



ORIGINALE

PROVINCIA DI FORLÌ'-CESENA

GIUNTA PROVINCIALE

SEDUTA DEL 26 Luglio 2011

In seduta odierna, alle ore 09:00, nella sala delle adunanze della Residenza Provinciale, Piazza G. B. Morgagni n. 9 – Forlì, previo avviso del Presidente, si è riunita la Giunta Provinciale, nelle persone dei Signori:

- | | | | | |
|-----|------------|------------|---|-----------------|
| 1) | BULBI | MASSIMO | - | PRESIDENTE |
| 2) | RUSSO | GUGLIELMO | - | VICE PRESIDENTE |
| 3) | BAGNARA | GIANLUCA | - | ASSESSORE |
| 4) | BARAVELLI | BRUNA | - | ASSESSORE |
| 5) | BELLAVISTA | IGLIS | - | ASSESSORE |
| 6) | BRUNELLI | MAURIZIO | - | ASSESSORE |
| 7) | CASTAGNOLI | MAURIZIO | - | ASSESSORE |
| 8) | FRANCIA | GIANFRANCO | - | ASSESSORE |
| 9) | GARBUGLIA | LUCIANA | - | ASSESSORE |
| 10) | MERLONI | DENIS | - | ASSESSORE |
| 11) | MONTESI | MARINO | - | ASSESSORE |

Presiede il PRESIDENTE BULBI MASSIMO.

Assiste il SEGRETARIO GENERALE UGUCCIONI LUCA.

Il numero è legale, la seduta è aperta.

Nel corso della seduta viene discussa la seguente proposta di deliberazione.

PROT. GEN. N. 78872/2011 DELIBERAZIONE N. 357

COMUNE DI GAMBETTOLA. PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA, ZONA D2 DEL P.R.G. - CAMBIO DESTINAZIONE USO DA CENTRO DIREZIONALE A STRUTTURA ALBERGHIERA. DECISIONE IN MERITO ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' DI CUI ALL'ART. 12 DEL D. LGS. 152/2006 E S.M.I..

LA GIUNTA PROVINCIALE

Visto il *Piano Particolareggiato di iniziativa privata zona D2 del P.R.G. - cambio destinazione uso da centro direzionale a struttura alberghiera*, trasmesso a questa Amministrazione Provinciale in data 05.05.2011, acquisito agli atti con prot. prov.le 49433;

Premesso che il Comune di Gambettola è dotato di:

- Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 70346/146 del 19 luglio 2010, secondo le procedure previste dal combinato disposto degli artt. 21 e 28 della L.R. 20/2000 e s.m.i., in copianificazione con l'Amministrazione provinciale;
- Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 31133/715 del 8 settembre 1998 e successive Varianti;

Preso atto da quanto trasmesso che:

- L'area oggetto di intervento è classificata zona D2 dal PRG del Comune di Gambettola, ossia *Per attività industriali, artigianali e di rottamazione, esistenti e di completamento*. In tali zone, per il combinato disposto degli artt. 50 e 52 del PRG, sono ammessi gli usi alberghieri, *solo nell'ambito di strumenti attuativi* (artt. 50, lett. G);
- La proposta di piano particolareggiato riguarda un'area avente caratteristiche effettive di zona di completamento e che presenta una situazione edilizia già conformata; il piano particolareggiato è presentato solo al fine di poter modificare la destinazione d'uso, da centro direzionale ad albergo, della già costruita struttura;
- Il presente piano particolareggiato è stato posto in deposito a partire dal 05.05.2011;

Richiamate le competenze provinciali in materia di pianificazione attuativa:

- sui piani attuativi, la Provincia esprime, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, il parere sulla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio (parere art. 13 della L. 64/74);
- in base al combinato disposto dell'art. 35, comma 1, e dell'art. 6, comma 3 bis, del Decreto n. 152/2006, come sostituiti dall'art. 1 del suddetto D.lgs. 4/2008, il piano in oggetto è sottoposto alla "verifica di assoggettabilità" di cui all'art. 12 del novellato D.lgs. 152/06 e ss.mm.ii;
- la Provincia, ai sensi della L.R. 9/08, in qualità di autorità competente, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano o programma dalla VAS e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni.

