operato un bilancio degli usi idrici e delle strategie che concorrono al risparmio della risorsa, prevedendo tutte quelle misure volte ad una gestione sostenibile del ciclo idrico con specifico riferimento agli apporti meteorici.

PROVINCIA (Del.G.P.n.165 del 24/04/2012):

ESPRESSIONE DELLE RISERVE AI SENSI DELL'ART. 34 DELLA L.R. 20/2000 E SS.MM.II.

Proposta PAN 6

A.26) La proposta PAN_6 prevede, in ambito agricolo periurbano, l'ampliamento dell'esistente ambito specializzato per attività produttive frontistante lato monte la Via Ponara, da utilizzare come piazzale per usi produttivi e la realizzazione di edifici per i medesimi usi utilizzando a tal fine l'edificabilità prevista dal RUE per la contigua area produttiva in capo alla medesima proprietà.

Come desumibile dallo schema di accordo, il progetto prevede di utilizzare tale area come deposito materiali legati all'attività della Romagnola Strade S.p.a. e di effettuare il risanamento igienico-ambientale del cantiere, come richiesto dalla D.G.R. 18690/06. La suddetta attività produttiva è attualmente insediata a ridosso della Via Emilia in Comune di Forlimpopoli ed è ricompresa in ambito di riqualificazione A11-16 "*Comparto di riqualificazione Via Emilia sud*", per il quale il PSC (del Comune di Forlimpopoli) prevede l'obiettivo di incentivare "*la rilocalizzazione delle attività produttive esistenti in contesti più funzionali dal punto di vista territoriale*" e di "*favorire così il recupero del versante sud della Via Emilia, in prossimità del confine con Bertinoro, quale area privilegiata di rete ecologica, funzionale a sviluppare un cono percettivo privilegiato verso l'appennino ed il santuario di madonna del Lago*".

Alla luce di ciò, si evidenzia che l'inserimento nel POC di tale intervento potrebbe rendere più difficoltosa l'attuazione delle previsioni di riqualificazione definite dal PSC del Comune di Forlimpopoli. Si chiede pertanto di verificare, sentita l'Amministrazione comunale di Forlimpopoli, quanto sopra.

HERA spa (Prot.n. 59662 del 06.04.2012, pervenuto al prot. com. n. 5302 del 11.04.2012)

SERVIZIO FOGNATURA E DEPURAZIONE

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE DEI SINGOLI PUA

Gli interventi previsti devono migliorare l'attuale sistema di smaltimento delle acque nere e/o miste, non devono aggravare l'attuale sistema fognario-depurativo.

Per conseguire quanto sopra riportato è bene prevedere i seguenti criteri di progettazione:

- le nuove reti di collettamento delle acque meteoriche dovranno, quando possibile, scaricare direttamente in acque superficiali, l'impossibilità dovrà essere asseverata da specifica relazione a firma del tecnico progettista del PUA.
- le nuove reti di collettamento delle acque nere dovranno, quando possibile, essere collegate nelle attuali fogne nere o nei sollevamenti di fogna nera esistenti;
- verificare il comportamento idraulico delle fognature miste attuali nel caso le nuove reti di collettamento

- delle acque meteoriche e delle acque nere dovessero essere innestate nelle attuali reti di fognatura mista o nelle reti di fognatura nera di tipo "B" che conferiscono comunque in reti miste;
- realizzare con gli interventi previsti, le fogne nere e/o miste nelle zone delimitate e stabilite come agglomerato dalla Provincia di Forlì-Cesena.

Si rammenta che la presenza di una fognatura nera o mista non implica automaticamente la fattibilità di estensione della stessa o la possibilità di conferimento di nuove fognature, sia per la presenza di fossi a cielo aperto, di acque superficiali tombinate, di scoli consorziali o la presenza di vari altri sottoservizi, per cui ogni intervento dovrà essere attentamente valutato caso per caso verificando sul posto le possibilità di estensione o di collegamento fognature. Alcune zone, sia dentro la delimitazione di agglomerato sia fuori dalla delimitazione, non sono servite da fognature; verificare attentamente le possibilità di fornitura del servizio fognario. Nel caso di interventi urbanistici previsti in agglomerati non risanati il collegamento di nuovi carichi urbani dovrà attendere il completamento del risanamento. Le nuove fognature nere dovranno adottare tutte le prescrizioni standard per le fognature e per gli allacci in fognatura previste da Hera, in particolare gli allacciamenti e le reti interne dovranno essere realizzate conformemente alle prescrizioni previste nel Regolamento del Servizio Idrico Integrato, approvato con deliberazione Ambito Territoriale Ottimale (ATO) di Forlì-Cesena n°13, assunta in data 17 dicembre 2008, in particolare alla PARTE III-Capo I,II e III.

Le nuove fognature devono essere posizionate in aree accessibili e transitabili con i mezzi pesanti per lo spurgo. Gli eventuali scarichi di tipo industriale o assimilato in fognatura delle attività produttive, comprese nei POC, saranno valutate caso per caso in base alle caratteristiche quali-quantitative dei reflui ed in caso di parere positivo potranno essere autorizzate allo scarico in fognatura con apposito atto autorizzativo. Ogni scarico produttivo o industriale dovrà essere autorizzato preventivamente al rilascio del permesso a costruire, come previsto nelle procedure di richiesta di modifica autorizzazione allo scarico o nuova autorizzazione per stabilimenti produttivi ai sensi del vigente regolamento di fognatura approvato da ATO.

FOGNATURA BIANCA

Lo smaltimento delle acque bianche non deve interferire con lo smaltimento delle reti di fognatura nera o fognatura mista, intercettata al depuratore. In particolare le regole dell'invarianza idraulica sono peggiorative sia rispetto alla funzionalità dello scolmatore di rete, sia rispetto al processo depurativo. Si richiede pertanto una valutazione circa la possibilità di scaricare le reti bianche in sistemi fognari non collettati al depuratore o direttamente in acque superficiali o in reti di fognatura bianca debitamente autorizzate, in ogni caso si richiede la restituzione cartografica delle fognature bianche in files *.dwg, possibilmente conforme alle specifiche HERA. Si rammenta che tutte le nuove reti di fognatura bianca dovranno essere debitamente autorizzate. Se il nuovo sistema fognario si allaccerà ad uno scarico esistente, questi dovrà essere preventivamente autorizzato. In caso si generi un nuovo scarico di acque bianche, anche questo dovrà essere autorizzato.

VALUTAZIONE SOSTENIBILITA' FRAZIONI

La frazione "Panighina" che attraverso le fogne esistenti nere "A", nere "B" e miste e i sollevamenti "Capocolle", "Fonderia", "Ferroviana", "Ex. Dep. di Forlimpopoli" e "S5-Mattei" conferiscono al depuratore D1 di Forlì. Per liberare le aree previste è necessario che sia attuata la separazione completa delle reti di una delle due frazioni; a parere di Hera meglio sarebbe la separazione di Capocolle che ha sicuramente un maggiore effetto di alleggerimento sul sistema di trasporto verso Forlì ma, in alternativa è accettabile anche la separazione totale della frazione di Panighina associata alla regolazione/automazione dell'opera di presa da mista di Capocolle. In termini di efficacia si possono così definire le priorità degli interventi: La sola automazione dell'opera di presa di Capocolle consente il via libera allo scarico per i comparti previsti da POC per la frazione stessa, per 95 AE, e per i comparti minori di Panighina per 105 AE.

Cap_1; Cap_2; Cap_3; Cap_4; Cap_6; PAN_1; PAN_2; PAN_3; PAN_4; PAN_5; **PAN_6**; PAN_7.

Per questo ultimo si rimarca l'obbligo di scarico delle acque meteoriche in acque superficiali o bianche separate; in caso di impossibilità lo stesso dovrà essere subordinato alle opere richieste ai comparti dell'area industriale di via delle Fonde A13.3 e CA_17.

SERVIZIO PUBBLICO ACQUEDOTTO

Per la frazione "Panighina" l'allacciabilità dei nuovi comparti è subordinata alla realizzazione, collaudo ed attivazione della nuova dorsale idrica denominata "Ospedaletto di Bertinoro – S.M.Nuova" (1° - 2°- 3° lotto). L'intervento denominato potenziamento Ospedaletto 1° lotto è in fase di esecuzione e tale lotto è già risolutivo delle problematiche di Panighina. Occorre premettere che le frazioni Fratta, Santa Maria Nuova, Panighina sono state già oggetto di valutazioni sulle capacità residue del servizio acquedotto; tali valutazioni hanno evidenziato criticità conclamate e perduranti già da alcuni anni. Pertanto, indipendentemente dai nuovi carichi di POC comunicati, anche se in diminuzione rispetto alla prima previsione, rimangono fondamentali le azioni già in corso per aumentare le capacità di trasporto e distribuzione senza le quali nemmeno gli interventi, inseriti in queste frazioni e definiti come Consolidati appartenenti a RUE, possono essere sostenibili. La Scrivente, come già avviene analizzerà tali interventi consolidati, non compresi nel POC, in maniera singola e puntuale sulla base di

richieste da parte dell'Amministrazione Comunale.

