CONTRODEDUZIONI - RECEPIMENTO PARERI

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'"AMPLIAMENTO COMPARTO MARCEGAGLIA", UBICATO NEL COMUNE DI FORLIMPOPOLI IN VIA MATTEI.

Premesso che:

l'Amministrazione Provinciale con Del. GP n. 11731/528 del 18/12/2012 ha esaminato il PUA in oggetto, formulando, per quanto di competenza:

1. il parere ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008 (punto A);
2. le osservazioni ai sensi dell'art. 35 comma 4 della L.R.20/2000 (punto B);
3. la valutazione del PUA ai sensi dell'art. 5 comma 8 della L.R. 20/2000 (punto C);

Si procede nel presente documento denominato DICHIARAZIONE DI SINTESI e CONTRODEDUZIONI RISERVE DELLA PROVINCIA DI FORLI' CESENA, ai sensi dell'art. 17, comma 1, lett. b) del D.lgs 4/2008, ad evidenziare ,"in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano o programma e come si è tenuto conto del rapporto ambientale e degli esisti delle consultazioni, nonché le ragioni per le quali è stato scelto il Piano o il Programma adottato, alla luce delle alternative possibili che erano state individuate" .

Tale documento contiene pertanto la puntuale rendicontazione dell'avvenuto recepimento del parere motivato provinciale; per ogni punto di riserva provinciale si riporta il testo della premessa alla riserva, il testo della riserva e a seguire la controdeduzione alla riserva stessa.

ELENCO RISERVE

Premessa Riserva Provinciale A.1 :

Sulla base delle analisi contenute nella Relazione geologica a firma del Dott. Geol. Mario Casadio, il Servizio scrivente esprime parere favorevole nei confronti del Piano in oggetto, in relazione alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, con la seguente prescrizione:

Riserva Provinciale A.1 :

A.1) Al fine di ridurre i possibili cedimenti, assoluti e differenziali, saranno adottate fondazioni profonde attestate in litologie con migliori caratteristiche geotecniche

Controdeduzione alla Riserva Provinciale A.1:

Si Accoglie : Si riporta la risposta del tecnico progettista, arch. Vitali Maurizio, estrapolata dalla Relazione Integrativa di recepimento pareri Enti, presentata in data 28/06/2013 prot. 8423, che riferisce tale impegno: "Quando sarà definito il progetto del nuovo edificio sarà possibile valutare i cedimenti e a quel punto decidere la tipologia di fondazioni più adeguata".

Riserva Provinciale A.2 :

A.2) L'esecuzione delle opere interrate (fognature, pali, ecc.), dovrà essere compatibile con il grado di vulnerabilità idrogeologica indicato negli studi di PSC.

Controdeduzione alla Riserva Provinciale A.2:

Si Accoglie : Si riporta la risposta del tecnico progettista, arch. Vitali Maurizio, estrapolata dalla Relazione Integrativa di recepimento pareri Enti, presentata in data 28/06/2013 prot. 8423, che riferisce tale impegno: "Quando verranno eseguite le opere interrate (fognature, ecc.) si terrà conto delle previsioni del PSC che individua l'area quale area caratterizzata da ricchezza di falde freatiche".

Premessa alla Riserva Provinciale B.1 :

In merito alla quantificazione degli standard urbanistici da corrispondere, pari a mq. 26.043,72, per parcheggi e verde pubblico e pista ciclabile, considerando il ricorso della monetizzazione per mq. 15.523,12, quantificati ai sensi della Tab. 2.20 del RUE in €. 500.000,00 e prevedendo la restante quota di mq. 7.127, da trasferire come verde pubblico di mitigazione ambientale, non risulta chiaro come verranno garantiti i mq. 3.393.60 relativi alla pista ciclabile e come verranno utilizzate le somme della monetizzazione;

Riserva Provinciale B.1 :

B.1) Si invita pertanto il Comune ad inserire all'interno della convenzione del PUA, da sottoscrivere con il soggetto attuatore, o l'impegno di realizzare a suo carico lo standard relativo alla pista ciclabile pari a mq. 3.393,60, indicando dove verrà realizzata, ovvero quantificare la monetizzazione ed inserire l'opera nel P.T.OO.PP. attuandola entro l'arco di validità del POC.