Constatato che la trasmissione effettuata dal Comune rivolta a questo Ente era genericamente finalizzata alla richiesta di parere, senza ulteriori specificazioni; valutando in modo più specifico la documentazione trasmessa si è peraltro constatato che:

- in essa non è contenuta la relazione geologica che sarebbe necessaria ai fini del parere di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008 (L.64/74) sugli strumenti urbanistici;

- Nella relazione tecnica del PUA, invece, si fa accenno alla relazione geologica come allegato, richiamando le competenze provinciali sul parere ai sensi dell'art. 5 della L.R.19/2008;
- nella medesima relazione viene dato atto che l'edificazione della struttura edilizia è già stata attuata con permesso di costruire e la sua conformità dal punto di vista strutturale alle norme di legge è stata trasmessa al Comune in data 12.08.2010;

Data la mancanza di chiarezza della richiesta pervenuta, come già in parte anticipato al Comune con nota prot. prov.le n. 60097 del 01.06.2011, si ritiene necessario chiarire, in merito al procedimento in oggetto, che:

- Il parere di cui all'art. 5 della L.R.19/2008, in adempimento a quanto previsto dalla L.64/74 per le zone dichiarate sismiche, è volto a stabilire le condizioni di edificabilità di un'area, sia a livello di pianificazione generale (PRG) che, successivamente, a livello di strumento attuativo. La natura del suddetto parere sullo strumento attuativo, pertanto non può che considerarsi preventiva all'edificazione dell'area;
- nel presente caso, la modalità attuativa del piano particolareggiato assunta dal Comune interviene a posteriori di una edificazione già regolarmente autorizzata con permesso di costruire, al fine di consentire la possibilità del cambio d'uso possibile solo attraverso lo strumento di un piano particolareggiato;
- risulterebbe pertanto pleonastica, sotto l'aspetto fisico, una valutazione a posteriori delle condizioni di edificazione quanto questa è legittimamente avvenuta sulle premesse urbanistico-edilizie già valutate e validate in seno allo strumento urbanistico generale (P.R.G.);
- viceversa l'assunzione del piano particolareggiato incide su aspetti valutativi e di controllo dello stesso che consistono nel diverso utilizzo dell'area e nella verifica delle dotazioni di standards pubblici dei quali è richiesta, rispetto ad una zona di completamento, la corresponsione integrale, come indicato al c. 4 dell'art. 46 della L.R. 47/78.

Ritenuto quindi, alla luce di quanto premesso e chiarito, di doversi esprimere, riguardo al presente procedimento, unicamente ai sensi dell'art. 12 del D.lgs.152/2006 e ss.mm.ii., ossia relativamente alla “verifica di assoggettabilità” a V.A.S.;

Constatato, dalla documentazione tecnica presentata che i principali elementi motivanti e caratterizzanti il Piano possono essere così descritti:

1) Contenuti urbanistico-edilizi del Piano particolareggiato

- l'area, sita all'interno del centro abitato di Gambettola, sulla strada di circonvallazione denominata Via Del Lavoro, si colloca in zona artigianale - commerciale con abitazioni connesse alle attività, realizzata intorno agli anni Sessanta e Settanta;
- l'area di intervento era stata sede di una tipografia, poi venduta e, recentemente, sostituita da un nuovo edificio da destinare a centro direzionale;
- visto il contrarsi della richiesta di spazi di tale tipo negli ultimi anni, la proprietà ha ritenuto di modificare l'uso direzionale per realizzare una struttura ricettiva che possa dare risposta al territorio di Gambettola;