VALUTAZIONI MACRO AREE E SINGOLI COMPARTI

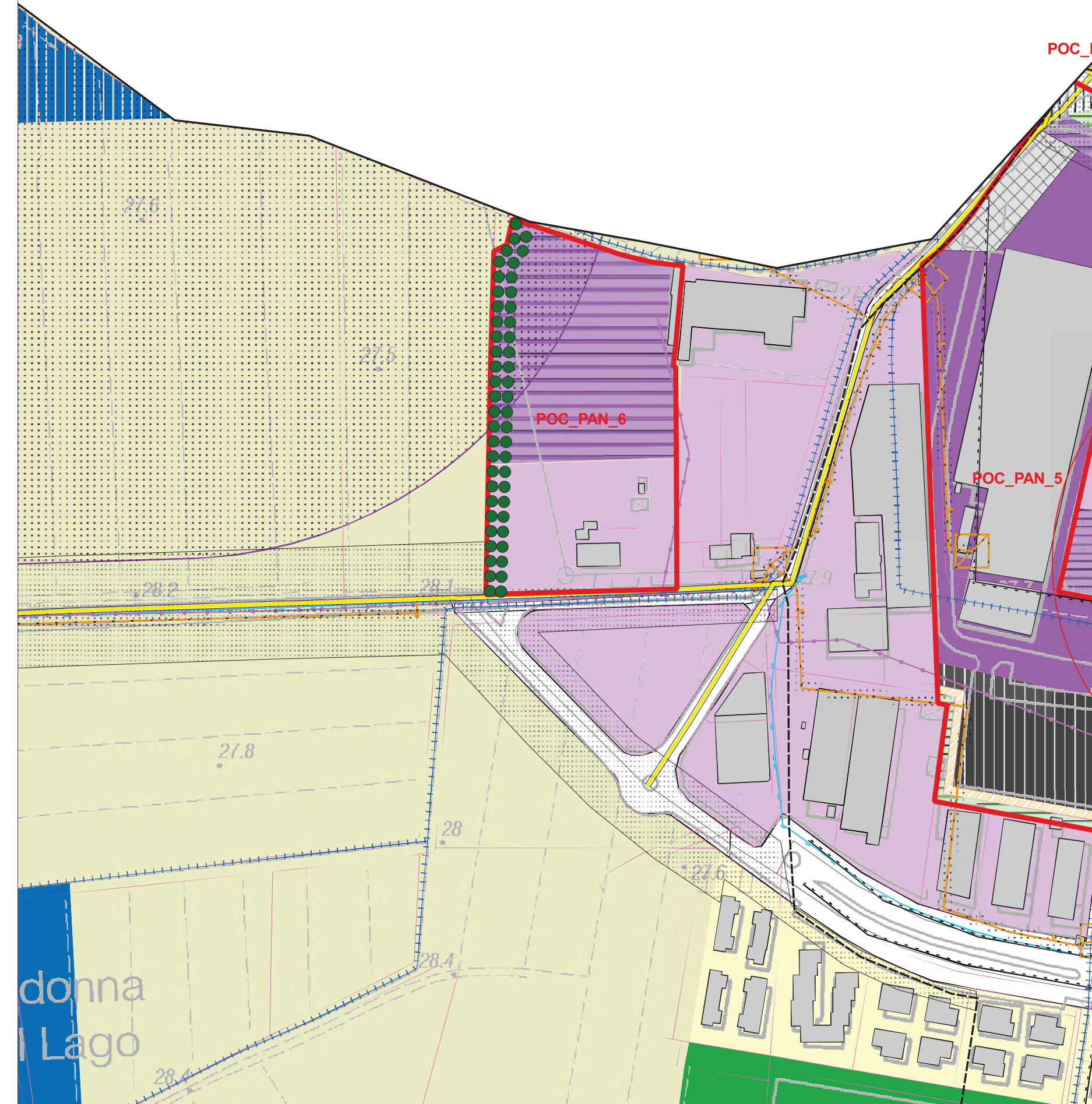
L'allacciabilità dei nuovi comparti è subordinata alla realizzazione, collaudo ed attivazione della nuova dorsale idrica denominata "Ospedaletto di Bertinoro – S.M. Nuova" (1° -2° - 3° lotto). L'intervento denominato Potenziamento Ospedaletto 1° lotto è in fase di esecuzione, e tale lotto è già risolutivo delle problematiche di Panighina. PAN_1; PAN_2; PAN_3; PAN_4; PAN_5; **PAN_6**; PAN_7; A13.3;CA_17.

AUSL e ARPA (prot. com. n. 11660 del 13 luglio 2011 integrato con prot. com. n. 1292 del 26 gennaio 2012 e prot. com. n. 5592 del 17 aprile 2012)

Constatato che la proprietà si estende fino alla Via Ponara, visto che è presente un edificio residenziale, al fine della sua tutela andrà realizzata, lungo tutto il perimetro di contatto, un' idonea fascia a verde inedificata. Tale fascia deve avere dimensione tale da contenere almeno una barriera vegetale, costituita da doppio filare formato con specie autoctone arbustive.

C6 RETE GAS (prot. com. n. 6188 del 27 aprile 2012):

Si riserva, una volta ricevute le singole richieste d'intervento, di valutare la eventuale necessità di ampliamento e potenziamento della rete gas. Pertanto tutti i dettagli tecnici specifici relativi alle richieste di posa rete e allacciamenti alle aree edificabili da realizzare, verranno precisati dopo la formalizzazione della richiesta di preventivo di estensione rete e allacciamenti.



Ambiti disciplinati da PSC

- A7. Centro Storico
- A12 Ambiti per nuovi insediamenti residenziale
- A13 Nuovi Ambiti specializzati per attività produttive
- A13 Nuovi Ambiti specializzati per attività terziarie
- A20 Ambito agricolo periurbano
- Territorio Urbanizzato
- Ambiti per la riconnessione delle reti ecologiche e per gli interventi compensativi derivanti dai nuovi processi insediativi
- Aree naturali di notevole interesse pubblico (Art.136 D.Lgs136/2004)

Ambiti disciplinati da RUE

- A10. Ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale
- A13. Ambiti consolidati a prevalente destinazione terziaria
- A13. Ambiti consolidati a prevalente destinazione produttiva

Aree ed ambiti disciplinati da POC

- Ambiti disciplinati da POC con schede di attuazione (ex. art. 18 LR 20/2000)
- Sub-ambiti disciplinati da POC con scheda di attuazione
- A10.3 Sub-ambiti di riarticolazione urbana con scheda di attuazione confermati o modificati da POC
- A10.5 comparti soggetti a PUA con scheda di attuazione confermati o modificati da POC
- Piani per l'Edilizia Economica Popolare
- SF residenziale
- SF Ambiti produttivi esistenti
- SF Ambiti produttivi di nuovo impianto
- SF produttivo terziario
- Area produttiva priva di capacità edificatoria
- SF produttivo agricolo
- Residenza con giardino
- Area priva di edificabilità'
- Verde privato
- Verde privato di mitigazione
- Parco didattico
- Scolo consortile
- Area pertinenziale non edificabile
- SF ed. residenziale sociale/alloggi convenzionati
- Marciapiede - percorso pedonale
- Strada privata e/o di uso pubblico
- Filari alberati

Edifici del territorio rurale

- Beni di valore storico testimoniale vincolati dalla Soprintendenza
- Edifici storici da tutelare nel territorio rurale disciplinati da PSC
- Edifici del territorio rurale disciplinati da POC
- Edifici del territorio rurale disciplinati da POC

Sistema della Viabilità esistente

- Autostrada
- Strada Statale
- Strada Provinciale

- Strada Comunale
- Strada Vicinale
- Altre strade
- Dotazioni infrastrutturali a valenza territoriale (casello autostradale)
- Strada urbana
- Distributori di carburante
- Area oggetto di procedimento di bonifica
- Linea ferroviaria

Sistema viario di progetto

- Nuova viabilità comunale
- Sistemazione strada bianca con manto non polverulento
- Via Emilia BIS
- Pista ciclabile di progetto
- Pista ciclabile esistente
- Strada urbana prevista da POC
- Strada privata e/o di uso pubblico

Fasce di Rispetto

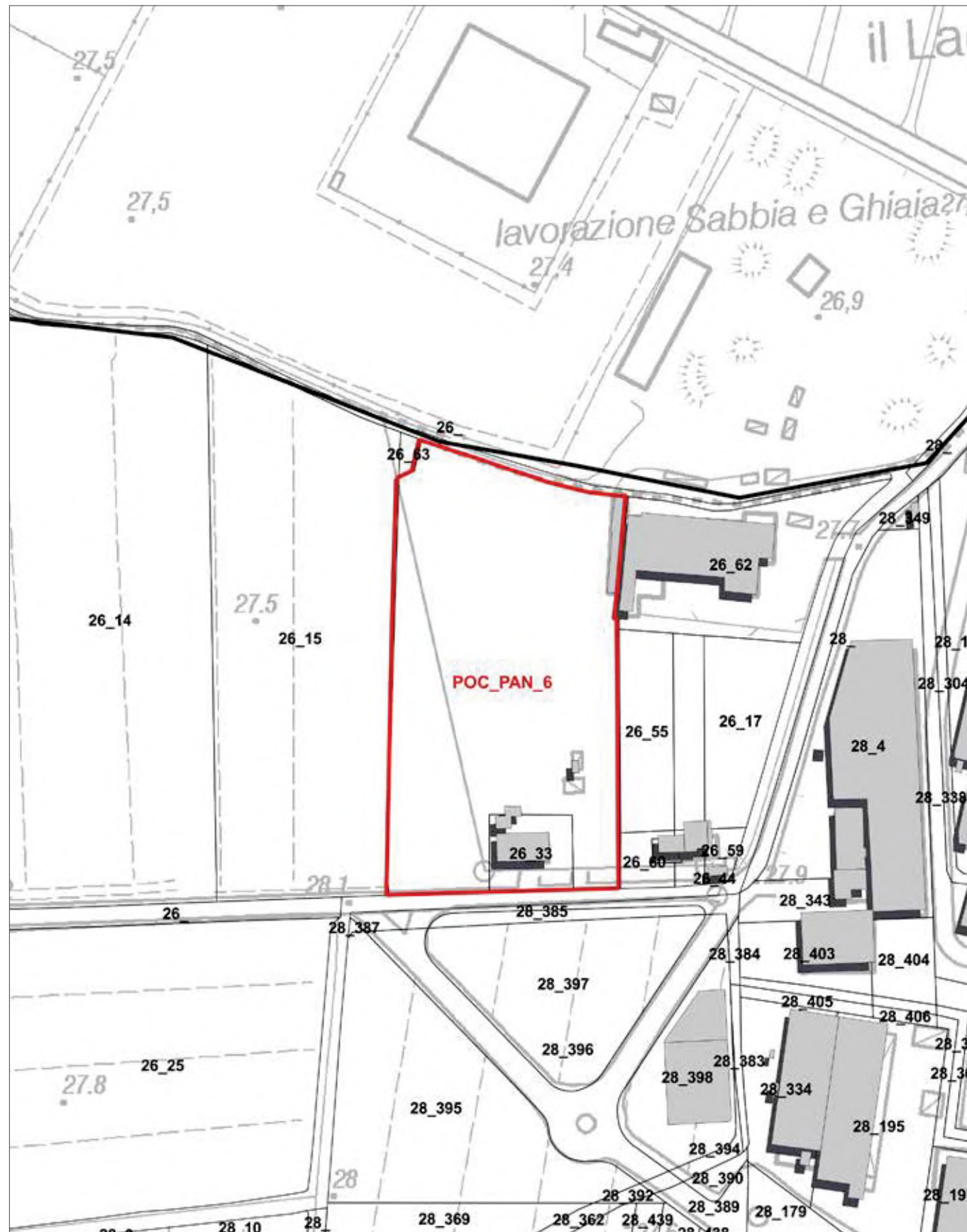
- Fascia di Rispetto rete elettrica
- Fascia di Rispetto stradale
- Fascia di Rispetto da impianti radio televisivi
- Fascia di Rispetto Cimiteriale