Controdeduzione alla Riserva Provinciale B.1:

Si Accoglie : Già nella Delibera di Approvazione alla Integrazione della II Variante di POC, in particolare all'allegato C (Dichiarazione di Sintesi – Controdeduzioni) era stata data risposta alla richiesta di individuazione della localizzazione della dotazione pista ciclabile. Si riporta quindi la risposta approvata dal Consiglio Comunale:

"Per quanto riguarda l'adempimento relativo alla individuazione, con previsione di collegamenti ciclabili all'ambito oggetto del presente intervento, si fa presente che coerentemente con quanto indicato negli elaborati di POC, in particolare alla Tav. OP-01 riguardante la localizzazione delle opere pubbliche esistenti e di progetto, qui sotto in parte riportata, in accordo con il Settore Lavori Pubblici, si dà atto che la quota di pista ciclabile dovuta, monetizzata servirà per realizzare il collegamento tra il Centro Urbano e la Frazione di San Leonardo in Schiova, già previsto dal PSC e riportato nel POC come pista ciclabile di progetto (vedi simbolo a pallini rossi nella Tav. OP-01 qui sotto riportata in stralcio)".

Tale impegno è stato inserito in convenzione, all'art. 4 comma 1 lettera c, dove si è stabilito che l'intero importo della monetizzazione dello standard della pista ciclabile, sarà monetizzato al momento del rilascio del Permesso di Costruire delle OOUU, con l'applicazione del costo unitario della monetizzazione prevista dal RUE vigente a tale data.

