



## Provincia di Forlì-Cesena

### DECRETO DEL PRESIDENTE

(ai sensi dell'art. 1, comma 55 della Legge 7 aprile 2014, n. 56 e s.m.i.)

L'anno 2024, il giorno dodici del mese di Dicembre alle ore 18:00 , in modalità Videoconferenza , il Presidente Lattuca Enzo con la partecipazione del Segretario Generale Mei Manuela Lucia ai sensi dell'art. 97, comma 2, del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.,

### ADOTTA IL SEGUENTE DECRETO

#### ***DECRETO N° 165***

**COMUNE DI GAMBETTOLA – COSTRUZIONE IN AMPLIAMENTO ALL'ATTIVITA' ESISTENTE, DI NUOVO IMPIANTO SERRICOLO IN VIA ZOFFOLI - PROPONENTE VITROPLANT ITALIA SRL SOCIETA' AGRICOLA PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA LR 24/2017 COMMA 1 LETT. B)  
ESPRESSIONE DEI PARERI DI COMPETENZA**

## **IL PRESIDENTE**

**VISTA** la proposta di provvedimento allegata in calce, formulata dal Responsabile del Procedimento, Arch. Francesca. Foschi;

**RITENUTO** di dover disporre al riguardo nell'ambito della propria potestà decisionale così come disposto nel successivo dispositivo;

**CONSIDERATO CHE** la proposta di provvedimento è corredata dal prescritto parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del D.Lgs n. 267/2000 e che la presente proposta non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, come da parere espresso dal Dirigente del Servizio Finanziario;

**RITENUTO** di dover provvedere in merito;

## **DECRETA**

**1. DI APPROVARE** la proposta di pari oggetto, allegata in calce quale parte integrante e sostanziale del presente atto, così come richiamata in premessa per le motivazioni in essa contenute ed in ordine alle determinazioni nella stessa specificata;

**2. DI PUBBLICARE** il presente provvedimento all'Albo pretorio on line per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 32 L. n. 69/2009, nonché nella sezione "Amministrazione Trasparente-Provvedimenti Organi Indirizzo Politico" del sito web dell'Ente ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs n. 33/2013;

Il presente decreto, definitivo ai sensi di legge, viene dichiarato immediatamente eseguibile e dunque efficace dal momento della sua adozione, stante l'urgenza di assicurare la continuità della funzionalità dei Servizi dell'Ente, ai sensi dell'art.11, comma 6 dello Statuto provinciale.

## IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

**VISTA** l'attivazione da parte del Comune di Gambettola della Conferenza di Servizi decisoria in forma simultanea e in modalità sincrona ai sensi dell'art. 14 della L.241/1990 e ss.mm.ii., inerente il Procedimento Unico di cui all'art. 53 della LR n. 24/2017, finalizzata all'approvazione del Progetto per la *“Costruzione in ampliamento all'attività esistente, di nuovo impianto serricolo in Via Zoffoli - proponente VITROPLANT ITALIA srl Società Agricola”*, trasmessa a questa Amministrazione provinciale in data 24/04/2024 ed assunta al prot. prov.le n. 12122/2024;

**VISTA** la delega prot. prov.le n. 14631 del 21/08/2024 con la quale il Dirigente del Servizio ha provveduto a nominare il rappresentante della Provincia di Forlì – Cesena per le competenze relative al procedimento citato in oggetto:

- *Assenso alla variante urbanistica ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017 e ss.mm.ii.;*
- *Espressione del parere motivato in merito alla valutazione ambientale ai sensi del combinato disposto dell'art. 15 comma 1 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. e dell'art. 19 comma 4 della LR 24/2017 e ss.mm.ii.;*
- *Espressione del parere geologico-sismico, ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008;*

### **Premesso che:**

- in data 01/01/2018 è entrata in vigore la nuova Legge Regionale n. 24/2017 avente ad oggetto *“Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”*, la quale ha ridefinito la materia del governo del territorio, identificando nuovi strumenti di pianificazione urbanistica comunale e territoriale e nuove procedure di approvazione degli strumenti;
- in particolare il Capo V della citata legge *“Approvazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico e delle modifiche agli insediamenti produttivi esistenti”*, disciplina all'art. 53, comma 1, lettera b) il procedimento unico per *“interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività”*;
- il comma 2, dell'art. 53, specifica altresì che *“l'approvazione del progetto delle opere e interventi elencati al comma 1 attraverso il presente procedimento unico consente:*
  - a) di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente;*
  - b) di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal PUG, dall'accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente;*
  - c) di conseguire per le opere pubbliche e, nei casi previsti dalla legge, per le opere di pubblica utilità l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.”*

### **DATO ATTO CHE:**

- l'intervento in oggetto viene proposto mediante Procedimento Unico per l'approvazione del progetto di costruzione di un nuovo impianto serricolo situato nel Comune di Gambettola in Via Zoffoli, in ampliamento all'insediamento esistente che è posto nelle immediate vicinanze nel Comune di Cesena;

- l'approvazione del progetto sopra citato, ai sensi e per gli effetti dell'art.53 della LR 21 dicembre 2017, n.24, permette di conseguire l'approvazione della localizzazione dell'intervento previsto in variante alla pianificazione urbanistica vigente;
- la documentazione relativa all'istanza acquisita al prot. prov.le n. 12122/2024 del 24/04/2024, resa consultabile nel sito del Comune con "link condiviso Google Drive" e oggetto della Conferenza dei Servizi decisoria, è la seguente:

01 – Elaborati di progetto:

*01 Modulo 1; 02 Modulo 2; AP cartigli firmati prot. comunale 5642/2024 del 29/03/2024; AP diritti; AP marca da bollo;*

*AP domanda autorizzazione paesaggistica prot. comunale 2506/2024 del 12/02/2024;*

*AP tavola AP\_0 autorizzazione paesaggistica: relazione illustrativa e fotografica; dicembre 2023*

*AP tavola AP\_1 autorizzazione paesaggistica: rilievo dello stato di fatto stralcio CTR; dicembre 2023*

*AP tavola AP\_2 autorizzazione paesaggistica: inquadramento planimetrico; dicembre 2023*

*AP tavola AP\_3 autorizzazione paesaggistica: planimetria di progetto; dicembre 2023*

*AP tavola AP\_4 autorizzazione paesaggistica: progetto serre piante; dicembre 2023*

*AP tavola AP\_5 autorizzazione paesaggistica: progetto serre prospetti e sezioni; dicembre 2023*

*AP tavola AP\_6 autorizzazione paesaggistica: progetto servizi e impianti; dicembre 2023*

*AP tavola AP\_7 autorizzazione paesaggistica: planimetria con foto inserimento; dicembre 2023*

*AUSL tavola ausl\_5 progetto locali servizi e impianti: piante, prospetti, sezione; dicembre 2023*

*Modello 3 informazione antimafia;*

*elenco elaborati aggiornato il 28/03/2024;*

*FOGNE benessere allo scarico prot. comunale 2606/2024 del 12/02/2024;*

*FOGNE diritti;*

*FOGNE relazione tecnica;*

*FOGNE tavola F\_1: planimetria; dicembre 2023*

*FOGNE tavola F\_2: schema reti fognanti acque bianche e nere planimetria; dicembre 2023*

*tavola 14: valutazione preventiva di impatto acustico; dicembre 2023*

*tavola 17: relazione geologica; dicembre 2023*

*tavola L13\_A: servizi legge n.13 del 09/01/7/1989 adattabilità - relazione; dicembre 2023*

*tavola L13\_B: servizi legge n.13 del 09/01/7/1989 adattabilità - elaborato; dicembre 2023*

*tavola L13: cartigli firmati;*

*lettera trasmissione elaborati e documenti prot. comunale n. 5642 del 29/03/2024;*

*documento di riconoscimento;*

*Nulla Osta Gruppo HERA prot. 20505/2024 del 01/03/2024;*

*PC tavola PC\_1: cartigli firmati;*

*PC marca da bollo;*

*PC richiesta passo carrabile prot. comunale 5642/2024 del 29/03/2024;*

*PC tavola PC\_1 progetto per realizzazione passo carraio: relazione e documentazione fotografica; dicembre 2023*

*PC tavola PC\_2 progetto per realizzazione passo carraio: planimetria stato futuro e comparato; dicembre 2023*

*PdC diritti;*

*Pdi C marca da bollo;*

*procura speciale;*

*SIS allegato 2A-1: relazione di calcolo-blocco servizi CT; gennaio 2024*

*SIS allegato 2A-2: tabulati di calcolo-blocco servizi CT; gennaio 2024*

*SIS allegato 2B-1: relazione di calcolo-blocco spogliatoio; gennaio 2024*

*SIS allegato 2B-2: tabulati di calcolo-blocco spogliatoio; gennaio 2024*

*SIS allegato 3: relazione sui materiali; gennaio 2024*

*SIS allegato 5: piano di manutenzione della parte strutturale dell'opera; gennaio 2024*