Aziende a Rischio di Incidente Rilevante

- Azienda RIR
- Zona di elevata letalità (raggio 75 m.)
- Zona di inizio letalità (raggio 112 m.)
- Centro eventi per Aziende RIR

Sistema delle Infrastrutture tecnologiche esistenti

- Rete elettrica AT
- Rete elettrica MT
- Rete fognie miste
- Rete fognie nere
- Rete gas
- Rete acquedottistica
- Cabine, serbatoi del sistema acquedottistico
- Depuratori
- Antenne
- Canali
- Condotte
- Alvei
- Siepi e filari
- Linea di collina
- Fabbricati
- particelle catastali
- Confine comunale



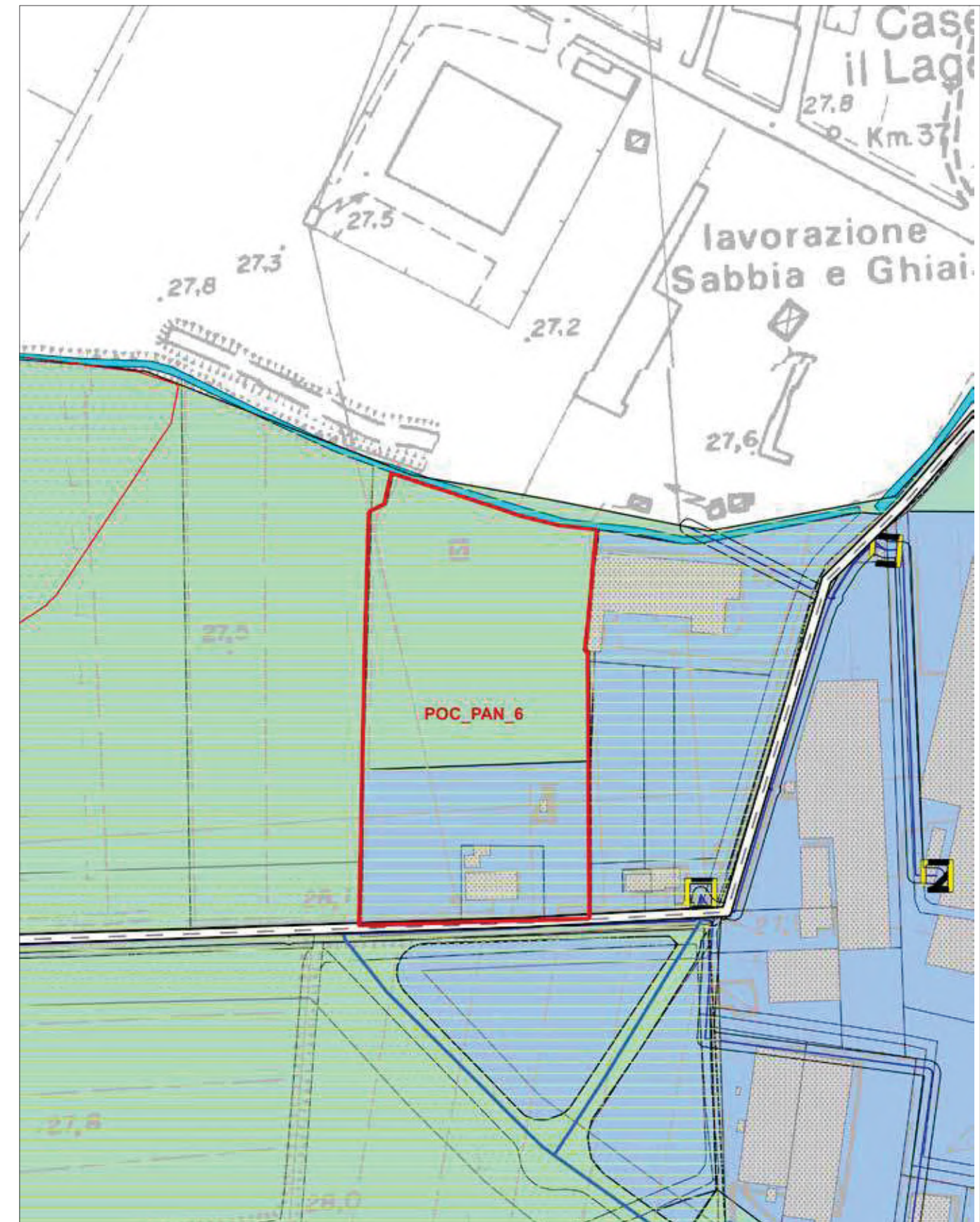
Particelle catastali (data scarico giugno 2014)



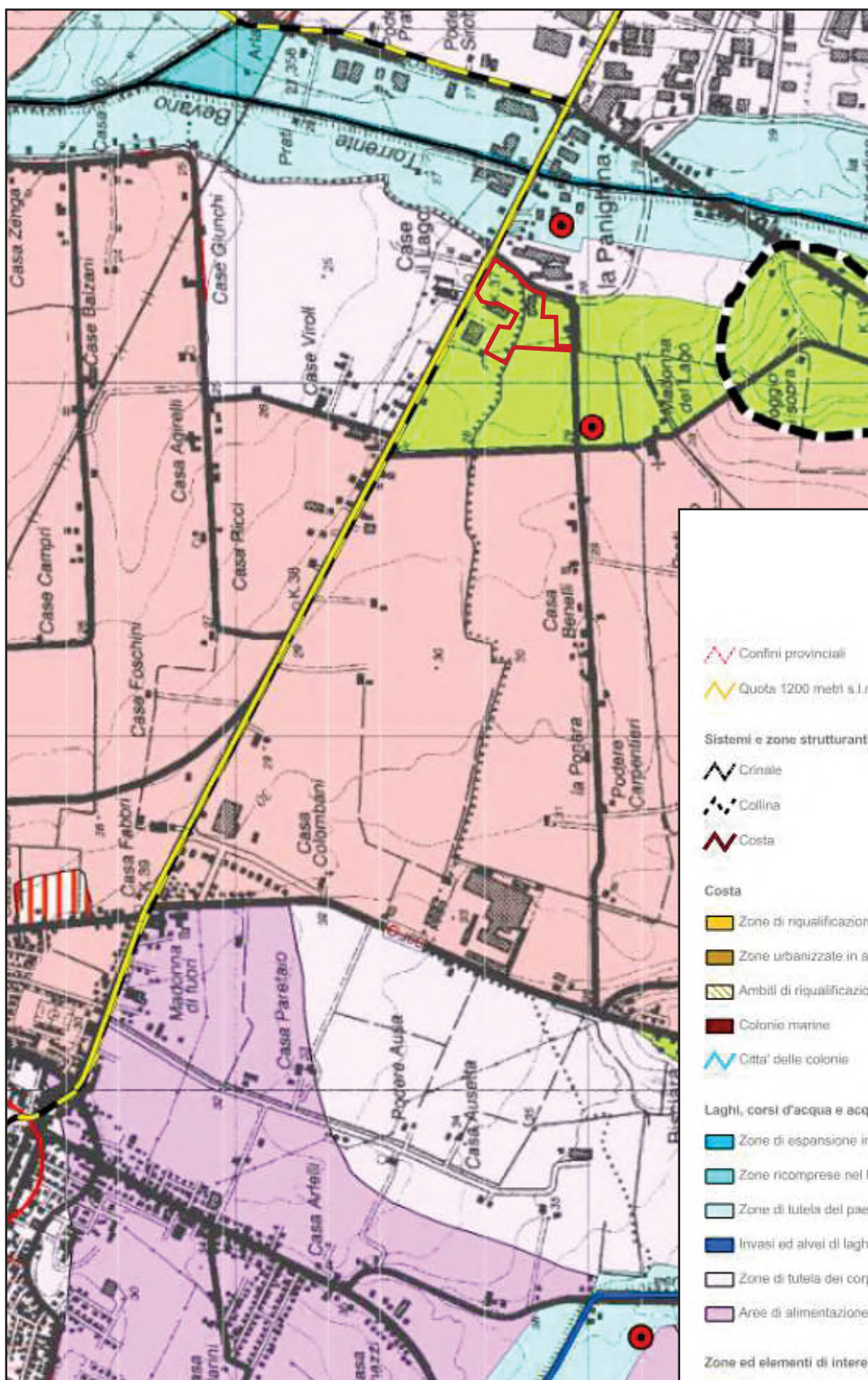
Ortofoto AGEA 2011



Piano Strutturale Comunale - Tavola C



Regolamento urbanistico Edilizio



LEGENDA

- Confini provinciali
- Quota 1200 metri s.l.m.

