COMUNE DI FORLIMPOPOLI

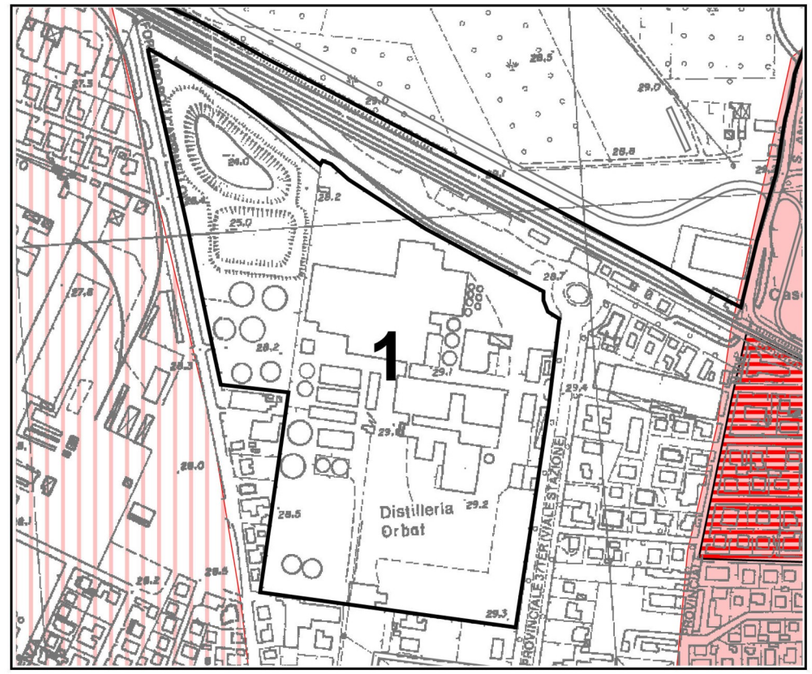
PIANO STRUTTURALE COMUNALE

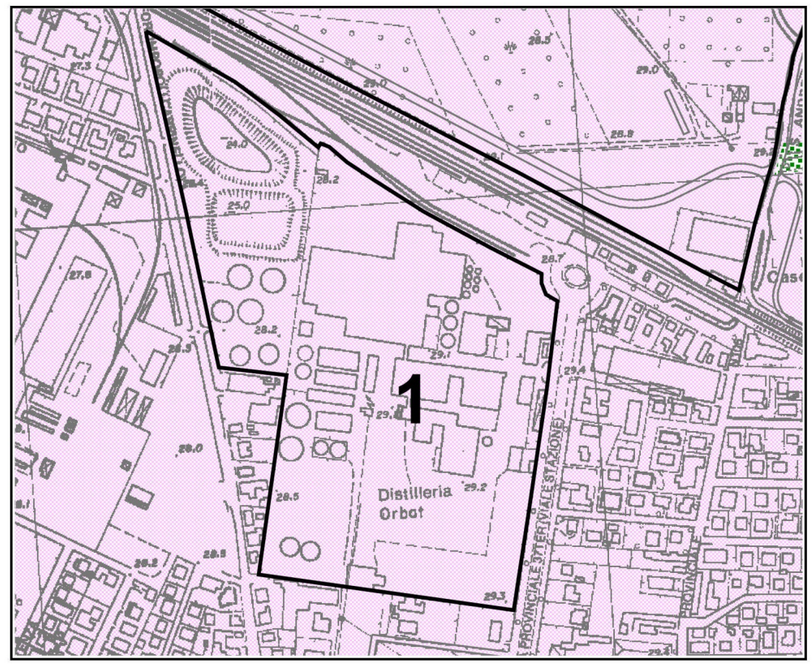
Attuazione degli artt.21 e 28 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

SCHEDA AMBITO INSEDIATIVO A11-1

ELABORATO **1a**

SCALA 1:5000





- Corsi d'acqua principali

Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 17 PTCP)
- Zone di espansione inondabili
- Zone ricomprese nel limite morfologico
- Zone di difficile scolo
- Zone di tutela del paesaggio fluviale
- Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 18 PTCP)

Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (Art. 19 PTCP)
- Interesse paesaggistico-ambientale