Prop n 180 / 2024

- SIS allegato 6: relazione geotecnica;* gennaio 2024  
*SIS allegato 6.3: pericolosità sismica di base;* gennaio 2024  
*SIS allegato 9: documentazione fotografica;* gennaio 2024  
*SIS diritti di segreteria;*  
*SIS procura speciale;*  
*SIS delega;*  
*SIS marca da bollo;*  
*SIS elaborato grafico IPRIPI prot. comunale 2507/2024 del 12/02/2024;*  
*SIS mur a.1/d.1 asseverazione da allegare al titolo edilizio;*  
*SIS mur a.4/d.4 nomina e dichiarazione del collaudatore;*  
*SIS mur d.2 denuncia di deposito;*  
*SIS mur a.3/d.3 asseverazione di conformità e congruità;*  
*SIS relazione geologica;* ottobre 2023  
*SIS relazione tecnica esplicativa;* gennaio 2024  
*SIS tavola 3: planimetria di progetto;* dicembre 2023  
*SIS tavola 4 progetto serre: piante;* dicembre 2023  
*SIS tavola 5 progetto serre: prospetti e sezioni;* dicembre 2023  
*SIS tavola 6 progetto serre: particolari;* dicembre 2023  
*SIS tavola 7 progetto locali servizi e impianti: piante, prospetti, sezione;* dicembre 2023  
*SIS tavola 1 allegato 4.4.1 blocco servizi: CT-fondazioni-struttura in elevazione;* gennaio 2024  
*SIS tavola 2 allegato 4.4.2 blocco servizi: spogliatoio-fondazioni;* gennaio 2024  
*SIS tavola 3 allegato 4.4.3 blocco servizi: spogliatoio-struttura in elevazione;* gennaio 2024  
*cartigli firmati;*  
*tavola 0: relazione illustrativa e documentazione fotografica;* dicembre 2023  
*tavola 1: rilievo dello stato di fatto;* dicembre 2023  
*tavola 2: inquadramento planimetrico;* dicembre 2023  
*tavola 3: planimetria di progetto;* dicembre 2023  
*tavola 3B: planimetria progetto del verde ed essenze arboree;* dicembre 2023  
*tavola 4 progetto serre: piante;* dicembre 2023  
*tavola 5 progetto serre: prospetti e sezioni;* dicembre 2023  
*tavola 6 progetto serre: particolari;* dicembre 2023  
*tavola 7 progetto locali servizi e impianti: piante, prospetti, sezione;* dicembre 2023  
*tavola 8A stato di fatto e progetto: superfici per invarianza idraulica;* dicembre 2023  
*tavola 8B: relazione e calcolo invarianza idraulica;* dicembre 2023  
*tavola 9: schema reti fognanti acque bianche e nere planimetria;* dicembre 2023  
*tavola 10 marciapiede pubblico: pianta-sezione-illuminazione pubblica;* dicembre 2023  
*tavola 11 relazione tecnica: servizi e spogliatoi;* dicembre 2023  
*tavola 12: dichiarazione VVFF;* dicembre 2023  
*tavola 13 progetto impianto elettrico e fotovoltaico;* dicembre 2023  
*tavola 15: ValSAT-VAS;* dicembre 2023  
*tavola 16 relazione: tecnico economica-di progetto-cronoprogramma-consistenza aziendale (PRA) prot. comunale 5642/2024 del 29/03/2024;*  
*tavola 18 marciapiede pubblico: computo metrico estimativo;* dicembre 2023  
*tavola 19: relazione di variante alla pianificazione urbanistica;* dicembre 2023  
*tavola 20: schema di convenzione;* dicembre 2023  
*tavola 21: relazione finanziaria;* dicembre 2023
- gli elaborati sopra elencati sono stati depositati per la libera consultazione del pubblico, sul sito web istituzionale e l'Avviso pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 2 (parte seconda) a far data dal 24/04/2024 per 60 giorni consecutivi fino al 23/06/2024;
  - con nota acquisita al prot. prov.le n. 13426/2024 del 09/05/2024, questa Provincia ai fini di una compiuta valutazione per l'espressione dei pareri di competenza ha inviato "Richiesta integrazioni con conseguente sospensione dei termini del procedimento";

Prop n 180 / 2024

- con nota acquisita al prot. prov.le n. 16898/2024 del 13/06/2024, l'Amministrazione comunale ha inviato la comunicazione di *“Richiesta integrazioni ai sensi dell'art. 2 comma 7 della Legge n. 241/1990” completa dei seguenti elaborati:*  
*allegato 1: Verbale della Conferenza di servizi del 22/05/2024;*  
*allegato 2: Verbale CQAP (prot com.le 8509/2024 del 02/05/2024);*  
*allegato 3: Nomina Responsabile pratica sismica (prot com.le n. 8527 del 03/05/2024);*  
*allegato 4: Richiesta integrazioni Provincia Forlì-Cesena;*  
*allegato 5: parere Gruppo HERA IN RETE distribuzione energia (prot comunale 9164 del 10/05/2024);*  
*allegato 6: parere Consorzio di Bonifica della Romagna (prot comunale 9313 del 13/05/2024);*  
*allegato 7: Richiesta integrazioni AUSL (prot comunale 9698 del 17/05/2024);*  
*allegato 8: Comune di Gambettola relazione tecnica per la valutazione di programma di riconversione o ammodernamento dei sistemi di produzione agricola PRA 21/05/2024 (prot comunale 9971 del 22/05/2024);*
- con nota acquisita al prot. prov.le n. 22983/2024 del 20/08/2024, l'Amministrazione comunale ha inviato *“Comunicazione in merito alla conclusione del periodo di deposito ai sensi dell'art. 53 comma 8 della LR n. 24/2017, trasmissione della documentazione integrativa e convocazione della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 14 della Legge n. 241/1990 prevista per martedì 10 settembre 2024”*, nella stessa nota è stato indicato il link per accedere alle integrazioni e dichiarato che *“non sono pervenute osservazioni relativamente all'istanza in oggetto”*;
- con nota acquisita al prot. prov.le n. 25229 del 16/09/24, ARPAE ha comunicato il PARERE TECNICO ai sensi dell'art.19 lett. h) della L.R.19/1982 e smi e della L.R.24/2017 e smi;
- con nota acquisita al prot. prov.le n. 23151 del 21/08/2024, l'Amministrazione comunale ha inviato *“Comunicazione in merito a rinvio data della convocazione della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 14 della Legge n. 241/1990”*, seduta rimandata al 17 ottobre 2024;
- con nota acquisita al prot. prov.le n. 30830 del 08/11/2024, l'Amministrazione comunale ha inviato *“Richiesta di integrazioni ai sensi dell'art. 2 comma 7 della Legge 241/90”*, allegando alla medesima nota il verbale della Conferenza di Servizi del 17/10/2024, il parere ARPAE e il parere AUSL;
- con nota acquisita al prot. prov.le n. 32497 del 27/11/24, l'Amministrazione comunale ha comunicato la *“Trasmissione della documentazione integrativa e convocazione della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 14 della Legge 241/1990”*, la seduta conclusiva è stata prevista per il giorno 09/12/2024, indicando il link per accedere alle integrazioni;