Sistemi e zone strutturanti la forma del territorio

- Crinale
- Collina
- Costa

Costa

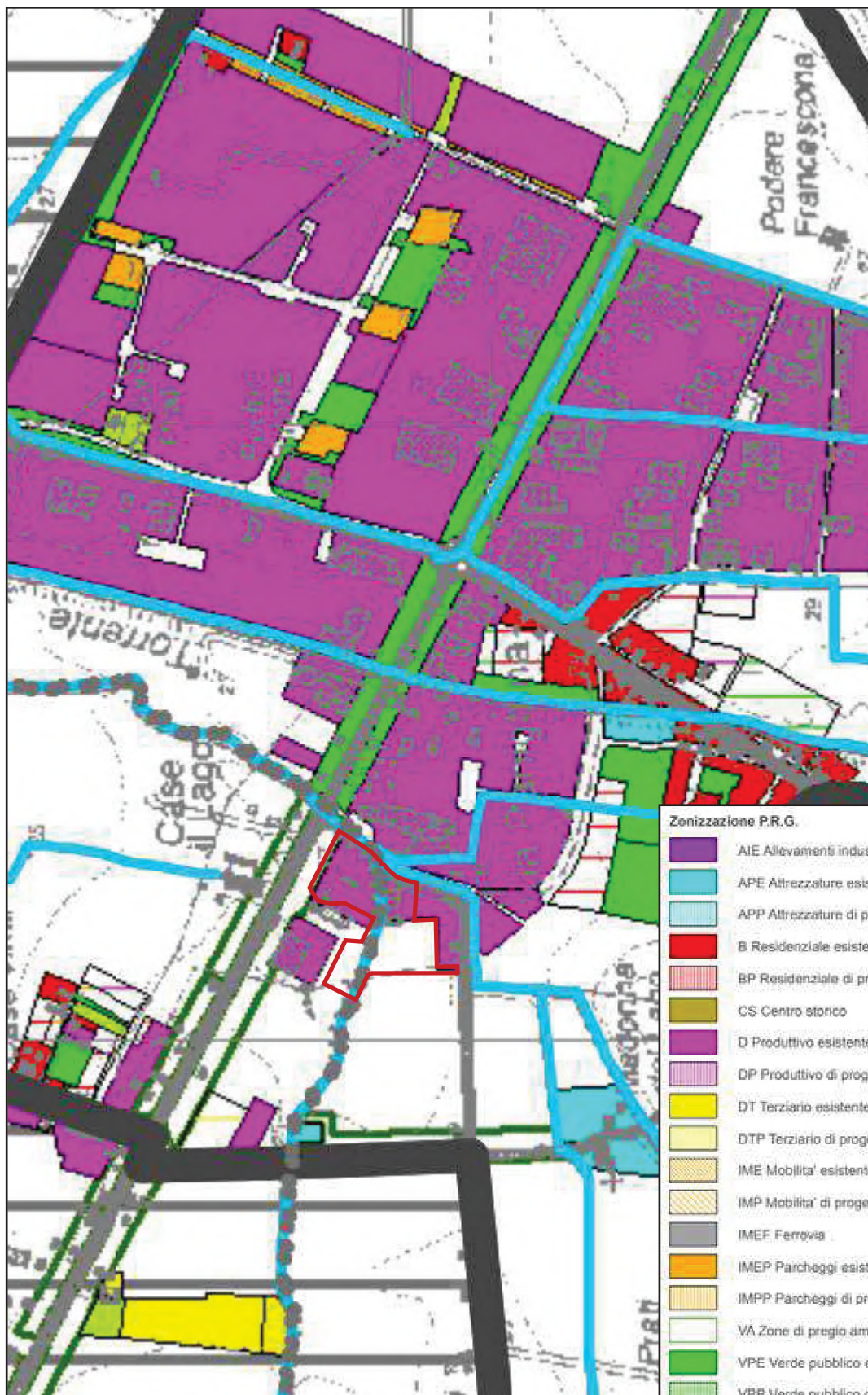
- Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile
- Zone urbanizzate in ambito costiero
- Ambiti di riqualificazione dell'immagine turistica
- Colonie marine
- Città' delle colonie

Laghi, corsi d'acqua e acque sotterranee

- Zone di espansione inondabili
- Zone ricomprese nel limite morfologico
- Zone di tutela del paesaggio fluviale
- Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua
- Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei
- Aree di alimentazione degli acquiferi sotterranei

Zone ed elementi di interesse paesaggistico-ambientale

- Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale
- Zone di tutela naturalistica



Zonizzazione P.R.G.

	AIE Allevamenti industriali
	APE Attrezzature esistenti
	APP Attrezzature di progetto
	B Residenziale esistente
	BP Residenziale di progetto
	CS Centro storico
	D Produttivo esistente
	DP Produttivo di progetto
	DT Terziario esistente
	DTP Terziario di progetto
	IME Mobilità' esistente
	IMP Mobilità' di progetto
	IMEF Ferrovia
	IMEP Parcheggi esistenti
	IMPP Parcheggi di progetto
	VA Zone di pregio ambientale e/o vincolo
	VPE Verde pubblico esistente
	VPP Verde pubblico di progetto
	VPR Verde privato



LEGENDA

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

- POSTI CIGALI DI PROGETTO
- VALLATA (ESISTENTE)
- VALLATA DI PROGETTO
- FERROVIA
- FASCIA DI RESPECTO STRADALE E FERROVIARIA
- ▲▲▲▲▲ FASCIA EGUALIZZAZIONE SPAZ. (art. 2.10)
- FASCIA DI RESPECTO SOA

SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

- MURA STORICHE (art. 3.4 comma 2b)
- CENTRO STORICO A-7 (art. 3.4 comma 2a)
- N. ■ EFFETTO DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO NEL TERRITORIO RURALE A-8 (art. 3.4 comma 2c)
- A-Z ▲ EFFETTO DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO CULTURALE E TESTIMONIANZA A-9 (art. 3.4 comma 2d)
- IMMOBILI ARCHEOLOGICI (art. 2.6)

TERRITORIO URBANIZZATO

- PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO (art. 3.1)
- DOTAZIONI TERRITORIALI ESISTENTI A-22 (art. 6.2 - art. 6.3)
- SARCHIODI (PUBBLICI)
- CINQUE
- STRUTTURA SPORTEVA
- STRUTTURA SANITARIA
- STRUTTURA PER RESIDUZIONI
- STRUTTURA PER FUNZIONI CIVILI
- STRUTTURA PER ATTIVITA' CULTURALI
- STRUTTURA PER IL TRACCO
- COAZIONI TECNOLOGICHE
- STAZIONE FS
- AMBITI URBANI CONSOLIDATI A-10 (art. 5.10)
- AREE SPECIALIZZATE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI A-13 (art. 6.1)
- AREE SPECIALIZZATE PER ATTIVITA' TERZIARIE ESISTENTI A-12 (art. 6.1)
- AMBITI DA RIQUALIFICARE A-11 (art. 4.1)
- A11.8 - AREA EX ORSINI
- A11.7 - AREA STABO
- A11.6 - AREA SAN PIETRO DI FINE
- A11.10 - AREA EX FORNICO A SALINGORE
- A11.13 - PALAZZO PROLOGO
- ZONE CONSERVATE DA PRG PRECEDENTE NON ATTUALI (art. 3.1 comma 5-10)

POLI FUNZIONALI A-15 (art. 6.3)

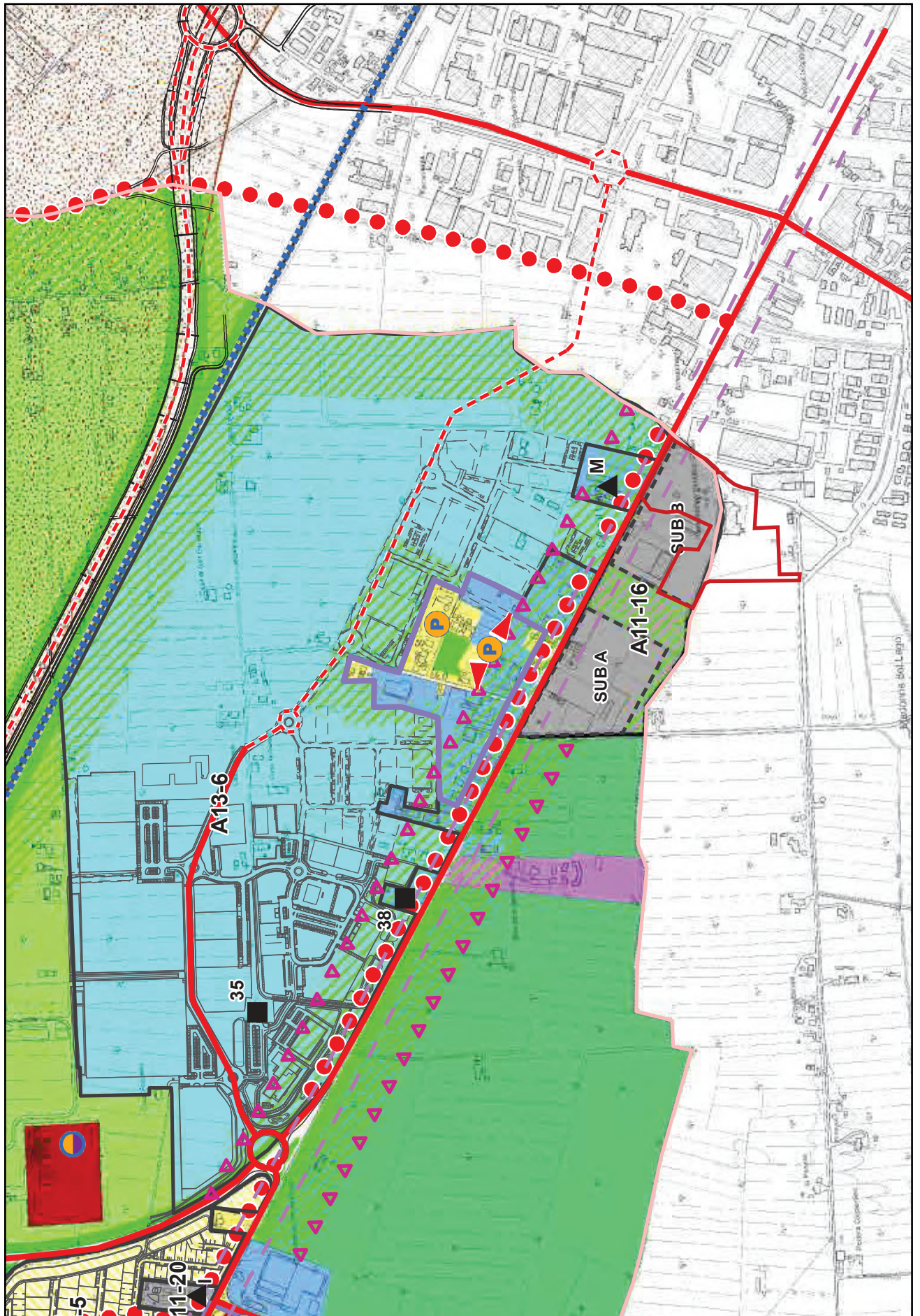
- **P.S.M.** POLO POSSIBILE "SOLO MERCI DELLA ROMAGNA"
- **P.C.C.** POLO ESISTENTE STAZIONARIO "CENTRO COMMERCIALE EX ANCONA"
- **P.P.T.** POLO POSSIBILE "MERCATO TERRITORIALE DEL FIANCO ROMAGNO"

