



ORIGINALE

PROVINCIA DI FORLÌ'-CESENA

GIUNTA PROVINCIALE

SEDUTA DEL 27 Dicembre 2012

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

Presiede il VICE PRESIDENTE RUSSO GUGLIELMO.

Assiste il VICE SEGRETARIO GENERALE MARTINELLI MASSIMO.

Il numero è legale, la seduta è aperta.

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

PROT. GEN. N. 119368/2012 DELIBERAZIONE N. 552

COMUNE DI GATTEO. PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO, ZONA URBANISTICA D9 (ZONA DESTINATA ALLA FRUIZIONE DEL TURISMO RURALE-BALNEARE) VIA BELLINI - LOC. GATTEO MARE, IN VARIANTE AL PRG VIGENTE, ADOTTATO CON DELIBERA CC. N. N. 34 DEL 07.09.2010. ESPRESSIONE PARERE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 19/2008. FORMULAZIONE OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 5 DELLA L.R. 47/1978. DECISIONE IN MERITO ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' DI CUI ALL'ART. 12 DEL D. LGS. 152/2006 E SS.MM.II.

LA GIUNTA PROVINCIALE

Visto il Programma Integrato di Intervento, Zona urbanistica D9 (*Zona destinata alla fruizione del turismo rurale-balneare*) Via Bellini – loc. Gatteo Mare, in variante al Piano Regolatore Generale, trasmesso a questa Amministrazione Provinciale in data 18.11.2010 con prot. prov.le 113037 del 18.11.2010, ai sensi e per gli effetti delle seguenti norme:

- art. 5 della L.R. 19/2008;
- art. 15 comma 5 della L.R. 47/1978;
- art. 12 del D.lgs. 152/2006, come modificato dal D.lgs. 4/2008;

Premesso che:

- con delibera di Giunta Provinciale n. 38416/283 del 11.07.2001 è stata definitivamente approvata la Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Gatteo;
- con tale Variante è stata inserita la Zona Urbanistica D9, “*Zona destinata alla fruizione del turismo rurale-balneare*”, localizzata in Via Bellini – Gatteo Mare;
- l'attuazione delle previsioni urbanistiche riguardanti tale Zona Urbanistica D9 è disciplinata dall'art. 40 delle vigenti NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del P.R.G. con riferimento all'area normativa 39 di cui all'art. 102 delle già citate N.T.A.;
- con Atto di Consiglio Comunale n. 34 del 07.09.2010 è stato adottato il Programma Integrato di Intervento in oggetto, in Variante al PRG vigente, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78, comma 4, lettera c);
- il Comune di Gatteo figura tra i soggetti attuatori del piano in qualità di proprietario per una parte della superficie territoriale pari a mq. 13.216 che corrispondono all'area dell'ex depuratore, comprensiva di stradello;

Preso atto inoltre che:

- con l'adozione della Variante al P.R.G., indotta dallo strumento urbanistico attuativo in oggetto, sono state modificate le seguenti tavole di P.R.G.:
 - Tav. P8 Norme Tecniche di Attuazione;
 - Tav. P2.1.2 Carta dei vincoli Gatteo Mare (1:5000);
 - Tav. P6.2 Piano dei servizi Gatteo Mare (1:5000);
 - Tav. P2.2 Zonizzazione del territorio (Gatteo Mare);
 - Tav. P3.4 Zonizzazione del centril territorio (Gatteo Mare);
 - Tav. P4 sintesi schematica della viabilità;
 - Relazione di variante.

Dato atto che:

- a seguito della trasmissione del piano si è resa necessaria la richiesta di integrazioni formulata in data 17.12.2010 con prot. prov.le n. 121206;
- il Comune ha trasmesso la documentazione ed i chiarimenti richiesti a più riprese, rispettivamente con le seguenti note acquisite agli atti provinciali:
 - note com.li n. 2381 e n. 2384 del 20.03.2012, pervenute in data 27.03.12, acquisite rispettivamente al prot. prov.le n. 31662 e 31666; la prima riguarda integrazioni alla documentazione richiesta e inoltra le “ipotesi di studio del

plesso scolastico e dell'area ex depuratore", la seconda evidenza e chiarisce in merito alla capacità edificatoria e precisa che a seguito della definizione delle scelte per le due aree pubbliche sopra citate saranno richiesti gli specifici pareri;

- nota com.le n. 10224 del 6.11.2012, pervenuta in data 15.11.12, acquisita al prot. prov.le n. 106303, che completa le integrazioni richieste con documentazione amministrativa, relazione geologica (analisi di III livello), pareri degli enti (parere igienico-sanitario AUSL – ARPA, pareri del Consorzio di Bonifica), aggiornamento di elaborati e dichiarazione di fattibilità geotecnica;