#### **RICHIAMATO QUANTO SEGUE IN MERITO ALLE COMPETENZE PROVINCIALI:**

- ai sensi del comma 4 dell'art.53 della LR 24/2017 e ss.mm.ii., la Provincia è chiamata ad esprimere l'assenso relativamente agli effetti di variante urbanistica;
- ai sensi del comma 3 art.19 e comma 4 dell'art.53 della LR 24/2017 e ss.mm.ii., la Provincia individuata quale autorità competente per la valutazione ambientale, è chiamata ad esprimere il proprio parere motivato sulla sostenibilità ambientale e territoriale relativamente agli effetti di variante urbanistica;
- ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, la Provincia esprime, nell'ambito del procedimento di variazione della strumentazione urbanistica comunale, il *“parere geologico”* sulla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio;

#### **DATO ATTO INOLTRE CHE:**

- in data 22 maggio 2024 si è svolta la prima riunione della Conferenza di Servizi alla quale ha partecipato un funzionario del Servizio Pianificazione Territoriale, e il cui verbale è stato acquisito al prot. prov.le n. 16898/2024;

- con nota prot. prov.le n. 16751/2024 del 11/06/2024, questa Provincia ha inviato alla Regione Emilia-Romagna “*Richiesta chiarimenti in merito applicazione dell’art. 53 della LR 24/20217 nelle aree non pianificate/decadute nel caso d’intervento soggetto a PRA in zona alluvionata*”, informando il Comune di Gambettola con successiva nota prot. prov.le n. 17822 del 20/06/2024;
- con nota acquisita al prot. prov.le n. 25331 del 17/09/24 la Regione Emilia-Romagna ha inviato “*Parere in merito all’applicazione dell’art. 53 della LR n. 24/2027 nelle aree non pianificate/decadute nel caso di intervento soggetto a PRA*”, confermando la regolarità del procedimento oggetto del quesito sopra citato;
- in data 17/10/24 si è svolta la seconda riunione della Conferenza di Servizi e il verbale della stessa è stato inviato il giorno 08/11/2024, acquisito al prot. prov.le n. 30830/2024 di medesima data;
- in data 09/12/2024 si è svolta la terza e conclusiva riunione della Conferenza di Servizi, nella quale si è dato conto delle integrazioni pervenute, delle verifiche richieste in esito alla seconda seduta sopra citata con l’espressione definitiva dei pareri, di cui al Verbale acquisito al prot. prov.le n. 33751 del 10/12/2024;

**CONSTATATO CHE** la proposta presentata ai sensi dell’art. 53 LR 24/2017, al fine del rilascio del titolo unico alla realizzazione delle opere, ha effetto di variante urbanistica rispetto a quanto previsto dalla vigente Pianificazione del Comune di Gambettola, come illustrato nella Relazione di Variante Urbanistica, a corredo del progetto, i cui contenuti sono così ascrivibili:

#### 1- Descrizione del progetto

L’ampliamento della sede aziendale oggetto di proposta, è interno al territorio del Comune di Gambettola, nelle immediate vicinanze del confine e adiacente all’insediamento esistente situato nel Comune di Cesena. L’attività già insediata annovera: il centro ricerca, i laboratori, gli uffici, i magazzini/depositi, i locali per la produzione in vitro, l’ambientamento delle piante micropropagate in serre e i campi destinati a sperimentazione.

Il lotto d’intervento confina con la Via Lama, la Via Loreto e la SS9, affacciandosi a est sulla Via Zoffoli del Comune di Gambettola e sullo Scolo Rigossa.

L’area di progetto è individuata al catasto terreni del Comune di Gambettola al Fg. 14, particelle 2564, 2566, 2570, 2743, 2745 di superficie catastale complessiva pari a mq 26.308.

La proposta si presenta come completamento di un ambito a prevalente funzione artigianale costituito per lo più da capannoni, nel quale fa eccezione l’Azienda Vitroplant Italia s.r.l. con sede legale a Cesena, di cui l’insediamento in oggetto costituisce ampliamento avvalendosi di un *Piano di Riconversione o Ammodernamento dell’attività agricola (PRA)*, poiché l’impresa esistente è un’azienda agricola operante nel settore vivaistico, caratterizzata dalla produzione di piante frutticole e orticole, con la selezione di nuove varietà attuando il sistema di certificazione C.A.C. (Conformità Agricola Comunitaria).

Il progetto prevede la costruzione di un impianto serra attraverso istanza di Procedimento unico ai sensi dell’art. 53 L.R. 24/17, e si attua nell’ambito del contratto di filiera denominato “*sostenibilità e sviluppo di filiera ortofrutticola integrata in Veneto, Emilia Romagna e Basilicata*” all’interno del sistema cooperativo multi-livello Orogel.

Il progetto di ampliamento prevede le seguenti opere:

- tre blocchi serra/tunnel di superficie complessiva pari a mq 6.230,00, costituite da 8 campate larghe ml 12,80, alte ml 6, con manto di copertura di policarbonato ondulato trasparente, pareti di polietilene, ad esclusione del prospetto sud che sarà realizzato in policarbonato alveolare con la collocazione di pannelli fotovoltaici;
- un blocco servizi igienici, spogliatoi e sala break;
- un locale impianti, pompe e quadri elettrici;

Prop n 180 / 2024

- un lago di raccolta acque meteoriche di recupero (meteoriche e di irrigazione) per un volume pari a mc 2.500 e superficie pari a circa 800 mq, finalizzato a soddisfare il fabbisogno idrico dell'Azienda;
- fasce verdi attorno a tutto il perimetro di proprietà, costituite da alberi e arbusti che, lungo il fronte est affacciato su via Zoffoli e sul torrente Rigossa, con essenze di dimensioni decrescenti di protezione anche verso l'interno dell'area stessa;
- realizzazione di una linea fognature acque bianche e di una linea fognature acque nere che scaricheranno in corrispondenza del fondo di Via Zoffoli;
- realizzazione di colonnine per la ricarica dei mezzi di trasporto elettrici;
- realizzazione di una vasca di laminazione di circa mq 1.750, con un volume pari a mc 763,60 nel rispetto del principio di invarianza idraulica, secondo le norme del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico;