TERRITORIO URBANIZZABILE

- AMBITI PER SACRI INSERIMENTI RESERVAZALI A-12 (art. 5.1)
- A12.4 - AREA NORD FERROVIA
- A12.5 - AREA SUD 55-9
- A12.8 - AREA FORMAMPIETRO/SALINGORE
- A12.11 - AREA SAN'ANIERA
- A12.14 - COMPARTO 55-9 FOGLI
- AMBITI SPECIALIZZATI PER NUOVE ATTIVITA' PRODUTTIVE A-13 (art. 6.1)
- A13.1 - AREA SCALO MERCI FERROVIARIO
- A13.6 - AREA "MARELLO"
- AMBITI SPECIALIZZATI PER NUOVE ATTIVITA' TERZIARIE A-12 (art. 6.1)
- A12.2 - AREA DISCONVAZZAZIONE
- A13.12 - AREA COMMERCIALE FOGLI
- AMBITI DA RIQUALIFICARE A-11 (art. 4.1)
- A11.13 - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE SPZT
- A11.16 - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE FRECCENTINA
- DOTAZIONI TERRITORIALI DI PROGETTO A-22 (art. 6.2 - art. 6.3)

TERRITORIO RURALE

- AMBITI AGRICOLI DI RUOLO PASCAGGIATO A-18 (art. 6.4)
- AMBITO "FIANCO ROMAGNO"
- AMBITI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA A-19 (art. 6.5)
- AMBITO "LANCA ROMAGNOLA"
- AMBITO "COLTURA DI VITIGNO"
- AMBITI AGRICOLI PERMANENTI A-20 (art. 6.7)
- AMBITO AGRICOLA FERRARESE
- AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE A-17 (art. 6.3)
- FINCO CLAVARE DEL BENDO
- AMBITI PER LA RECUPERAZIONE DELLA RETE LOGISTICA (art. 2.20)
- SITO DI INTERESSE COMUNITARIO "ISLANDI DEL FIANCO ROMAGNO" (art. 2.19)
- ZONE PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RILEVATO SUBCOMUNALE CONSERVATE DA PRG
- CONFINI COMUNALI
- DIVISIONI QUADRANTI





COMUNE DI FORLIMPOPOLI

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Attuazione degli artt. 21 e 28 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.



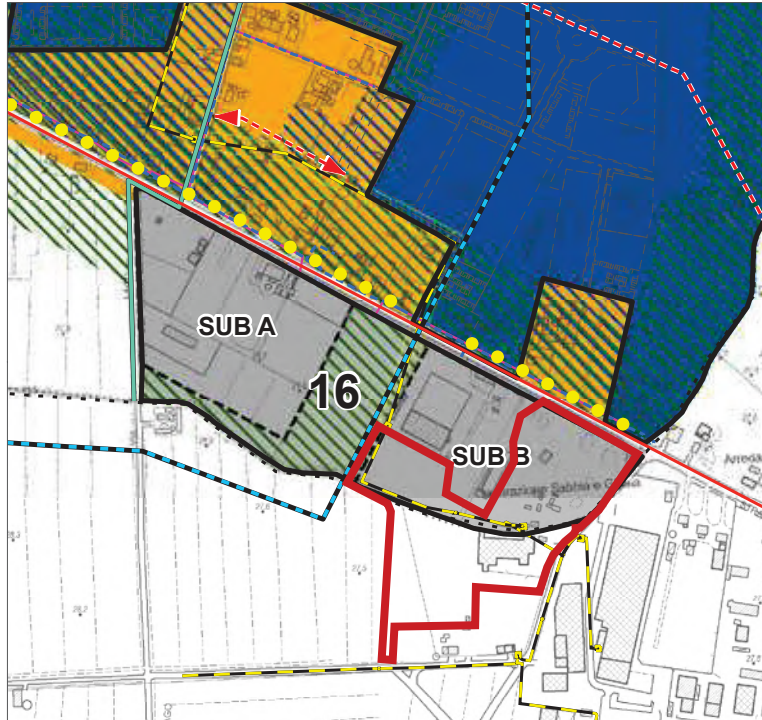
Scheda modificata e aggiornata con Variante approvata C.C. n. 31 del 18/05/2019

SCHEDA AMBITO INSEDIATIVO A11-16

ELABORATO

16a

1:5.000



Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua - Art. 17 PTCP

- Zone di espansione inondabili - fascia A
- Zone riconprese nel limite morfologico - fascia B
- Zone di tutela del paesaggio fluviale - fascia C

Invasi ed alvei - Art. 18 PTCP

Zone ed elementi di particolare interesse storico-archeologico - Art. 21b2 PTCP

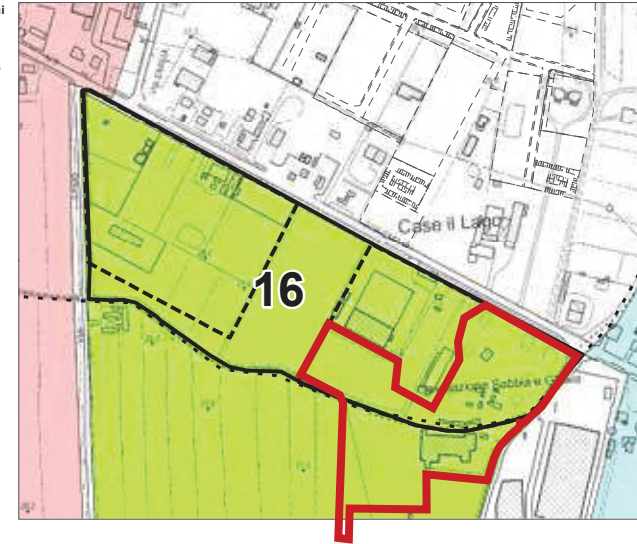
- Complessi archeologici - Art. 21a-a
- Accertata e rilevata consistenza archeologica - Art. 21a-b1
- Concentrazione materiali archeologici o segnalazione rinvenimenti - Art. 21a-b2

Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione - Art. 21b

- Tutela della struttura centuriata - Art. 21b-a
- Tutela elementi della centuriazione - Art. 21b-b

Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale - Art. 19 PTCP

Zone di tutela, recupero e valorizzazione - Art. 32 PTCP



Zone caratterizzate da dissesto e instabilità

- Corpi di frana attivi - Art. 26 PTCP
- Corpi di frana privi di periodicità stagionali - Art. 26 PTCP

Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità

- Coltri di depositi di versante - Art. 27 PTCP
- Depositi eluvio-colluviali - Art. 27 PTCP
- Conoidi di delezione - Art. 27 PTCP
- Depositi alluvionali terrazzati - Art. 27 PTCP

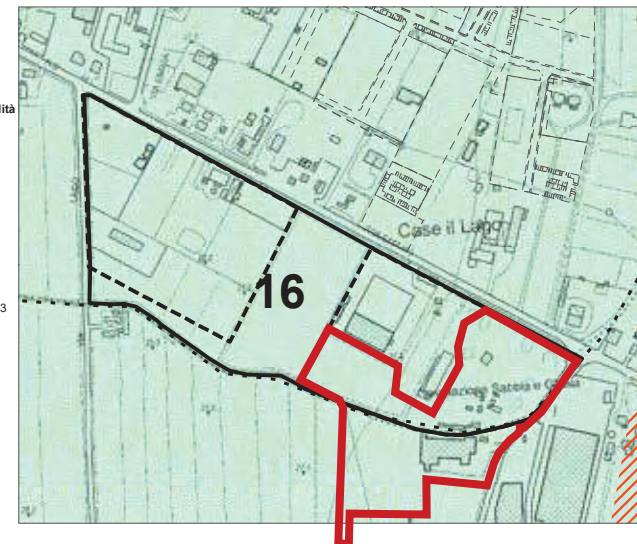
Aree forestali e boschive - Art. 10 PTCP

Aree a rischio di esondabilità - Piano di Bacino

- Aree ad elevata probabilità di esondazione - Art. 3
- Aree a media probabilità di esondazione - Art. 4

Aree di ricarica degli acquiferi sotterranei - Art. 28a PTCP

Aree caratterizzate da ricchezza di falde acquifere - Art. 28b PTCP



Sistema insediativo storico

Centro storico (Art. A-7)

Territorio urbano

Ambiti urbani consolidati (Art. A-10)

Ambiti da riqualificare (Art. A-11)

Ambiti per nuovi insediamenti (Art. A-12)

Ambiti specializzati per attività produttive esistenti (Art. A-13)

Ambiti specializzati per nuove attività produttive (Art. A-13)

Attrezzature e spazi collettivi consolidati (Art. A-24)

Aree standard verde e servizi

Ambiti specializzati per attività terziarie (Art. A-13)

Dotazioni ecologiche

Aree confermate da PRG

Ambito agricolo periurbano (Art. A-20)