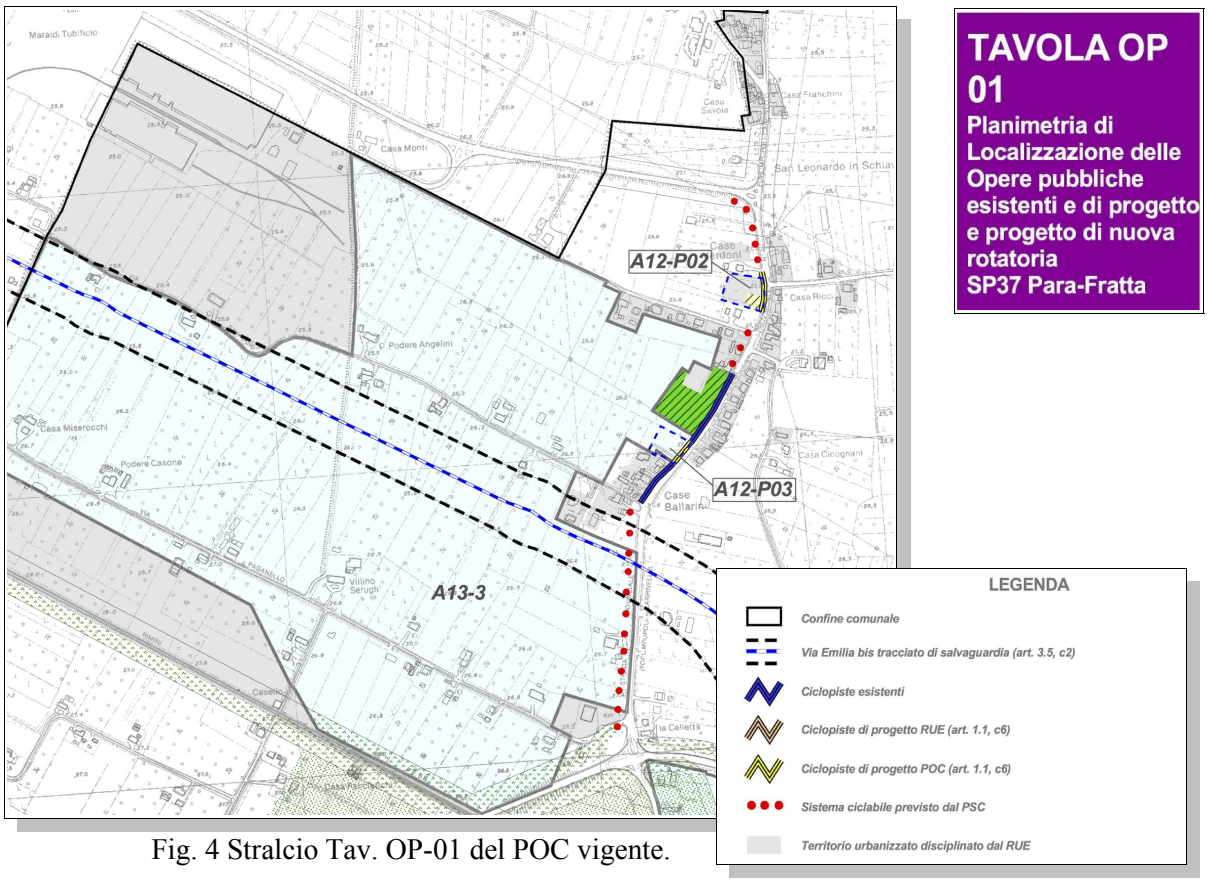

Fig. 4 Stralcio Tav. OP-01 del POC vigente.

Infine si fa presente che tale previsione è inserita nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2013/2015, approvata con Del CC 23/2013. In particolare il programma prevede l'inizio dei lavori di detta opere, indicata con il numero 18, nel 4° trimestre dell'anno 2013 e la fine lavori nel 4° trimestre del 2014.

Premessa alla Riserva Provinciale B.2 :

Nel conteggio e nella quantificazione dei parcheggi pertinenziali di previsione sono state riscontrate talune incongruenze e gli stessi non risultano chiaramente indicati negli elaborati cartografici. Rispetto alle controdeduzioni riportate nella delibera consiliare n° 9 del 20/04/2012, in particolare si evidenzia quanto segue:

1) viene utilizzato come parametro di calcolo 1 mq di parcheggio ogni 3,3 mq di SUL, con un'altezza media convenzionale di 3 m, che pare non coerente con le disposizioni del RUE (art. 2.16 e Tabella 2.17), che prevede per gli usi U26, l'applicazione del parametro di 10 mq ogni 44 mq di SUL, con una altezza media virtuale di 4,5 m.;
2) nel calcolo della dotazione, non viene chiarito se la quota pari a mq. 13.337,00 di parcheggi pertinenziali, sia riferita a tutta la previsione del PUA approvato nel 2005, tenuto conto anche della variante 2010;
3) negli elaborati grafici del PUA e precisamente nella Tav. 4, viene indicato come dato complessivo mq. 28.937,03, per verde privato e parcheggi pertinenziali, senza distinguerne le rispettive quantità.

Riserva Provinciale B.2 :

Si invita il Comune a verificare la corresponsione della prevista dotazione di parcheggi pertinenziali, alla

luce delle considerazioni sopra riportate, tenuto altresì conto dei quantitativi minimi previsti e disciplinati dalla legge n. 24 marzo 1989, n. 122.