#### 2- Dati tecnici desunti dalla tavola 15 VALSAT-VAS

|   |              |
|---|--------------|
| superficie catastale  | mq 26.308,00 |
| superficie serre  | mq 6.230,00  |
| superficie servizi  | mq 160,00    |
| superficie locali impianti  | mq 60,00     |
| superficie permeabile   | mq 14.426,00 |
| superficie pavimentata con asfalto  | mq 4.482,00  |
| superficie parcheggi pavimentata con betonella drenate 100/100                            | mq 150,00    |
| lago raccolta acque meteoriche per irrigazione  | mq 800       |
| alberature: prunus pissardi nigra, leylandii, salix alba, pinus pinea e arbusti a gruppi; |              |

#### 3- Vincoli ambientali, idrogeologici e infrastrutturali

- Parte dell'area è ricompresa nella fascia di rispetto di 150 metri del Torrente Rigossa di cui all'art. 2.2.1 (NTA RUE);
- Parte dell'area è ricompresa all'interno del tirante idrico di riferimento fino a 50 cm per le aree di pianura sottoposte a rischio di allagamento di cui all'art. 4.2 (NTA RUE);
- Parte dell'area è ricompresa all'interno del tirante idrico di riferimento da 50 cm a 150 cm per le aree di pianura sottoposte a rischio di allagamento di cui all'art. 4.2 (NTA RUE);
- Parte dell'area è ricompresa nella fascia di rispetto di 50 metri degli impianti fissi di telefonia mobile di cui all'art. 5.1.2 (NTA RUE);

#### 4- Contenuti e motivazioni della Variante urbanistica

L'Azienda esistente opera nel territorio del Comune di Cesena ed è inserita in un contesto produttivo interessato da aree limitrofe che risultano sature o utilizzate a pieno regime, pertanto l'unica alternativa localizzativa per realizzare l'ampliamento proposto, risulta essere il lotto di terreno oggetto della presente disamina, che l'Azienda ha acquistato nel Comune di Gambettola per tale finalità, poiché si colloca nelle immediate vicinanze dell'insediamento esistente.

L'amministrazione comunale ha attivato il presente procedimento ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017, finalizzato all'approvazione del progetto proposto (regolato con apposita Convenzione), in variante al PSC-RUE del Comune di Gambettola.

Attualmente l'area in questione è esterna al Territorio Urbanizzato ed ha la seguente destinazione urbanistica:

PSC: TAV. C "Previsioni a destinazione produttiva residenziale confermate da PRG approvato";

TAV. B.4 "Ambiti specializzati per attività produttive (A-13)";

RUE: TAV.1-TAV. 2C: Ambito specializzato attività produttive Allegato B – Pregresso PRG 1998, individuato con il n. 29;

RUE – Norme: Scheda di comparto n. 29 da attuare con Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (ora PUA);

Prop n 180 / 2024

5- Elementi specifici di variante urbanistica cartografica e normativa:

PSC (TAV. C e TAV B.4): comparto a destinazione di “*Ambito agricolo periurbano (A-20)*”.

RUE: comparto individuato da apposito simbolo n. 29 (TAV. 1 - TAV. 2C) con destinazione di “*Ambito agricolo periurbano (A-20)*”;

Norma RUE: *Scheda comparto individuata con il n. 29*

*Funzioni ammesse:*

- *d2 impianti ed attrezzature per la produzione agricola - 4. Serre fisse o mobili per colture aziendali (Cu n);*

- *d2 impianti ed attrezzature per la produzione agricola - 7. ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all’azienda agricola (Cu b);*

Indici, distanze e altezze sono demandate alla documentazione di progetto.

Va precisato che, essendo decorso il periodo transitorio di cui all’art. art. 4 della LR n. 24/2017, dal 1° gennaio 2022 per le aree oggetto di proposta: “...hanno cessato di aver efficacia (tutte) le previsioni di piano che attribuivano alle medesime aree potestà edificatorie subordinate a piano attuativo” (rif. Parere REG PG/2022/1251073 DEL 22/12/2022), fermo restando quanto disposto al punto n. 6 dell’Allegato alla Delibera di Giunta Regionale n. 1956 del 22/11/2021, relativamente alla possibilità di intervenire con procedure speciali tra le quali il procedimento di cui all’art. 53 della medesima LUR;

6- Elementi costituenti il progetto in variante alla pianificazione urbanistica

- Superficie Aziendale Utile (SAU) localizzata nel Comune di Gambettola inferiore al 60% - (rif. art. 82 co. 6 delle Norme del RUE);

- Superficie Utile Lorda (SUL) di progetto pari a 6.230,00 mq – (rif. art. 90 co. 3 lett. “a” delle Norme del RUE);

- Altezza massima di progetto in gronda pari a 6,00 m – (rif. art. 90 co. 3 lett. “e” delle Norme del RUE).