- in attesa di pervenire a tale modifica i lavori sono sospesi e l'edificio si presenta attualmente allo stato grezzo, con struttura a telaio in cemento armato, tamponamenti in laterizio e rivestimento di facciata in pietra;
- l'edificio ha una tipologia a blocco idoneo anche alla nuova destinazione d'uso: si eleva per un'altezza massima di m. 10,50, con tre piani fuori terra ed un piano interrato adibito a parcheggio privato. Esso prevede la realizzazione di 33 camere.
- I principali dati urbanistico-dimensionali sono:
 - Superficie territoriale, pari a 2.100 mq. di cui 1.950 mq. destinati a zona D2, gli altri 150 indicati come fascia di rispetto stradale;
 - Superficie utile lorda, pari a 1.524,42 mq.; ad essa corrisponde una superficie coperta di 700 mq.
 - Superficie fondiaria di 1.350 mq.
 - parcheggi pubblici, posti sul fronte strada, occupano 750 mq.
 - parcheggi privati contano in 898,20 mq.;
 - verde pubblico: viene monetizzato.
- Nell'intervento vengono realizzate, quali opere di urbanizzazione, il parcheggio pubblico, dotato di pubblica illuminazione, allacciamenti alle principali reti esistenti (enel, telecom, gas, acqua), realizzazione di un nuovo tratto di fognatura nera che va ad intercettare la più distante rete esistente. Gli interventi infrastrutturali verranno realizzati nel rispetto delle prescrizioni rilasciate dai soggetti gestori.
- Il progetto del P.U.A. non è soggetto al parere preventivo dei Vigili del Fuoco in relazione alla natura ed alla consistenza dell'insediamento.

2) Verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006 e s.m.i.

Il Comune, congiuntamente alla documentazione del piano, ha trasmesso specifico “rapporto preliminare” avente ad oggetto la verifica di assoggettabilità alle procedure di VAS, come previsto dal D.lgs.152/2006 e modificato dal D.lgs. 4/2008. La verifica dell'autorità procedente, pur non pervenendo ad una diretta espressione di esclusione del Piano dalle procedure di valutazione ambientale strategica (VAS), non ravvisa impatti significativi sull'ambiente, in base alle seguenti valutazioni e considerazioni, oltre che per le caratteristiche e gli obiettivi già descritti:

- per natura, dimensione ed ubicazione il PUA non influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- ha un impatto irrilevante date le sue dimensioni in termini di superfici, numero di abitanti insediabili, traffico generato; il numero di stanze pari a circa 33, genera impatti di rango comunale, per cui anche il traffico risulta sostenuto dalla rete viaria (asse di circonvallazione e vicinanza alla Via Emilia);
- il PUA soddisfa, in base al Piano di Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, art. 9, il principio dell'Invarianza idraulica, con separazione tra superfici pubbliche e superfici private;
- la modifica della destinazione d'uso dell'edificio, da direzionale a struttura ricettiva, prevede la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria tra cui un nuovo tratto di rete fognaria nera, per una potenzialità di circa 75 abitanti equivalenti (assimilabili ai reflui domestici);

- il parcheggio pubblico è organizzato con distinti ingresso e uscita ad unico senso di marcia, dotato di segnaletica verticale ed orizzontale, nonché di illuminazione;
- la destinazione ricettiva proposta non determina impatti particolari sull'ambiente.

Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Nazionale;

Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Regionale:

- Piano Territoriale Regionale, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 3065 in data 28.02.1990;
- Piano Territoriale Paesistico Regionale, 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 98), adottato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 1193 del 27.09.99 (BUR n.102 del 11.08.99);
- Piano stralcio per il rischio idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli approvato con deliberazione della Giunta Regionale 17 marzo 2003 n. 350;
- Piano di Tutela delle Acque, approvato con Delibera n. 40 dell'Assemblea legislativa il 21 dicembre 2005.

Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Provinciale:

- Piano Provinciale di gestione dei rifiuti approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 71491/150 del 30/07/07;
- Piano Infraregionale delle attività estrattive, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 12509/22 del 19.02.04;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 68886/146 del 14.09.06;
- Variante integrativa al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvata con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 70346/146 del 19.07.2011.

CONSIDERATO

Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (art. 12 del D.lgs.152/2006 e ss.mm.ii.)

Dato atto che:

- per il caso in esame sono stati individuati quali soggetti competenti in materia ambientale AUSL di Cesena, ARPA sezione di Forlì-Cesena. A tali Enti è stato trasmesso il “Rapporto preliminare” di verifica di assoggettabilità a VAS del PUA richiedendo il relativo parere di competenza;
- i soggetti di cui sopra si sono espressi congiuntamente - ai sensi del “Protocollo di intesa tra Azienda USL di Cesena e Arpa Forlì – Cesena per l'espressione dei pareri congiunti sui nuovi insediamenti produttivi e sugli strumenti urbanistici” del 07.07.2008 - con parere prot. PGFC/2011/6345 del 05.07.2011 (agli atti con prot.

prov. n. 74464 del 11.07.2011): tale parere esclude la necessità di assoggettamento a procedura di V.A.S. di cui agli artt. da 13 a 18 del D.lgs.152/2006 e s.m.i..