Controdeduzione alla Riserva Provinciale B.2, punto 1:
Parzialmente Accolta : Si ribadisce la bontà della scelta interpretativa di cui alle controdeduzioni della scheda di POC, approvate con delibera consiliare n° 9 del 20/04/2012, la quale non solo rispetta il valore minimo di parcheggi pertinenziali dettati dalla norma di RUE previgente (10 mq. ogni 44 mq. di SUL) ma va oltre, in quanto viene applicato il parametro più restrittivo di 10 mq. ogni 33 mq. di SUL, al pari delle aree ad uso residenziale, ottenendo così una superficie maggiore.
Tale scelta vuole ottemperare alla prescrizione della Legge Tognoli 122/89, che prevede per il calcolo del parcheggio pertinenziale dovuto, il parametro di 1 mq. di parcheggio privato pertinenziale ogni 10 mc di volume edificato, con l'unica modifica dettata dalla necessità di trasformare la proporzione da metri cubi a metri quadrati, in linea anche con i parametri di superficie e non di volume del RUE previgente e della Variante di RUE adottata del Comune di Forlimpopoli.
Si sottolinea inoltre che l'applicazione della "Tognoli" nel caso specifico dell'ampliamento della Ditta Marcegaglia, in una zona a margine e isolata rispetto al cosiddetto centro urbano del Comune di Forlimpopoli, posta nella Frazione di San Leonardo in Schiova, pare poco rispondente all'obiettivo che la stessa legge si proponeva di raggiungere, far fronte all'emergenza traffico delle grandi aree urbane con l'obiettivo di promuovere la realizzazione di parcheggi e rendere più fluida la viabilità urbana.
Le fonti normative relative all'obbligo di reperimento dei parcheggi sono costituite per i parcheggi c.d. "privati" dall'art. 18 della legge n. 765 del 1967 (che ha introdotto l'art. 41 sexies, della legge n. 1150 del 1942) secondo cui nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse dovevano essere riservati appositi spazi per parcheggi in ragione di 1 mq ogni 20 mc di edificato, rapporto poi divenuto di 1 mq ogni 10 mc con la L. 122/89 c.d. "Tognoli" .
Tale parametro si riferiva ai metri cubi non a caso, infatti l'art. 17 della stessa Legge 765/1967 definiva che nei Comuni sprovvisti di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione, la edificazione a scopo residenziale era soggetta alle seguenti limitazioni:
" il volume complessivo costruito di ciascun fabbricato non può superare la misura di un metro cubo e mezzo per ogni metro quadrato di area edificabile, se trattasi di edifici ricadenti in centri abitati, …....., e di un decimo di metro cubo per ogni metro quadrato di area edificabile in altre parti del territorio".
Quindi il legislatore individuava già una netta separazione tra indice edificatorio ai fini residenziali per centro abitato e indice edificatorio ai fini residenziali fuori dal centro abitato.
Da questa dintinzione si può dedurre che l'incidenza del parametro del parcheggio sul lotto edificabile(1 mq. di Pk/10 mc. Vol), nel caso di lotto edificabile nel centro abitato era del 15 % mentre fuori dal centro abitato era solo dell'1%. E questo vale per l'uso residenziale.
A dimostrazione di tale principio si aggiunga che il parametro riferito al volume costruito, nel caso di capannoni ad uso produttivo industriale che per la loro stessa natura hanno altezze notevoli (ad esempio i capannoni Marcegaglia hanno una altezza standard di 10 m.), è sicuramente penalizzante in quanto il rapporto fra la superficie utile ed il volume utile non è uguale a quello che esiste tra superficie e volume negli edifici ad uso residenziale.
Si conferma quindi il calcolo della superficie da destinare a parcheggio privato pertinenziale:

Parcheggi privati pertinenziali ai sensi della Legge 122/1989, con conversione del parametro da volume utile a superficie utile, ipotizzando una altezza convenzionale di 3 m.

1 mq. Parc.priv.pert. / 10 mc. Volume costruito
=
1 mq. Parc.priv.pert. / 3,3 mq. Superficie Utile costruita

Il calcolo sarà quindi = (22.624,00 mq. / 3,3 mq.) = 6.856,00 mq. di Parc.priv.pert. 1)
Ai quali si aggiungono mq. 13.337 residui dal PUA 2005 approvato, ottenendo così un totale di Parcheggi privati pertinenziali pari a mq. 20.193,00

Controdeduzione alla Riserva Provinciale B.2, punto 2 e 3 :

Si Accoglie : In merito alla richiesta di chiarimento rispetto al dato di mq. 13,337,00 di parcheggi privati pertinenziali di progetto e di distinzione delle rispettive quantità di verde e parcheggi privati, si propone l'aggiornamento dei totali numerici, con l'aggiornamento della Tav. 10-int. E 4-int., in quanto il totale di parcheggi privati pertinenziali e verde privato, a seguito di verifica e approfondimento, è risultata essere di mq. 31,215,75 anziché 28,937,03 mq.

Si riporta la risposta estrapolata dalla Relazione Integrativa di recepimento pareri Enti, presentata in data 28/06/2013 prot. 8423, a firma del progettista arch. Vitali Maurizio:

" Nella tavola n. 10-int. o n.4-int. sono stati indicati i parcheggi pertinenziali che assommano a mq. 20.193,00 inerente il verde privato ammonta a mq. 11.022,75 per un totale di aree pertinenziali pari a mq. 31.215,75 e si riporta tabella esemplificativa del conteggio degli standard pertinenziali come da Tav. n. 4-int.:

Dati progetto	PRG	Dati PUA approvato del. n. 39 del 02/05/05	Dati nuovo PUA Mq.	Standard Privati Nuovo PUA Mq.
Verde privato (10% St.) P.P.	7.422,20			
Verde privato per area di completamento	1.619,00			
Totale verde privato PUA 2005	9.041,20	9.402,00	9.402,00	
Verde privato Art. 18 Mq. 12.966,00 x 12,5% =			1.620,75	
Totale verde privato Nuovo PUA			**11.022,75**	**11.022,75**
Parcheggi privati PUA 2005	13.133,26	13.337,00	13.337,00	
Parcheggi privati Art. 18			6.856	
Totale parcheggi privati Nuovo PUA	13.133,26	13.337,00	**20.193,00**	**20.193,00**
TOTALE STANDARD PRIVATI				**31.215,75**

Si sottolinea infine che , riguardo la scelta di individuare con un unico retino le aree di verde privato e per parcheggi pertinenziali, per un'area di circa 31.215,75 mq. è legata al fatto (già condiviso peraltro al tempo della variante urbanistica) che non si vuole vincolare il disegno di PUA in oggetto, dettagliando troppo con definizione di perimetri che potrebbero tra l'altro compenetrarsi in quanto realizzando i posti auto con pavimentazioni semipermeabili, le stesse aree potrebbero concorrere alla creazione della superficie a verde privato.

Riserva Provinciale C.1:

In merito a quanto sopra si invita l'Amministrazione comunale, in base al fabbisogno e consumo delle risorsa idrica di valutare in sede di rilascio dei titoli abilitativi, l'opportunità di inserire nella progettazione del sistema produttivo, lo sfruttamento di sistemi che consentano un più razionale recupero e riutilizzo dell'acqua utilizzata nei cicli di raffreddamento.

Controdeduzione alla Riserva Provinciale C.1:

Si accoglie: da valutare in sede di rilascio di PdC dei Capannoni.

Riserva Provinciale C.2 punto 1:

In considerazione di quanto sopra, si richiama il proponente a verificare, nella fase di rilascio dei titoli abilitativi, alla coerenza del progetto con le disposizioni definite dal D.Lgs. 192/2005 così come recepito "nell'Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" di cui alla D.A.L. 156/2008 della Regione E.R. e successive modif. ed integr."

Controdeduzione alla Riserva Provinciale C.2, punto 1:
Si accoglie: Da valutare in sede di rilascio di PdC dei Capannoni.

Riserva Provinciale C.2, punto 2:
Si invita il Comune a verificare ed accertare prima del rilascio del Permesso di costruire quanto segue:
- che la distanza dal confine dell'area coperta per lo stoccaggio dei rifiuti, rispetti la normativa vigente e le previsioni degli strumenti urbanistici;
- valutare eventualmente la possibilità di spostare adeguatamente tale struttura;
- proseguire la barriera verde di mitigazione lungo tutto il confine con il Comune di Forlì e con il fosso ramo 1 Fossatone.

Controdeduzione alla Riserva Provinciale C.2, punto 2:
Si accoglie: e' stata modificata la planimetria generale , aree da cedere che qui di seguito si riporta in stralcio(tav. 4-int.), spostando la fossa di stoccaggio e proseguendo la fascia a verde di mitigazione, questa volta di verde privato, a protezione della Casa Baggi, per una sup. a verde aggiuntiva di circa 330 mq. (30*11 m).

Riserva Provinciale C.4:
C.4) In merito alla sistemazione degli spazi esterni del lotto, verde privato e parcheggi pertinenziali,si ritiene necessario provvedere nel seguente modo:
- piantumare una congrua e adeguata quantità e qualità di elementi arborei, sia nelle aree verdi, interessando anche quelle dei bacini di laminazione, con specie idonee alla sua funzione idraulica, sia lungo tutti gli spazi di sosta, tale da garantire l'ombreggiamento ogni tre posti auto, a tal fine si ritiene che il sesto di impianto debba essere almeno pari al 50% delle superfici verdi. Tale piantumazione aiuterebbe ad incrementare la mitigazione ambientale della barriera verde realizzata nel verde pubblico.

- realizzare le pavimentazioni di tutti i parcheggi pertinenziali e ove possibile dei percorsi carrabili e pedonali, con materiali drenanti e/o con pavimentazioni inerbite, al fine di garantire un miglioramento dell'indice di permeabilità dei suoli.