Aree di ricostituzione della rete ecologica di pianura

Reti tecnologiche

Rete acquedottistica

Condotte Romagna Acque

esistenti

di progetto

Infrastrutture acquedottistiche

Rete di distribuzione gas

Rete gas SNAM

Rete fognaria

Depuratori

Rete elettrica Alta Tensione

Rete elettrica Media Tensione

Fascia di rispetto SNAM

Fascia di rispetto linee elettriche

Fascia di rispetto cimiteriale

Pozzo n. 54 S.I.I. (Romagna Acque) e fascia di tutela assoluta (10m)

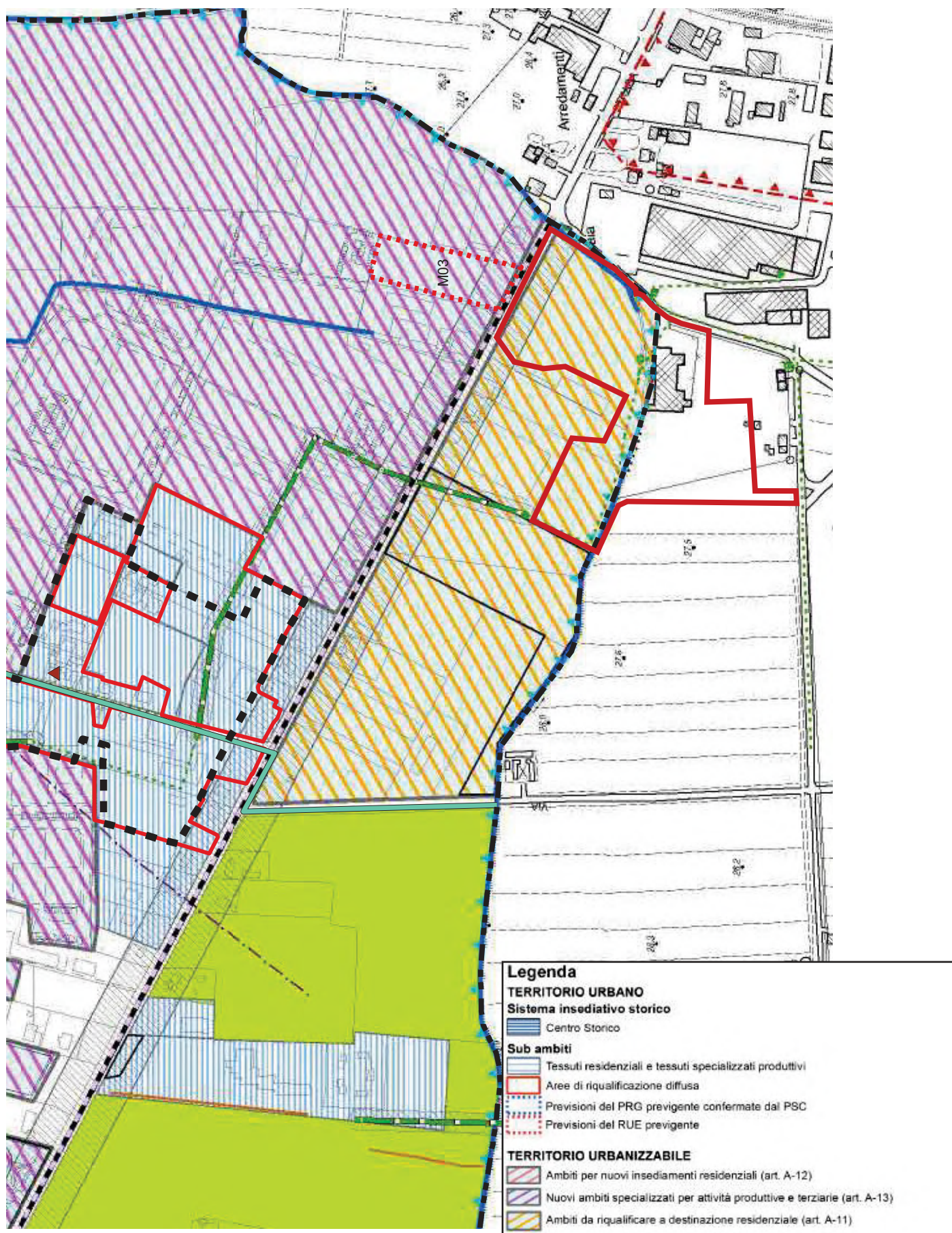
Viabilità esistente

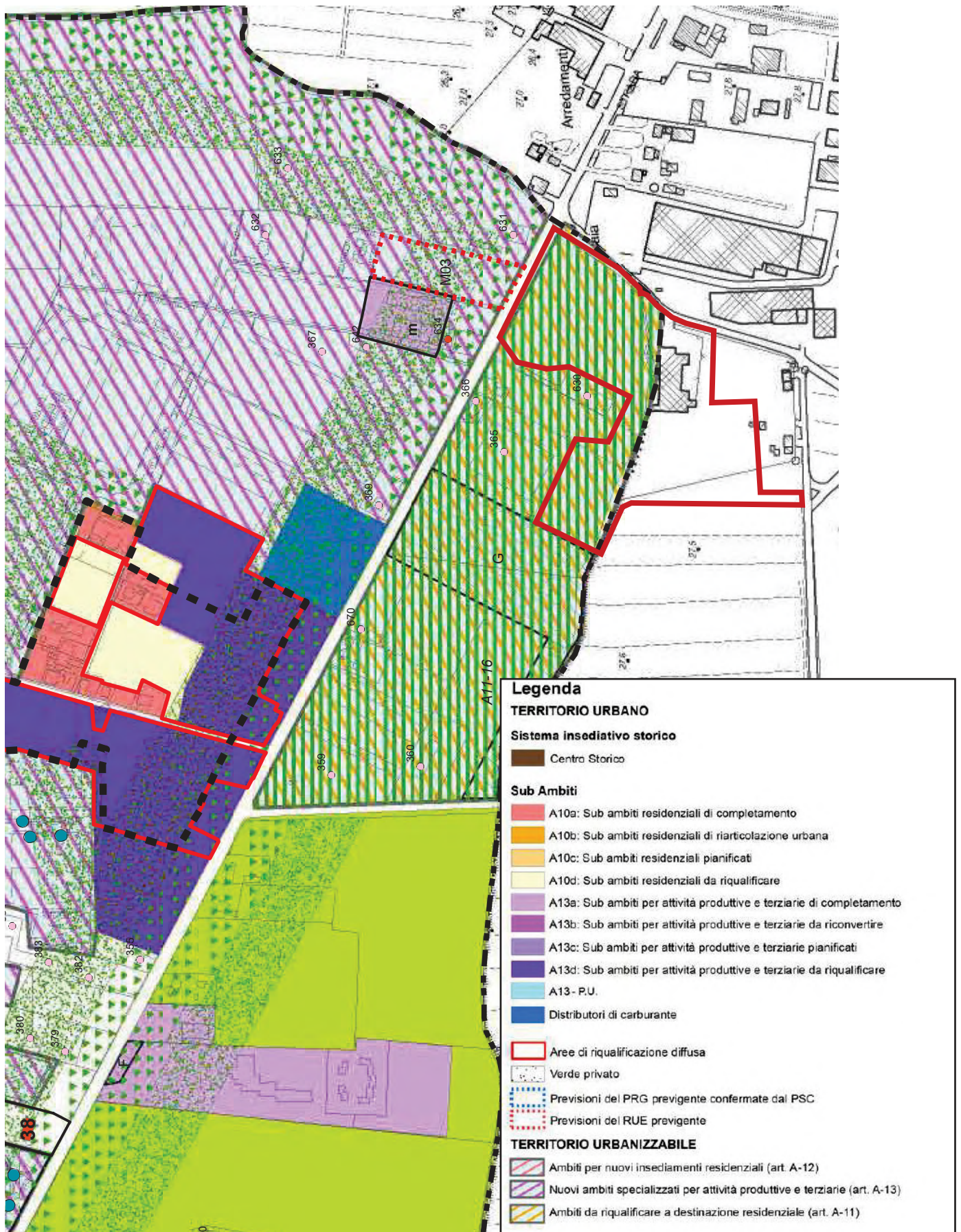
Viabilità di progetto

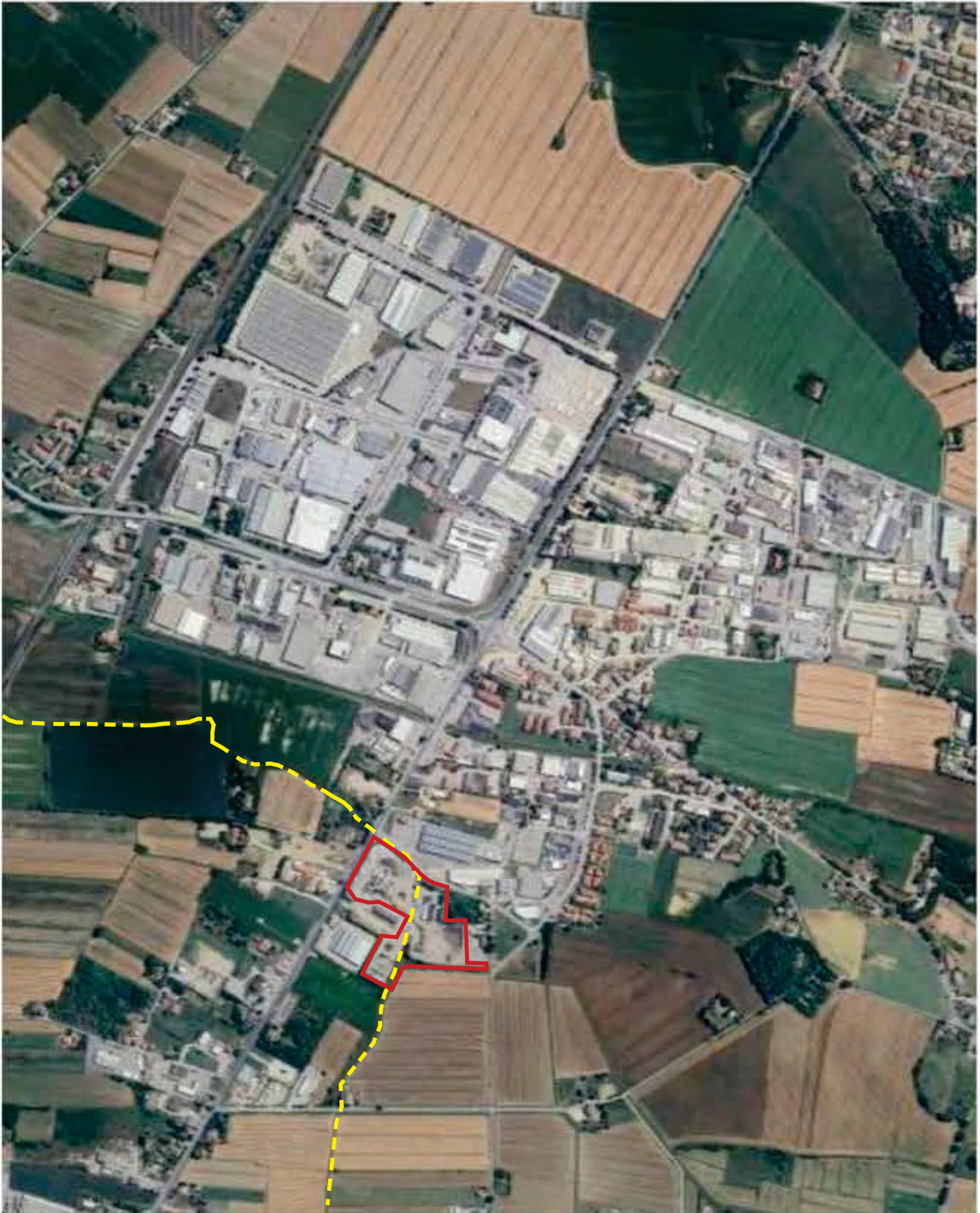
Pista ciclabile di progetto

Connessione percorsi di valorizzazione e fruizione territoriale

Confine comunale







--- confine comunale



COMUNE DI FORLIMPOPOLI
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO
CENSIMENTO BENI SPARSI NEL TERRITORIO RURALE

ANNO 2007

SCHEDA DI ANALISI E INDICAZIONI OPERATIVE RELATIVE AGLI EDIFICI DEL TERRITORIO COMUNALE

Frazione: Forlimpopoli

Scheda n. 630

Via: Ponara

n° 0

Codice bene: 013_630



FOTO 1



FOTO 2

Classificazione tipologica

Tipologia Tipo N1.3d – Strutture tecnologiche, macchinari, ecc.

Note: In Ambito A11-16 - Attività soggetta ad autorizzazione per immissioni in atmosfera (Autorizz. Prov. N.96 del 08.08.2013)

Strutture edilizie

Numero piani sottotetto -

Numero piani fuori terr -

Numero piani interrati: -

Corpi Secondari

Capannoni:

Stato di Conservazione

Stato di conservazione Nessuna informazione

Livello di attuazione: _

Funzione principale: PRODUTTIVA (INDUSTRIALE E ARTIGIANALE)

Funzione secondaria: NO

Occupazione: Nessuna informazione

Proprietà Romagnola Strade

Categorie di intervento ammesse

Disciplina intervento: Gli interventi edilizi ammessi dalle norme del Rue (art. 5.1) per gli edifici esistenti negli Ambiti A11 in assenza di inserimento nel POC

Destinazioni d'uso ammesse

Destinazioni d'uso: Norme Rue art. 1.6 lettera S comma 5: b6, c1, c2 limitatamente a magazzini e depositi, c3 e d2.

Condizioni particolari: Qualsiasi intervento edilizio o cambio d'uso non connesso all'attività agricola è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che preveda la realizzazione di adeguate cortine vegetali di mitigazione e la rimozione di eventuali manufatti superfetativi.

Scheda ERr n. 630

L'edificio ha accesso in via Ponara nei pressi dell'incrocio con la via Emilia per Cesena, l'area di pertinenza è in Ambito rurale, in rete ecologica di fascia 1 ed è compreso in ambito A11-16; non sono presenti vincoli naturali o ambientali.

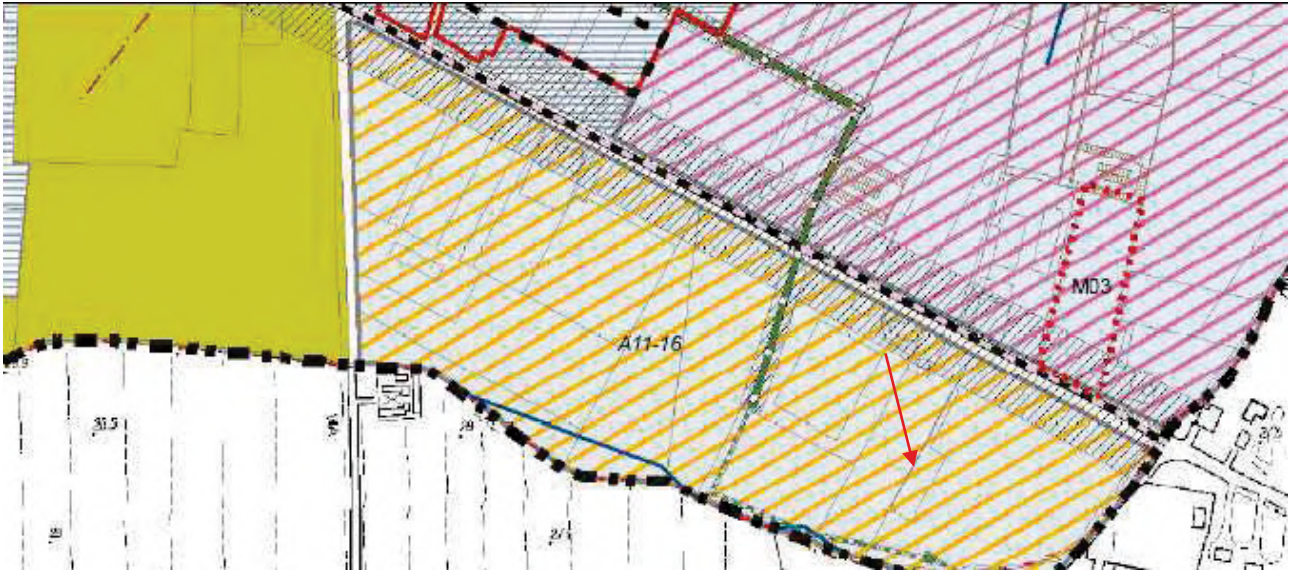
L'uso in atto, non connesso all'attività agricola, è riconducibile a lavorazione inerti, movimento terra e realizzazione strade; la presente attività risulta autorizzata alle emissioni in atmosfera (Autorizzazione Provincia di Forlì - Cesena n. 96 del 03.08.2013 Prot. Prov. 54342/2013). L'area di pertinenza è collegata alle principali reti tecnologiche.



Ctr



Estratto Tav. 2b del PSC