Constatato, dalla complessiva documentazione tecnica presentata che i principali elementi motivanti e caratterizzanti lo strumento in oggetto possono essere così descritti:

1) Contenuti specifici della Variante Urbanistica

L'area di intervento, che si estende per una superficie complessiva di mq. 168.902, è costituita da un'ampia zona pianeggiante in parte incolta ed in parte a destinazione seminativo, con edificazione sparsa e relativamente frammentata, delimitata a nord-est dalla massicciata della nuova S.S. 16, a sud-est dalla Via Marco Polo, a sud-ovest da un canale di scolo e a nord-ovest dalla Sp 108, Via Rigossa destra.

E' attraversata ortogonalmente da Via Bellini che, in posizione quasi baricentrica, collega la Via Rigossa con la via che costeggia il fiume Rubicone.

I fabbricati esistenti, di costruzione relativamente recente, non presentano particolarità architettoniche di rilievo.

I soggetti attuatori, tra cui il Comune di Gatteo in quanto proprietario di una quota, hanno proposto il Piano Urbanistico in esame sotto forma di Programma Integrato di Intervento, apportando le seguenti modifiche rispetto a quanto stabilito negli artt. di PRG:

- indice di Utilizzazione Territoriale (Ut) pari a 0,050 mq./mq, rispetto al valore di 0,045 di PRG;
- diverso utilizzo della Sc di cui si propone di destinare 80% a residenza e 20% a commerciale, rispetto ai valori di PRG: 50% residenza, 50% commerciale;
- ripermetrazione del comparto al fine di adeguarlo alla reale configurazione dello stato di fatto;
- aggiunta della tipologia a schiera per gli edifici residenziali, modificando l'area normativa della NTA art.102;

2) Elementi salienti che caratterizzano il Programma Integrato di Intervento

- mq. 16.989 destinati a strade e marciapiedi, di progetto ed esistenti;
- mq. 808 destinati a servizi tecnici;
- mq. 74.331 relativi al verde pubblico;
- mq. 10.172 corrispondenti all'area per servizi di pubblica utilità;
- mq. 33.936 corrispondenti agli ambiti di edificazione a destinazione residenziale a bassa densità;
- mq. 4.474 destinati agli ambiti di edificazione non residenziale;

– mq. 706 corrispondenti ai 54 posti auto pubblici, collocati lungo le strade di scorrimento, e i 2 posti auto per persone con ridotta capacità motoria.

– mq. 2424 di parcheggio pubblico antistanti l'area per servizi di pubblica utilità e 321 mq. in corrispondenza dell'ambito residenziale n. 7;

Infine l'area comprende mq. 12.258, corrispondenti alle aree di verde privato con capacità edificatoria nulla, che non hanno aderito al Piano. Pertanto nel calcolo degli indici si farà riferimento ad una superficie effettiva di mq. 153.642 a cui sono state sottratte anche le aree attualmente occupate da Via Bellini (mq. 1.961), dal tratto di Via Marco Polo (mq. 436) e dalla Strada Pubblica di accesso alla zona (mq. 605).

Utilizzando l'Ut proposto, pari a 0,050 mq./mq, risulta che la Superficie Coperta (Sc) ammissibile destinata alla residenza (pari all'80% della Sc totale) dovrà essere di mq. 6.145,68, mentre quella destinata al commercio, pari al 20% di Sc, sarà di mq. 1.536,42.

Le nuove costruzioni dovranno avere un'altezza massima di ml. 8,00 e una distanza dai confini non inferiore ai 5,00 ml.

Il numero di alloggi ipotizzabili, viste le dimensioni in gioco, si aggira sui 75 con limitazioni alla realizzazione di alloggi di superfici inferiori a 45 mq.; non è previsto particolare traffico di mezzi pesanti viste le modeste dimensioni degli spazi commerciali insediabili.

Per quanto riguarda la viabilità interna è caratterizzata da due strade principali, ortogonali tra loro, la cui intersezione viene risolta con una rotatoria. Più problematico è l'innesto della viabilità in ingresso e in uscita dalla nuova urbanizzazione col tratto della Via Marco Polo che ricade quasi a metà di due rotonde già realizzate, per la quale sono all'esame due possibili soluzioni.

Tutto il comparto sarà attraversato da un percorso ciclo-pedonale proveniente dall'abitato di Gatteo Mare.