Ritenute complessivamente condivisibili le considerazioni e le conclusioni dell'autorità procedente e dai soggetti competenti in materia ambientale sopra richiamati ai fini dell'esclusione dalla procedura di VAS del seguente strumento attuativo, in quanto natura ed entità dello stesso non determinano impatti di particolare rilievo; si ritiene in particolare di dover evidenziare che:

- il P.S.C. Di Gambettola classifica l'area in cui ricade l'intervento quale "Ambito urbano consolidato" (art. A-10 della L.R. 20/2000 e s.m.i.). Esso pertanto viene disciplinato, in assenza di Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.), dalle Norme del P.R.G. vigente;
- il piano particolareggiato nel caso in questione rappresenta uno strumento necessario, secondo le disposizioni del P.R.G., per ammettere l'uso ricettivo all'interno delle zone D;
- dal punto di vista del carico urbanistico non vi è un incremento essendo, le zone ricettive, equivalenti, in termini di standards pubblici, a quelle direzionali e commerciali (art. 46, comma 4, della L.R. 47/78);
- in relazione alle dotazioni di parcheggio privato, si rileva che il P.R.G. presenta un parametro non allineato a quello della L.122/89 (1mq/10mc. di costruzione), individuando un fabbisogno di parcheggi pertinenziali pari ad un quarto della S.U.L.; tuttavia la dotazione assicurata del progetto in esame si dimostra più che soddisfacente rispetto al parametro di legge;
- i pareri e degli atti di assenso sul PUA sinora acquisiti dal Comune definiscono ed integrano le condizioni di adeguamento e di inserimento del comparto col sistema insediativo ed infrastrutturale urbanistico – territoriale interessato;
- il piano è accompagnato da un rapporto di impatto sul sistema della mobilità che mette in evidenza la prossima relazione col sistema portante della mobilità cittadina e territoriale, la presenza del trasporto pubblico (sul fronte strada dell'area di intervento è presente la fermata dei mezzi pubblici che sarà integrata nelle opere di realizzazione del parcheggio pubblico), la programmata realizzazione della pista ciclabile su Via del Lavoro.
- Il piano è dotato di specifico elaborato "Valutazione previsionale di clima acustico" ai sensi della L.447/95 e della D.G.R. 673/04, volto a definire la compatibilità acustica dell'intervento in oggetto ed individuante la necessità di dotare l'edificio dei necessari requisiti acustici passivi;
- Sugli aspetti acustici il Piano ha acquisito, con il parere A.R.P.A. (PGFC 2011/391 del 17.01.2011) il nulla osta all'intervento con la prescrizione di demandare alla fase del permesso di costruire la verifica degli impatti da impiantistica e traffico indotto sui più vicini ambienti abitativi che lavorativi (uffici);

Rilevato tuttavia quanto segue:

a) A seguito dei chiarimenti intercorsi con questa Provincia, con nota acquisita al prot. com.le n. 61993 del 08.06.2011, il Comune ha chiarito che il Piano prevede la monetizzazione di 9 mq. di parcheggio pubblico (quota che sarebbe inferiore ad un posto

auto). Occorre far presente che, per quanto irrisoria sia la quota prevista in monetizzazione, il regime normativo della L.R. 47/78 non consente in assoluto questa possibilità. Pertanto è necessario che la dotazione minima di standard di parcheggio pubblico (40% della S.U.L.) venga tutta realizzata e ceduta all'Amministrazione Comunale all'interno dell'area di intervento. Dagli elaborati progettuali appare peraltro che l'area adibita a parcheggio pubblico possa essere maggiore dello standard minimo richiesto.

b) Dalle sezioni di progetto si nota che la sede stradale non è dotata di marciapiede. Poiché accostate alla banchina sono presenti e vengono individuate due funzioni a servizio dell'utenza debole della strada (fermata sosta autobus e parcheggio biciclette) andrà valutata l'opportunità di dotare la banchina stradale di marciapiede, affinché l'accesso a tali funzioni possa avvenire in condizioni di maggior sicurezza.