Estratto Tav. 2a del Rue (vincoli)



Foto aerea



Individuazione catastale area di pertinenza (F 26, p. 33.245 e 234) – non in scala

PROPRIETA':ROMAGNOLACONGLOMERATI S.r.L- Bertinoro – via Ponara n. 124

C.F./P.IVA 04162150405

2- VARIANTE URBANISTICA

PARTE SECONDA

PROPOSTA DI VARIANTE AL RUE DI FORLIMPOPOLI

RELAZIONE

Premessa

Nell'ambito del Procedimento Unico ex Art. 53 L.R.24/2017 per il consolidamento e potenziamento **in situ** dell'Azienda di lavorazione materiali lapidei (sabbia, graniglia, materiale basaltico ecc.) e trasformazione di rifiuti non pericolosi (fresato di asfalto CER 170302, rifiuti misti provenienti da demolizioni CER 170904, calcestruzzo CER 170101 ecc.), presente ed operativa in questa sede da oltre cinquanta anni, si ritiene che debba essere apportata allo strumento urbanistico RUE di Forlimpopoli una variante che consenta l'attuazione di quanto previsto dal Procedimento Unico stesso, ovvero la modifica del layout di lavorazione con la sostituzione di alcune macchine e l'istallazione di nuove macchine, dispositivi, silos, atte a migliorare il ciclo di lavorazione, aumentare la percentuale di riciclo rifiuti, abbattere le emissioni in atmosfera di polveri e rumori, diminuire i consumi energetici.

L'area oggetto di variante è sottoposta ai vincoli di PTCP, ricadendo:

- Tavola 2 – Zonizzazione paesaggistica;
- Tavola 5 – Schema di assetto territoriale;
- Tavola 5B – Carta dei vincoli;
- Tavola 5A – Zone non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi

PTCP – tav. 2- Zonizzazione paesaggistica;

La tav. 2 di PTCP individua una “zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale” che comprende una fascia di territorio stretta fra la via Lago e la via Ponara (larga circa 700 m.) e si estende dalla via Emilia fino a Bertinoro e alle sue alture.

Il PTCP detta le sue prescrizioni per la pianificazione subordinata, in termini di edificabilità e di utilizzo dei fabbricati esistenti, negando, se non in casi eccezionali, la possibilità di nuove costruzioni, all'Art. 19 delle Norme che al punto 11 recita:

11. *Nelle zone di cui al presente articolo possono essere individuate, da parte degli strumenti di pianificazione comunali od intercomunali, ulteriori aree a destinazione d'uso extragricola diverse da quelle di cui al ottavo comma, oltre alle aree di cui al secondo comma, solamente ove si dimostri:*
 - a) *l'esistenza e/o il permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisficibili;*

b) *la compatibilità delle predette individuazioni con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche generali dei siti interessati e con quella di singoli elementi fisici, biologici, antropici di interesse culturale in essi presenti;*
avendo riguardo per quanto previsto all'art. 38 della Legge Regionale 7 dicembre 1978, n. 47 e s.m., che dette previsioni siano localizzate in contiguità del perimetro del territorio urbanizzato, di cui all'art. 13 della Legge Regionale 7 dicembre 1978, n. 47 e s.m. e siano servite dalla rete infrastrutturale esistente.