Riguardo l'area destinata a turismo rurale e balneare, di proprietà del Comune di Gatteo, già destinata all'ex depuratore, previa demolizione di alcune delle strutture esistenti, a carico dell'Ente attuatore, la stessa verrà riqualificata con specifici progetti attuativi, con recupero parziale delle strutture esistenti, e destinata agli usi ammessi alle condizioni indicate nell'area normativa 39 (v. per es. teatro all'aperto, spazi espositivi, etc.). Il Comune di Gatteo non intende esercitare la propria capacità edificatoria conferendola alle superfici residenziali (lotti 1,2,3).

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

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 del proponente esclude la necessità di assoggettare la variante alle procedure di VAS di cui agli articoli da 13 a 18 del decreto citato, non ritenendo significativi gli impatti. Il proponente si basa sui salienti presupposti di seguito riepilogati:

- il Programma proposto è coerente col PRG e col PTCP e ne rispetta i vincoli e le prescrizioni;
- vengono inoltre rispettati i vincoli contemplati dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) per il Programma Integrato di Intervento previsto per la zona urbanistica D9;

- rispetto alle norme del P.R.G. le modifiche apportate dal Piano sono di lieve entità e riguardano:
 - un *lieve incremento dell'indice di fabbricazione fondiaria* che passa da 0.045 di PRG a 0.050mq/mq.;
 - un *diverso utilizzo della Sc* di cui 80% sarà destinato alla residenza e il 20% terziario, contro il 50% residenza – 50% terziario del PRG, giustificata dalla vicinanza di strutture di vendita di notevoli dimensioni;
 - una *riperimetrazione del comparto* con aumento della superficie territoriale rispetto a quella del PRG di poco più di 5.000 mq.;
- l'area di trasformazione che si inserisce parzialmente all'interno di un'area di media sensibilità paesaggistica, non interferisce con elementi vincolanti dal punto di vista paesaggistico e comunque non interessa elementi di pregio della zona;
- va sottolineata la riqualificazione dell'area, dal punto di vista ecologico ed ambientale, attuata attraverso la scelta di destinare una superficie molto estesa a verde pubblico, assai maggiore rispetto ai 3.500 mq. richiesti dalle norme, e la concentrazione dell'edificazione nella porzione di territorio meno esposta all'inquinamento acustico ed atmosferico legato alle principali infrastrutture;
- la dotazione vegetazionale prevede un numero di alberature superiore a quello minimo di impianto, mentre le aree comprese fra la Statale Adriatica, Viale Albinoni, Viale Salieri ed il torrente Rigossa saranno trasformate in superfici boscate secondo la prescrizione del PRG; viene altresì preservato il filare tutelato dal PTCP, posto lungo la Via Rigossa;
- saranno adottati inoltre tutti gli accorgimenti previsti per la riduzione del consumo di energia (corretto soleggiamento dell'edificio, progettazione del verde, ombreggiamento...), mentre la realizzazione di bacini di compensazione risolverà le problematiche connesse alla laminazione delle acque;
- l'approvvigionamento idrico avviene con l'allacciamento al pubblico acquedotto;
- rispetto alla viabilità, si è inteso risolvere la criticità rappresentata dalla connessione di via Bellini con Marco Polo, attraverso l'intersezione a raso senza possibilità di svolta a sinistra, mentre la SP 108, arteria particolarmente congestionata, è stata oggetto di interventi di adeguamento e miglioria, vietando fra l'altro all'intersezione con via Bellini, le svolte a sinistra verso Gatteo; la Via Bellini verrà adeguata (sezione, marciapiede, sottoservizi);
- gli standard pubblici sono superiori a quelli che il PRG richiederebbe per norma; è presente una direttrice longitudinale ciclabile che collega il comparto con la parte costiera e le strade di urbanizzazione interna.
- per quanto riguarda i vincoli e le tutele che insistono sul territorio oggetto del piano derivanti dal PTCP, la sua collocazione in zona caratterizzata da ricchezza di falde idriche e in area interessata da potenziali allagamenti rende obbligatorio il divieto di costruire piani interrati e fondazioni profonde, conformandosi alle prescrizioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Romagnoli;
- l'innalzamento della viabilità e del piano di calpestio dei locali comportano la messa in sicurezza idraulica del territorio;
- La struttura commerciale che viene insediata è limitata, dato che la vicina presenza dell'IPER Rubicone che ne rende inopportuno insediamenti di ulteriori superfici commerciali.