c) Dalle sezioni delle tipologie edilizie si evidenzia che il piano terreno dell'edificio è stato portato a quota +0,50 cm, rispetto al piano di calpestio esterno, ovvero a +0,90 circa rispetto alla quota stradale. Inoltre, in base a quanto desumibile dal disegno, è prevista la recinzione dell'area con muretto e sovrapposta recinzione metallica. Le caratteristiche indicate paiono essere rispondenti a quanto previsto dall'art. 69 del P.R.G. di Gambettola in adeguamento all'art. 6 del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli che classifica l'area come “*Aree di potenziale allagamento*”. E' necessario tuttavia che gli elaborati del piano riportino il tirante idrico di riferimento (50 cm.) rispetto alla quota originaria del terreno, esplicitando la rispondenza del progetto a tutte le misure indicate dal P.R.G. per la protezione e riduzione della vulnerabilità come definita dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.

d) Data la nuova funzione proposta che richiederà maggior dispendio idrico, si segnala la necessità di adottare, in sede di permesso di costruire, misure per il contenimento idrico ed il risparmio della risorsa idrica.

e) Si suggerisce infine di introdurre, per quanto sarà possibile in ragione dell'esiguità delle stesse, elementi vegetazionali nelle piccole areole disponibili.

Dato atto, infine, che:

- con nota prot. prov.le n. 77468 del 09.07.2011, ai sensi del 4° comma dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006, è stata sottoposta al Comune la proposta in merito agli esiti istruttori della presente procedura;
- che il Comune, in data 22.07.2011, con nota inviata via Fax, ha risposto dichiarandosi favorevole alla proposta formulata, che pertanto può essere confermata in via definitiva;

Sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale, si ritiene che il *Piano Particolareggiato di iniziativa privata, zona D2 del P.R.G. - cambio destinazione uso da centro direzionale a struttura alberghiera* possa essere escluso dalla procedura di VAS di cui agli articoli da 13 a 18 del D.lgs. 152/2006, a condizione che il piano venga integrato con gli elementi tecnico-progettuali indicati ai punti da a) ad e) soprastanti;

Dato atto infine che questa Provincia provvederà a rendere pubblico il risultato della verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Visto il parere favorevole espresso dal Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale in merito alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49 del Dlgs n. 267/00;

A voti unanimi;

DELIBERA

1) Di escludere il presente *Piano Particolareggiato di iniziativa privata, zona D2 del P.R.G. - cambio destinazione uso da centro direzionale a struttura alberghiera* dalla procedura di VAS di cui agli articoli da 13 a 18 del D.lgs. 152/2006, come modificato dal D.lgs. 4/2008, a condizione che il piano venga integrato con gli elementi tecnico-progettuali indicati ai punti da a) ad e) soprastanti e di seguito riepilogati:

a) E' necessario che la dotazione minima di standard di parcheggio pubblico (40% della S.U.L.) venga tutta realizzata e ceduta all'Amministrazione Comunale all'interno dell'area di intervento.

b) Poiché accostate alla banchina sono presenti e vengono individuate due funzioni a servizio dell'utenza debole della strada (fermata sosta autobus e parcheggio biciclette) andrà valutata l'opportunità di dotare la banchina stradale di marciapiede, affinché l'accesso a tali funzioni possa avvenire in condizioni di maggior sicurezza.

c) Poiché l'intervento ricade in “*Aree di potenziale allagamento*” di cui all'art. 6 del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, è necessario che gli elaborati del piano riportino il tirante idrico di riferimento (50 cm.) rispetto alla quota originaria del terreno, esplicitando la rispondenza del progetto a tutte le misure indicate dal P.R.G. per la protezione e riduzione della vulnerabilità come definita dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.

d) Data la nuova funzione proposta che richiederà maggior dispendio idrico, si segnala la necessità di adottare, in sede di permesso di costruire, misure per il contenimento idrico ed il risparmio della risorsa idrica.