Zone ed elementi di particolare interesse storico-archeologico (Art. 21 PTCP)
- Complessi archeologici
- Accertata e rilevata consistenza archeologica
- Concentraz. materiali archeologici o segnalazione rinvenimenti
- Tutela della struttura centuriata (art. 21c/PTCP)
- Tutela elementi della centuriazione (art. 21d/PTCP)

Zone di tutela naturalistica (Art. 25 PTCP)
- Tutela naturalistica
- Parco nazionale (Art. 30 PTCP)
- Tutela recupero e valorizzazione (art. 32/PTCP)

- Depositi alluvionali terrazzati
- Aree caratterizzate da ricchezza di falde acquifere
- Piano infraregionale attività estrattive
- Aree forestali e boschive (Art. 10 PTCP)

Zone caratterizzate da dissesto e instabilità
- Corpi di frana attivi (Art. 26 PTCP)
- Corpi di frana privi di periodicità stagionali (Art. 26 PTCP)
- Zona 1 - Area dissestata (Art. 12 Piano stralcio Autorità di bacino)
- Zona 1 - Area di possibile evoluzione del dissesto (Art. 12 Piano stralcio Autorità di bacino)
- Abitati da consolidare o trasferire (Art. 29 PTCP)

Aree a rischio di esondabilità
- Aree a media probabilità di esondazione (Art. 4 Piano stralcio Autorità di bacino)
- Aree ad elevata probabilità di esondazione (Art. 3 Piano stralcio Autorità di bacino)
- Aree calanchive (Art. 20a PTCP)
- Calanchi (Art. 20a PTCP)
- Aree di ricarica degli acquiferi sotterranei (Art. 28 PTCP)

- Confine comunale
- Aree confermate da PRG

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)
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Zone PRG confermate ma non attuate
- Fascia di rispetto SNAM
- Fascia di rispetto AT ENEL

Viabilità esistente
- Autostrada A14
- Strade statali
- Strade provinciali

Viabilità di progetto
- Strade statali
- Strade provinciali
- Strade comunali
- Pista ciclabile di progetto

- Aree di ricostituzione della vita ecologica di pianura
- Ambito agricolo Periurbano (Art. A-20)
- Manufatti incongrui (L.R. 16/2002)

Reti tecnologiche
- Rete acquedottistica (distribuzione)
- Rete acquedottistica (adduzione)
- Rete acquedottistica Romagna Acque
- Rete di distribuzione gas
- Rete di distribuzione gas SNAM
- Rete fognaria (fogne miste)
- Depuratori
- Rete di trasporto energia elettrica ENEL Alta Tensione
- Rete di trasporto energia elettrica ENEL Media Tensione
- Condotta principale (Consorzio di Bonifica Romagna Centrale) fascia di rispetto di 10m da entrambe i lati

COMUNE DI FORLIMPOPOLI

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Attuazione degli artt.21 e 28 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

SCHEDA AMBITO INSEDIATIVO A11-1

ELABORATO **1b**

A11 – 01 Comparto di riqualificazione ex - ORBAT

Obiettivi

- recupero e reintegrazione nel tessuto del centro città di un'area industriale dismessa.
- realizzazione di servizi alla città.
- formazione di cerniera funzionale e di protezione ambientale tra l'area SFIR e la città.

Usi

In prevalenza residenza, terziario, servizi pubblici (in particolare nell'area dell'istruzione e culturale) e privati, attività produttive in quanto compatibili col contesto urbano.

Capacità insediabile

La St esistente è di mq. 104.000 con volumi per mc. 174.000.

Si convertono i volumi in SU: mc. 174.000 : mt. 3, alle seguenti condizioni:

SU produttiva derivabile:	mc. 57.000 : mt. 3 =	mq.	19.000
SU res.le derivabile :	mc. 117.000 : mt. 3 x 0,50 =	mq.	19.500
Totale	mc. 174.000	mq.	38.500
SU di nuova assegnazione		mq.	1.500
Totale		mq.	40.000
SU produttiva/terziaria		mq.	20.000
SU residenziale		mq.	20.000

La SU relativa ad edifici da cedere al pubblico, che sarà concordata in sede di POC, è extra indice.