► a) – La Romagnola Conglomerati, nell'ambito del suo programma di miglioramento produttivo e ambientale, ha necessità di ampliare i piazzali per il deposito delle materie prime e soprattutto per i rifiuti da riciclare, per raggiungere l'obiettivo di un significativo aumento della percentuale di riciclo. Tali aree debbono essere in vicinanza della zona di lavorazione esistente e necessariamente a nord di tale zona in quanto altre direzioni sono impedita dalla viabilità esistente al contorno. **Il caso rientra pertanto nel punto a) del comma 11 precedente.**

► b) La tav. 1- UNITA' DI PAESAGGIO del PTCP riconosce l'area in oggetto e quella limitrofa individuando con chiarezza tutte le aree a destinazione produttiva esistenti nell'aggregato del polo artigianale della Panighina.

L'utilizzo dell'area in oggetto è pertanto compatibile con l'unità di paesaggio e quindi con la tutela delle caratteristiche paesistiche generali e quelle dei singoli elementi presenti nella zona.

Ciò anche a maggior ragione localizzandosi l'area di nuovo intervento sul retro dell'edificio a caratteristiche tipologiche artigianali che funge da schermo rispetto alla Via Emilia.

Per quanto attiene la posizione, l'area si pone in contiguità col perimetro del territorio urbanizzato del Comune di Bertinoro.

L'intervento ricade quindi entro le condizioni poste dal punto b) del comma 11 precedente.

Si ritiene dunque che il vincolo possa essere superabile

PTCP – Tavo. 5A – Zone non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi

La tavola 5A del PTCP inserisce l'area di ampliamento in area non idonea alla localizzazione di impianti rifiuti

Poichè nel PTCP (approvato nel 2006) la tavola 5A è stata redatta sulla base della normativa previgente in materia di rifiuti ovvero DGR 1620/2001, ora il quadro di riferimento principale ove ri-verificare i requisiti di idoneità delle aree è la normativa

del Piano Regionale di gestione dei Rifiuti e per la Bonifica delle aree inquinate 2022-2027 approvato con Deliberazione assembleare n. 87 del 12 luglio 2022 che a pag 70

Della Relazione, recita

PAG 70 - Relazione Piano rifiuti 2022-27:

*Occorre inoltre evidenziare che con L.R. 25/2016, art. 14 comma 2, è stato previsto che In attuazione dei principi dell'economia circolare, nei casi in cui siano state attribuite alla Regione le funzioni di pianificazione nelle materie ambientali, **la pianificazione non può contenere per gli impianti di recupero dei rifiuti non pericolosi vincoli più restrittivi** di quelli previsti per gli impianti industriali. Pertanto, i vigenti PTCP devono essere coordinati con la norma e non potranno dispiegare effetti nelle parti in contrasto.*

Inoltre dall'Art. 21- **Criteri per la localizzazione degli impianti di recupero e smaltimento del PRRB** si evince:

1. I criteri di individuazione delle aree non idonee alla localizzazione degli impianti di recupero e smaltimento nonché per l'individuazione dei luoghi adatti allo smaltimento e al recupero sono riportati al capitolo 12 del Piano.

2. Ai sensi dell'articolo 14, comma 2, della legge regionale n. 25 del 2016, nei casi in cui siano state attribuite alla Regione le funzioni di pianificazione nelle materie ambientali, **la pianificazione non può contenere per gli impianti di recupero dei rifiuti non pericolosi vincoli più restrittivi di quelli previsti per gli impianti industriali.** La disposizione contenuta al presente comma costituisce una prescrizione di Piano e prevale automaticamente sulle eventuali disposizioni incompatibili contenute nelle pianificazioni vigenti.

Pertanto:

Alla luce di quanto sopra l'art. 53 risulta applicabile per l'ampliamento dell'attività esistente di recupero rifiuti non pericolosi nelle aree indicate in applicazione dell'art. 21 del PRRB,

Per una maggiore trattazione di tali problemi si vedano i capitoli

3.8 - 3.8.1 - 3.8.2 - 3.8.3- 3.8.4 – 3.8.5 della VALSAT allegata da pag. 30 a pag. 42

0- La situazione degli strumenti urbanistici locali dopo il 31 dicembre 2023

Come visto al punto 2 della prima parte:

Poiché per i sub comparti A e B dell'ambito A-11 del PSC non sono stati formati i Piani Attuativi né tantomeno sono state firmate le convenzioni, e quindi non sono rientrati nel

POC, a norma dell'Art.4, comma 5 e comma 7 punto c della L.R. 24/2017, le previsioni del PSC relativamente all'ambito A-11 perdono efficacia.

Analogamente le previsioni di RUE per una destinazione residenziale dell'ambito A-11 non si sono verificate, e pertanto le previsioni stesse perdono efficacia.

In conseguenza di tutto ciò l'ambito A-11 è tornato in "zona bianca" ovvero a territorio agricolo.

1- Proposta di variante

In sede di prima conferenza dei Servizi è stato richiesto dalla Provincia di Forlì-Cesena, la *"variazione dell'area di intervento da area attualmente qualificabile urbanisticamente come "area bianca", ovvero area da ripianificare, in "ambito produttivo" in coerenza col tipo di attività insediata e in continuità con la destinazione urbanistica vigente della porzione che ricade nel Comune di Bertinoro"*

A tal fine, con Variante al RUE di Forlimpopoli, si ritiene di poter zonizzare l'area dell'attività in "zona di Ambiti consolidati A13" e in particolare in un nuovo sub ambito A13-P.U. che comprenderà le nuove aree A13 zonizzate a seguito di Procedimenti Unici ex Art. 53 L.R. 24/2017.

Il presente caso riguarderà quindi il P.U. n. 1, zonizzato con apposita simbologia e normato attraverso apposita scheda di Procedimento Unico n. 1

Pertanto la Variante al RUE comprenderà:

A) Variante normativa all'Art. 3.5 del RUE integrando gli Ambiti A13 con nuovo sub ambito

A13 PU che comprende aree divenute tali a seguito di Procedimento Unico come segue:

Art 3.5-Individuazione dei sub ambiti

c1

Sono definiti ambiti urbani consolidati A13 le parti di territorio urbanizzato caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive. Tali sub ambiti possono contenere una limitata compresenza di insediamenti e spazi collettivi residenziali.

Il RUE individua l'esigenza generale di qualificare i tessuti urbanizzati nell'assetto spaziale ed edilizio, nell'organizzazione delle funzioni, nella dotazione di servizi. Tali ambiti, che comprendono parti con caratteri sostanzialmente diversi per tipologia insediativa e funzionale, vengono classificati nei seguenti sub-ambiti:

- **A13a** *Sub ambiti per attività produttive e terziarie di completamento: tessuti urbani specializzati a funzioni produttive e terziarie da completare prevedendo il miglioramento delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali presenti all'interno o ai margini del tessuto.*
- **A13b** *Sub ambiti per attività produttive e terziarie da riconvertire: tessuto urbano specializzato di notevoli dimensioni a funzione produttiva, in massima parte non in uso, localizzato nel territorio urbanizzato del Capoluogo.*
- **A13c** *Sub ambiti per attività produttive e terziarie pianificati: tessuti produttivi pianificati derivati, in genere, da progettazione unitaria e composti prevalentemente da tipi edilizi specialistici produttivi – commerciali.*
- **A13d** *Sub ambiti per attività produttive e terziarie da riqualificare: tessuti urbani specializzati con funzioni produttive e terziarie di impianto “spontaneo” (via Melatello) da riqualificare mediante miglioramento e potenziamento delle infrastrutture per l'urbanizzazione e delle dotazioni territoriali; tali tessuti sono composti prevalentemente da tipi edilizi specialistici produttivi con la presenza di edifici abitativi.*
- **A13 PU** – *sub ambiti per attività produttive e terziarie esistenti disciplinate mediante approvazione di Procedimento Unico ex Art. 53 – L.R. 24/2017. Normati dalle specifiche schede P.U.*

B) Variante alle tavole di RUE

RUE – Tav 1.b - DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANO e RURALE

Attuale e Variato

RUE – Tav. -2.b - LIMITAZIONI DELLE ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE E D'USO DEL TERRITORIO

Attuale e Variato

C) Nuova scheda di RUE PU_1 Come allegato C

Con l'indicazione dei vincoli (zona di rispetto per la Via Emilia (30m) e zona di rispetto per il fossatone Ponara (10 m) evidenziati dalla Tav. 2b

La nuova scheda di RUE ha anche valore di tavola dei vincoli del presente Procedimento.

D) Scheda di RUE del Censimento beni sparsi nel territorio rurale n. 630 modificata per la variazione del suo perimetro dal Procedimento Unico n. 1

2- Dotazioni Territoriali

A conclusione del presente Procedimento Unico l'area della Romagnola Conglomerati sita in Comune di Forlimpopoli ricadrà in zona di Ambito Urbano Consolidato A13-P.U.1 a destinazione artigianale.

Per questo Ambito il RUE (art.4.4 punto c5) prevede la cessione o monetizzazione del 5% di St per i parcheggi pubblici e del 15% St per il verde pubblico.

Poiché la superficie dell'Azienda in territorio di Forlimpopoli è formata da

- Superficie azienda esistente e consolidata dal PRG 1999 – mq. 14.970
- Superficie in ampliamento col presente P.U. – mq. 7.058
- Totale superficie **St = mq. 22.028**

La normativa indicherebbe la dotazione territoriale del 5%+15% St per parcheggi e verde pubblico per un totale di mq.4.405.

La monetizzazione di tale dotazione risulta:

Parcheggio $Mq. 22.028 \times 5\% \times 55,47€ = € 61.094,66$

Verde $Mq. 22.028 \times 15\% \times 20€ = € 66.084,00$

Per un totale di € 127.178,66