7- Contenuti dell’elaborato di VALSAT

Si riportano sinteticamente le risultanze delle componenti ambientali analizzate e gli impatti previsti:

- Componente Energia

La proposta progettuale è finalizzata a ridurre i consumi, a migliorare le prestazioni energetiche degli edifici e ad utilizzare fonti rinnovabili. L’installazione di pannelli fotovoltaici coprirà il fabbisogno energetico delle strutture nella loro interezza. L’energia prodotta sarà utilizzata anche per la ricarica di mezzi per il trasporto di merci (carrelli elevatori elettrici) e persone (golf car e biciclette elettriche) all’interno del perimetro aziendale. Viene evidenziata la *piena sostenibilità dell’intervento progettuale previsto.*

Componente Risorsa idrica

E’ previsto il recupero integrale delle acque piovane e di irrigazione che, a seguito di trattamento osmotico, saranno reintegrate in circolo nel sistema produttivo, con la predisposizione di una rete di canalizzazione delle stesse. L’obiettivo aziendale è *il ciclo continuo dell’acqua* fin dal suo approvvigionamento.

Componente Ecologia e paesaggio

L’introduzione di nuovi elementi strutturali in un ambito circostante già fortemente antropizzato, produrrà un’alterazione minima del paesaggio, poiché lo stesso risulta privo di elementi di pregio e la tipologia di costruzione compatibile con un impatto poco significativo sul territorio, e grazie alla presenza di mitigazioni con alberature lungo il perimetro.

Componente Rifiuti

La realizzazione del progetto non porterà significative modifiche nella produzione dei rifiuti rispetto allo stato attuale, poiché il sistema di gestione rimarrà identico a quello attuale con la raccolta

Prop n 180 / 2024

differenziata e con l'adozione di corrette operazioni di smaltimento. L'impatto sarà pertanto trascurabile e privo di problematiche rilevanti.

#### Componente Mobilità

L'attività aziendale in ampliamento non aumenterà il flusso veicolare e *l'impatto sulla viabilità sarà trascurabile.*

#### Componente Rumore

I risultati ottenuti hanno dimostrato il rispetto dei limiti assoluti di immissione, emissione e differenziali presso i ricettori più vicini all'area d'intervento e che l'intervento risulta *compatibile* con l'ambiente circostante in termini di impatto acustico.

#### Componente Aria

Il progetto non prevede "sorgenti emissive" rispetto allo scenario attuale. Le pompe di calore previste nelle serre, saranno di tipo elettrico alimentate dall'impianto fotovoltaico per le quali non sarà necessaria alcuna autorizzazione alle emissioni in atmosfera. Pertanto non ci saranno modifiche alle condizioni di qualità dell'aria rispetto allo scenario odierno.

#### Conclusioni

L'analisi evidenzia che:

- non sono previsti incrementi dei flussi di traffico;
- non sono previsti incrementi della richiesta di approvvigionamento idrico in quanto i bisogni saranno soddisfatti attraverso il recupero delle acque con il ricircolo delle stesse;
- non sono previsti incrementi della richiesta di approvvigionamento energetico in quanto i bisogni saranno soddisfatti attraverso la realizzazione di pannelli fotovoltaici;

Il Rapporto ambientale di VALSAT si conclude affermando: "*che dall'analisi dei documenti che compongono il progetto e la congruenza con gli obiettivi di sostenibilità, si ritiene che esso sia compatibile e sostenibile in termini di impatto sulle componenti ambientali*";

**VERIFICATO INOLTRE CHE** rispetto agli eventi alluvionali avvenuti nel mese di maggio 2023, come mappati nella carta resa disponibile dall' Agenzia per la Sicurezza Territoriale e Protezione Civile della Regione Emilia-Romagna, con riferimento all'aggiornamento del 25/07/2024, di cui al Decreto del Segretario Generale dell'ADB Po n. 55/2024, l'area non risulta essere interessata da allagamenti e non è soggetta alla disciplina di salvaguardia provvisoria di cui al PIANO SPECIALE PRELIMINARE ADOTTATO DAL COMMISSARIO STRAORDINARIO ALLA RICOSTRUZIONE NEL TERRITORIO DELLE REGIONI EMILIA ROMAGNA TOSCANA E MARCHE IL 23 APRILE 2024;

#### **RICHIAMATI:**

##### **gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale regionale vigenti:**

- Piano Territoriale Paesistico Regionale (*PTPR*), approvato con deliberazioni del Consiglio Regionale n. 1338 in data 28/01/1993 e n. 1551 in data 14/07/1993;
- Piano Regionale Integrato dei Trasporti (*PRIT 2025*), approvato con deliberazione di Assemblea Regionale n. 59 del 23/12/2021;
- Piano di Tutela delle Acque Regionale (*PTA*), approvato dall'Assemblea legislativa con deliberazione n. 40 del 21/12/2005;
- Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (*PSRI*) dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli approvato con deliberazione della Giunta Regionale 17/03/2003 n. 350 e successive Varianti ed il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (*PAI*) dell'Autorità di Bacino Interregionale Marecchia - Conca (*Autorità ora confluite nell'Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po*);
- Piano Territoriale Regionale (*PTR*), approvato con deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 276 del 03/02/2010;
- Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti (*PRGR 2022-2027*), approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia- Romagna con deliberazione n. 87 del 12/06/2022;

Prop n 180 / 2024

- Piano Aria Integrato Regionale (*PAIR 2030*), approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna con deliberazione n. 152 del 30/01/2024;
- Piano di Gestione del Rischio da Alluvione PGRA 2021 – 2027 delle Autorità di bacino distrettuali del fiume Po e dell'Appennino Centrale approvati con DPCM del 1° dicembre 2022;

**gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale provinciale vigenti:**

- Piano Infraregionale delle Attività Estrattive (*PIAE*) approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 12509/22 in data 19/02/2004 e successiva variante approvata con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 112576/103 del 19/12/2014;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (*PTCP*) approvato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 68886/146 del 14 settembre 2006, sua Variante integrativa approvata dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 70346/146 del 19/07/2010 e successiva variante predisposta ai sensi dell'art. 27 bis della LR 20/2000 e ss.mm.ii. e approvata con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 103517/57 del 10/12/2015;

**le principali Leggi e Regolamenti di Governo del Territorio:**

- la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii. "*Fondamentale*";
- il DPR 15 gennaio 1972, n. 8 e ss.mm.ii. "*Trasferimento alle Regioni a statuto ordinario delle funzioni amministrative statali in materia di urbanistica e di viabilità, acquedotti e lavori pubblici*";
- il DPR 24 luglio 1977, n. 616 e ss.mm.ii. "*Attuazione della delega di cui all'art. 1 della Legge 22 luglio 1975 n. 382*";
- il DPR 160/2010 "*Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'art. 38, comma 3, del DL 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133;*"
- la LR 30 luglio 2015 n. 13 "*Riforma del sistema di governo regionale e locale e disposizioni su Città metropolitana di Bologna, Province, Comuni e loro Unioni*";
- la LR 19 dicembre 2017, n. 24 e ss.mm.ii. "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*";
- la Circolare Regionale prot PG/2018/179478 del 14/03/2018 recante "*Nuova legge urbanistica regionale (LR 24/2017) - Prime indicazioni applicative per i Comuni, le Unioni e gli Enti territoriali*";
- l'Atto di coordinamento tecnico "*Ambito di applicazione, contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), nonché sui fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo (artt. 36-49, LR n. 24/2017)*" approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 623 del 29/04/2019;
- l'Atto di coordinamento tecnico "*Specifiche tecniche degli elaborati di piano predisposti in formato digitale*" approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 2134 del 22/11/2019;
- l'Atto di coordinamento tecnico "*Strategia per la qualità urbana ed ecologica-ambientale e valutazioni di sostenibilità ambientale del Piano Urbanistico Generale*" approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 2135 del 22/11/2019;
- l'Atto di coordinamento tecnico "*Approvazione atto di coordinamento tecnico sulle dotazioni Territoriali*" approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 110 del 28/01/2021;
- l'Atto di coordinamento tecnico, ai sensi dell'art. 49 della LR 21 dicembre 2017, n. 24 e ss.mm.ii. (*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del suolo*), in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto dagli artt. 3 e 4 della medesima LR n. 24 del 2017" approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 1956 del 22/11/2021;

**VISTO INOLTRE** per gli aspetti Geologici:

- la Circolare n. 1288 del 11/02/83 dell'Assessorato Edilizia-urbanistica della Regione Emilia – Romagna;
- la LR 47/1978, la LR 31/2002 e la LR 24/2017;
- il DM Infrastrutture e Trasporti del 17 Gennaio 2018 "*Norme tecniche per le costruzioni*";

Prop n 180 / 2024

- la DGR 1677 del 24/10/2005 contenente le “*Prime indicazioni applicative in merito al DM 14 settembre 2005 recante Norme tecniche per le costruzioni*”;
- la DGR 476 del 12/04/2021 “*Aggiornamento dell'Atto di coordinamento tecnico sugli studi di microzonazione sismica per la pianificazione territoriale e urbanistica (artt. 22 e 49, LR n. 24/2017)*” di cui alla deliberazione della Giunta Regionale 29 aprile 2019, n. 630” e la DGR 564 del 26/04/2021;
- il vigente Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'ex Autorità di Bacino dei Fiumi Regionali Romagnoli, ora confluita nell'Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po;

## CONSIDERATO

quanto sopra illustrato, si esprimono sulla previsione in oggetto i seguenti pareri:

### A) ESPRESSIONE DELL'ASSENSO ALLA VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 53 COMMA 2 LR 24/2017 E SS.MM.II.

**PRESO ATTO** che a seguito delle verifiche richieste in ordine alla conformità urbanistico-edilizia, come da Verbale agli atti di questa Provincia con prot. prov.le n. 30830 del 08/11/24, in sede di Conferenza di Servizi del 09/12/2024, i Comuni di Cesena e di Gambettola hanno confermato l'ammissibilità dell'intervento con le *condizioni* descritte nel verbale della medesima seduta (prot. prov.le n. 33751 del 10/12/2024) e che le stesse condizioni sono da considerarsi impegni a carico del privato assunti tra gli “**obblighi generali**” di cui **all'art. 4** del documento denominato “Schema di Convenzione”.

### VERIFICATO:

- che non si rilevano elementi di incompatibilità dell'intervento proposto con la pianificazione sovraordinata, con particolare riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.);
- che il progetto proposto tratta l'individuazione e la localizzazione di opere che non incidono sul dimensionamento complessivo della pianificazione comunale, e che la destinazione ad *Ambito Agricolo periurbano (A-20)*, in variante alla pianificazione urbanistica vigente, è coerente con le finalità del Piano di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola PRA, che prevede l'ampliamento aziendale in parola;

### Ciò premesso

**SI ESPRIME, ai sensi degli artt. 4 e 53, della LR 24/2017, l'assenso alla localizzazione dell'intervento per la “Costruzione in ampliamento all'attività esistente, di nuovo impianto serricolo in Via Zoffoli a Gambettola -presentato da VITROPLANT ITALIA srl Società Agricola”, e relativi effetti di conformazione degli strumenti urbanistici vigenti;**

### B) ESPRESSIONE DEL PARERE MOTIVATO IN MERITO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE AI SENSI DEGLI ARTT. 18 E 19 DELLA LR 24/2017 E SS.MM.II.