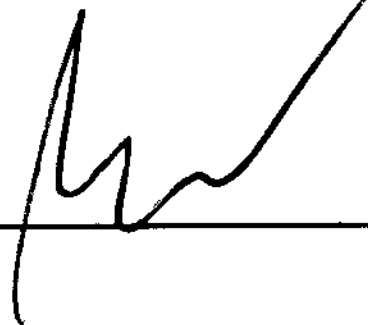
e) Si suggerisce infine di introdurre, per quanto sarà possibile in ragione dell'esiguità delle stesse, elementi vegetazionali nelle piccole areole disponibili.

2) Di trasmettere il presente atto al Servizio Pianificazione Territoriale ed al Comune di Gambettola per il seguito di competenza.

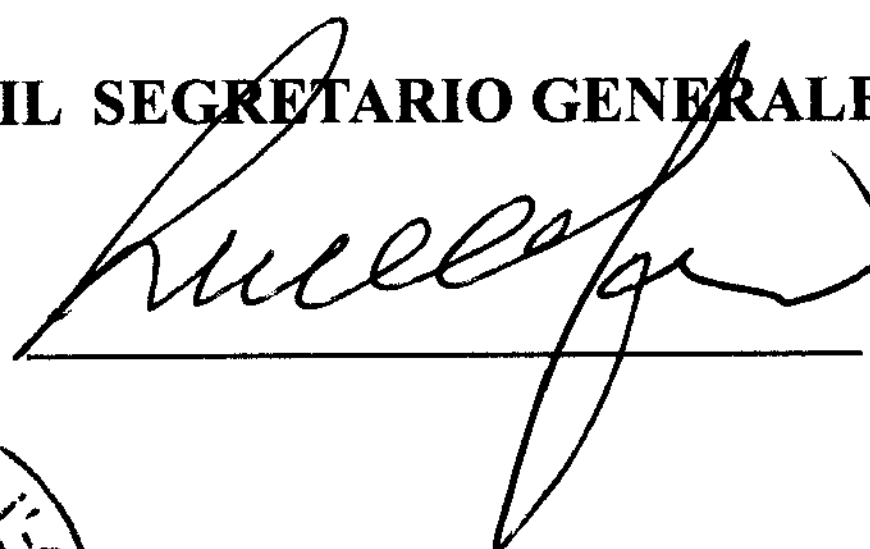
Successivamente, con separata votazione espressa in forma unanime e palese, il presente provvedimento viene dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.lgs. 267/2000.

IL PRESENTE VERBALE VIENE LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO COME SEGUE:

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO GENERALE

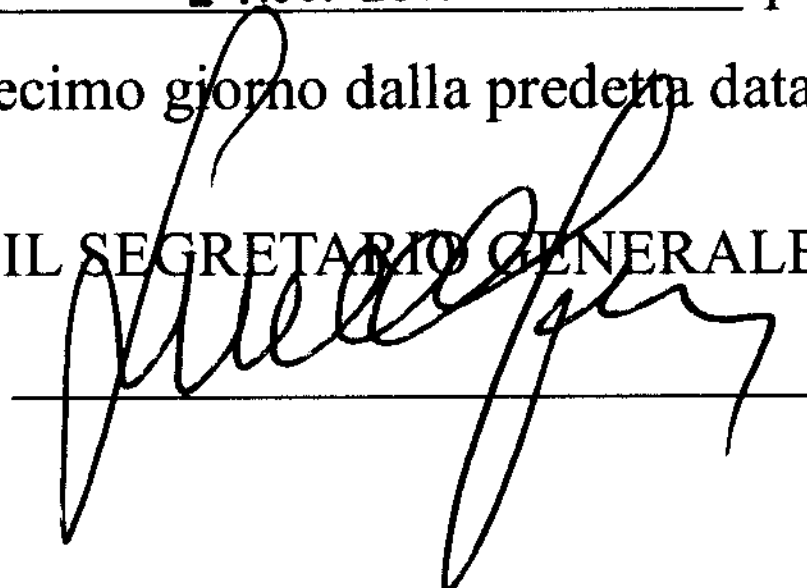




PUBBLICAZIONE ed ESECUTIVITA'

Il sottoscritto certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo on line di questa Provincia dal - 2 AGO. 2011 per quindici giorni consecutivi e diviene esecutiva dopo il decimo giorno dalla predetta data.

IL SEGRETARIO GENERALE



Il sottoscritto certifica che la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, 4° comma del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267.

IL SEGRETARIO GENERALE