Condizioni

- realizzazione di sottopasso carrabile nei due sensi al di sotto della linea ferroviaria.
- Opere straordinarie di U2 e struttura per la cultura e l'istruzione o altra similare destinazione, con recupero della torre ottagonale.
- allestimento di elevata qualità architettonica ed urbanistica della quinta in affaccio sul viale della stazione.
  possibilità in sede di POC di riformulare i conteggi relativi ai volumi sulla base di apposito rilievo, e di variare la quantità di SU destinata a residenza ed SU per usi produttivi compatibili con la residenza e/o terziario.
- possibilità di accorpamento della presente area di riqualificazione in un futuro, più vasto comparto comprendente anche l'area SFIR, soggetto a specifiche modalità attuative e previsionali.

Zonizzazione paesistica: non si segnalano per l'ambito vincoli derivanti dalla tutela di elementi di interesse paesistico ed ambientale.

Dissesto e vulnerabilità: l'ambito ricade in "Aree di ricarica degli acquiferi sotterranei" e dal punto di vista della vulnerabilità degli acquiferi rientra nella classe alta. Il POC dovrà definire le ulteriori verifiche di dettaglio al fine di indicare i necessari interventi di mitigazione in fase di progettazione attuativa ed edilizia. Le funzioni di tipo produttivo dovranno rispettare le prescrizioni normative dettate dal PTCP.

Emissioni in atmosfera: La riorganizzazione funzionale e l'insediamento di nuove attività portano ad una diminuzione complessiva delle emissioni in atmosfera generate dalle funzioni insediate. In sede di progettazione attuativa la localizzazione e disposizione dei nuovi insediamenti residenziali dovrà essere subordinata ad uno studio sulla ventilazione tale da garantire la minimizzazione degli impatti derivanti dalla prossimità con l'insediamento produttivo della SFIR.

Inquinamento acustico: l'ambito è quasi completamente compreso nella fascia B di rispetto acustico della ferrovia. Gli insediamenti residenziali previsti dovranno essere tutelati da tale prossimità con una localizzazione non inferiore a 50 mt o 100 mt dal tracciato ferroviario a seconda degli esiti del rilievo acustico che il POC deve prescrivere in fase di pianificazione attuativa. La prossimità all'ambito produttivo della SFIR deve portare all'insediamento in tale zona dell'ambito di attività produttive a basso impatto e comunque garantire tra gli insediamenti produttivi e quelli residenziali e di servizio alla collettività ampie e ben calibrate fasce di ambientazione di tipo vegetazionale.

Inquinamento elettromagnetico: Nell'ambito non ricadono zone interessate da campi elettromagnetici (fase di rispetto da elettrodotti a media tensione).

Accessibilità/congestione: la realizzazione deve essere subordinata all'attuazione del sottopasso, a carico del soggetto attuatore, che garantisca il collegamento dei tessuti insediati a sud del tracciato ferroviario con le frazioni a nord. L'eventuale passaggio di merci dall'ambito produttivo della SFIR alle attività da insediare nell'ambito ex Orbat dovrà essere in sopraelevazione tale da non pregiudicare lo scorrimento lungo l'asse di sottopasso alla ferrovia e la sicurezza dei veicoli transitanti.

Ricostituzione della rete ecologica: l'ambito ricade nella fascia di ricostituzione della rete ecologica solo per la fascia di rispetto della ferrovia. L'insediamento dovrà essere opportunamente localizzato per garantire la continuità del corridoio ecologico lungo la fascia di rispetto ferroviario.

Sistema infrastrutturale tecnologico:

Servizio di Pubblica fognatura e depurazione: L'ambito ex Orbat, in cui sono previste quote residenziali e produttive come riconversione dei volumi preesistenti, con una previsione di ulteriori 360 abitanti e 162 addetti gravitanti sull'area da riqualificare, risulta facilmente servibile nella parte verso la stazione. Va realizzato un ultimo tratto di rete fognaria verso l'insediamento esistente della SFIR. E' attualmente in corso di realizzazione la rete fognaria lungo la strada della SFIR. Va tenuto presente che l'intervento di riqualificazione prevede la realizzazione del sottopasso ferroviario lungo questa strada con abbassamento dell'attuale quota stradale.

Servizio di Pubblico Acquedotto: L'ambito risulta facilmente servito e servibile dalla dorsale di via Marconi.Servizio Gas: L'ambito risulta facilmente servibile, poiché dal limitrofo insediamento della SFIR, che ha un consumo di 3 mln/mc mese nei periodi di punta, parte il Feeder che va a Meldola.