Dato atto che in adempimento a quanto previsto al comma 1 dell'art. 15 D.lgs 152/2006 e ss.mm.ii, per il caso in esame sono stati individuati quali soggetti competenti in materia ambientale l'AUSL della Romagna sezione di Cesena, ARPAE e il Consorzio di Bonifica della Romagna, i quali si sono espressi durante le sedute della Conferenza con pareri che qui si intendono integralmente richiamati:

- ARPAE: parere favorevole con prescrizioni (prot. prov.le n. 25229/24);
- Consorzio di Bonifica della Romagna: parere favorevole condizionato (prot. prov.le n. 16898/24);
- AUSL della Romagna Sezione di Cesena: parere condizionato (prot. prov.le n. 30830/24.);

**TENUTO CONTO:**

- delle risultanze del Rapporto ambientale redatto ai sensi dell'art. 18 della L.R. 24/2017 e di tutti gli elementi descritti, così come integrati ad esito della Conferenza di Servizi nella documentazione allegata all'istanza;
- delle valutazioni espresse da parte dei soggetti competenti in materia ambientale, le cui **condizioni/prescrizioni dovranno essere recepite nelle more di approvazione del progetto in oggetto**, con particolare riferimento all'applicazione del "punto 2. in merito alle acque di scarico e per la tutela delle risorse idriche e del suolo" e "punto 4. relativamente alle pavimentazioni drenanti e al verde"; di cui al parere ARPAE (prot. prov.le n. 25229/24)

**SI RITIENE di poter prefigurare una valutazione positiva, in quanto gli elementi di sostenibilità considerati e raffigurati dal progetto, possono ritenersi sufficienti ed esaustivi in ragione delle funzioni prospettate e del contesto ambientale di riferimento;**

**C) ESPRESSIONE DEL PARERE GEOLOGICO-SISMICO, AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 19/2008**

Tenuto conto della variante urbanistica che comporta la trasformazione in "Ambito agricolo periurbano (A-20)", **si esprime parere favorevole.**

**RITENUTO INFINE**, stante i termini temporali proposti per l'esame congiunto della pratica in oggetto definiti dall'art. 14 legge 241/90, che le competenze provinciali espresse non contengano valutazioni che impediscano la formulazione di un assenso, ma pongano questioni e condizioni di cui tener conto in sede di approvazione della variante urbanistica e/o di rilascio dei conseguenti titoli abilitativi, da parte dell'Ente competente;

**DATO ATTO CHE:**

- relativamente al presente provvedimento, ai sensi dell'art. 6 bis L. n. 241/90, e ss.mm.ii. che non sussistono, nei confronti del Responsabile del Procedimento, situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale;
- il presente provvedimento è predisposto e formulato in conformità a quanto previsto in materia della vigente normativa, nonché nel rispetto degli atti e direttive che costituiscono il presupposto della procedura;

**DATO ATTO INFINE CHE** il presente provvedimento è da considerarsi urgente per consentire al Comune di Gambettola di assumere le proprie decisioni e proseguire la propria azione pianificatoria;

**PROPONE**

per tutto quanto in premessa espresso e motivato di adottare apposito decreto presidenziale che disponga quanto segue:

**1. DI ESPRIMERE sulla base delle soprastanti valutazioni** in relazione al Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 relativo al "Costruzione in ampliamento all'attività esistente, di nuovo impianto serricolo in Via Zoffoli a Gambettola -presentato da VITROPLANT ITALIA srl Società Agricola", " le competenze provinciali come di seguito specificate:

- l'assenso alla proposta in oggetto indicata, relativamente agli aspetti di variante per la localizzazione dell'opera negli strumenti urbanistici del Comune di Gambettola, ai sensi

Prop n 180 / 2024

degli artt. 4 e 53 della LR 24/2017 e ss.mm.ii. di cui al **punto A)**, stante il fatto che le previsioni risultano coerenti con gli strumenti della pianificazione territoriale vigente e con le motivazioni descritte nella soprastante parte narrativa;

- in relazione alla verifica di sostenibilità ambientale, ai sensi dell'art. 19 comma 4 della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii., una **valutazione positiva** dell'intervento proposto con le motivazioni di cui al **punto B)**, fatto salvo il recepimento delle osservazioni/prescrizioni di ARPAE, AUSL e Consorzio di Bonifica della Romagna, alle quali il progetto dovrà attenersi.
- in relazione al parere geologico-sismico ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008 e ss.mm.ii., **parere favorevole di cui al punto C)** della soprastante parte narrativa;

**2. DI DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile, stante l'urgenza a provvedere;

**3. DI TRASMETTERE** il presente provvedimento al Comune di Gambettola ed al Servizio Edilizia e Pianificazione Territoriale per il seguito di competenza;

**4. DI PUBBLICARE** il presente provvedimento all'Albo pretorio on line per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 32 L. n. 69/2009, nonché nella sezione "Amministrazione Trasparente-Provvedimenti Organi Indirizzo Politico" del sito web dell'Ente ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs n. 33/2013;

Il Geologo

*Dott. Stefano Quagliere*

Responsabile del Procedimento

*Francesca arch. Foschi*

Prop n 180 / 2024

Il presente decreto è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e rispettive norme collegate, come segue:

Il Presidente  
Lattuca Enzo

Il Segretario Generale  
Mei Manuela Lucia

(atto sottoscritto digitalmente)