Controdeduzione alla Riserva Provinciale C.4:
Si accoglie: da inserire come prescrizione in sede di rilascio di PdC dei Capannoni.

C.5) Altresì si invita il Comune di Forlimpopoli a recepire nel Piano Attuativo tutte le prescrizioni indicate dagli Enti preposti al rilascio di pareri.

Controdeduzione alla Riserva Provinciale C.5:
Si accoglie: si allega alla approvazione del PUA in oggetto la Relazione Integrativa di recepimento pareri Enti, presentata in data 28/06/2013 prot. 8423 dal tecnico progettista, arch. Vitali Maurizio, la quale riferisce quanto segue:

Elenco Pareri Enti:
a) Parere Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio n. 44 del 20/09/2012;

b) Parere Comune di Forlimpopoli prot. n. 0011386 del 14/09/2012;

c) Parere ARPA Sezione Provinciale di Forlì prot. PGFC/2012 0010102 del 14/11/2012;

d) Parere Consorzio di Bonifica prot. 23376/FO/4064 del 19/11/2012;

e) Parere Hera s.p.a. prot. 182860 del 19/11/2012;

f) Parere Comune di Forlì prot. PG 0090772 del 26/11/2012.

Circa i pareri degli Enti si evidenziano le seguenti:

a. CQAP richiede di alternare le alberature nelle tipologie scelta dall'Ufficio Verde del Comune ed è stata modificata la planimetria del verde Tav. n. 10-int. "tavola integrativa in recepimento pareri e prescrizioni Enti" e l'Ufficio Lavori Pubblici ha richiesto di predisporre un pozzetto per la rete idrica in prossimità dell'area verde pubblica e precisamente la tipologia delle alberature Cipressi e Carpini Piramidali posti ad una distanza di circa mt. 7,00 e il personale addetto al piazzale ed al verde garantirà l'irrigazione alle piante e arbusti previsti negli anni in cui la manutenzione del verde sarà a carico di Marcegaglia;

b. ARPA richiede di spostare l'area di stoccaggio e di continuare la barriere del verde in prossimità della casa Baggi situata a Forlì (entrambe recepite come da Tav. n. 10-int.) tali richieste sono state recepite;

c. il Consorzio di Bonifica ha rilasciato un parere di massima rinviando poi alla richiesta di concessione per ponte, alberature ecc. con rinvio al proprio al Regolamento vigente che prevede comunque una fascia libera (anche da arbusti) di mt. 2 nei canali secondari e mt. 5,00 nei canali primari, la Tav. n. 10-int. "tavola integrativa in recepimento pareri e prescrizioni Enti" ha recepito tali distanze minime previste dal Regolamento su cui verrà richiesto l'Autorizzazione del Consorzio prima di realizzare la barriera verde di mitigazione;

d. Hera ha espresso parere favorevole anche in virtù del fatto che l'intervento non prevede un potenziamento dei nuovi allacci della rete idrica; l'allaccio alla fognatura nera relativa a scarichi domestici

(bagni dei nuovi capannoni) nella rete pubblica in via Giulio II, il parere fornisce anche indicazioni circa la procedura e l’autorizzazione dell’allaccio;

e. Il Comune di Forlì ribadisce la necessità del prolungamento della barriera del verde lungo lo scolo Fossatone in prossimità di casa Baggi e questo è stato recepito.

Infine si fa presente che in merito al punto 1 del parere congiunto ARPA-AUSL, che qui di seguito si riporta:

“in merito allo scarico delle acque reflue, considerato che nel territorio in esame permangono situazioni di inquinamento delle acque superficieli, in primis il Fiume Ronco, prima della costruzione dell'ampliamento del capannone, l'Amministrazione Comunale dovrà verificare che lo stato di avanzamento dei lavori del potenziamento del depuratore D1, sia coerente con i tempi di realizzazione del capannone stesso”;

l'Amministrazione Comunale ha richiesto una integrazione di parere ad HERA chiedendo di specificare le tempistiche su richieste e in data 19/06/2013 prot. 7958 è pervenuto il suddetto che riporta la previsione di ultimazione dei potenziamenti programmati entro l'annualità 2013, quindi compatibile con la tempistica di realizzazione dei futuri capannoni,