Richiamato quanto segue:

- sulle Varianti al P.R.G. la Giunta Provinciale formula, ai sensi dell'art. 15, comma quinto, della legge regionale 47/78, come modificata dalla legge regionale 6/95, osservazioni alle quali i Comuni sono tenuti, in sede di approvazione della Variante, ad adeguarsi ovvero ad esprimersi con motivazioni puntuali e circostanziate;
- nell'ambito della formulazione delle osservazioni, la Provincia esprime, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 (ex art. 13 della L. 64/74), il parere sulla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio;
- in base al combinato disposto dell'art. 35, comma 1, e dell'art. 6, comma 3 bis, del D.lgs. n. 152/2006, come sostituiti dall'art. 1 del suddetto D.lgs. 4/2008, lo strumento in oggetto è sottoposto alla "verifica di assoggettabilità" di cui al D.lgs. 152/06, come sostituito dal D.lgs.4/2008;
- la Provincia, in qualità di autorità competente ai sensi della L.R.9/08, 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;

Richiamato, sul caso specifico, che:

- il Comune ha trasmesso, oltre agli specifici elaborati di variante urbanistica e del programma integrato, anche il "rapporto preliminare" per la verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 del D.lgs.152/2006 e ss.mm.ii., necessari a valutare gli effetti ambientali dello strumento urbanistico;
- la suddetta documentazione è stata inviata ai soggetti ambientali individuati, in collaborazione tra autorità procedente ed autorità competente, in AUSL di Cesena, A.R.P.A. sezione Forlì-Cesena e e Consorzio di Bonifica della Romagna, richiedendo il parere di competenza ai sensi del D.lgs.152/2006 e ss.mm.ii.;
- i suddetti soggetti si sono espressi:
 - ARPA, parere prot. PGFC2010/12150 del 29.12.2010 che, in seguito a protocollo d'intesa, si esprime anche per A.U.S.L., pervenuto in data 31.12.2010 ed acquisito al prot. prov.le con n. 109 del 03.01.2011; essi ritengono che sia la variante sia il Programma Integrato non debbano essere assoggettati alla procedura di VAS, pure evidenziando per gli aspetti sanitari ed ambientali tutti gli aspetti di carenza e problematicità del piano da risolvere.
 - Consorzio di Bonifica della Romagna, parere rilasciato in data 17.05.2012 con prot. n. 9998/CES/ 2626 e trasmesso dal Comune, pervenuto a questa Provincia in data 15.11.2012 a mezzo del Comune stesso (nota acquisita al prot. prov.le n. 106303), con cui, dopo una dettagliata disamina attinente alle proprie specifiche competenze delle condizioni e delle prescrizioni da impartire, esclude la necessità di sottoporre il piano alla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.lgs.152/2006 e ss.mm.ii.

Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Nazionale;

Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Regionale;

- Piano Territoriale Regionale, approvato con deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 276 del 03.02.2010;
- 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, approvato dal Consiglio Regionale con delibera n. 1322 del 22 dicembre 1999;
- Piano di Tutela della Acque Regionale (PTA), approvato dall'Assemblea Legislativa con Deliberazione n. 40 del 21 dicembre 2005;
- Piano stralcio per il rischio idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli approvato con deliberazione della Giunta Regionale 17 marzo 2003 n. 350;

Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Provinciale:

- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 68886/146 del 14.09.2006;
- il Piano Provinciale di gestione dei rifiuti, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 71491/150 del 30.07.07;
- il Piano Infraregionale delle attività estrattive approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 12509/22 in data 19.02.2004;
- il Piano di Gestione della qualità dell'aria, approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 84071/175 del 24.09.2007;
- la Variante integrativa al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvata dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 70346 del 19.07.2010;

Verificato ai sensi del combinato disposto dell'art. 15, comma quinto e 14, comma secondo, della legge regionale 47/78:

- che le previsioni di Piano non presentino vizi di legittimità;
- che siano assicurate:
 - l'osservanza delle prescrizioni, indirizzi e direttive contenuti negli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale sovraordinati;
 - la razionale e coordinata sistemazione delle opere e degli impianti di interesse statale, regionale e provinciale;
 - la tutela del paesaggio e dei complessi storici, monumentali ambientali ed archeologici nonché delle zone di cui all'art. 33 della LR 47/78;
 - l'osservanza delle prescrizioni di cui all'art. 46 della LR 47/78;
 - il rispetto delle norme igienico sanitarie che abbiano valenza territoriale;

CONSIDERATO

A) L. 64/74: Inquadramento geologico ed espressione del parere per le zone sismiche, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19 del 30.10.2008.

L'area è ubicata in zona di bassa pianura, ad un'altitudine media di 3 m. s.l.m., a monte della S. S. Adriatica, in zona compresa tra il Fiume Rubicone e lo Scolo Rigossa.

I terreni presenti sono costituiti dai depositi olocenici alluvionali continentali, di origine fluviale. Le indagini geotecniche effettuate (prove CPT), hanno evidenziato la presenza di litologie prevalentemente fini (argille e subordinati limi), con rare e limitate intercalazioni sabbiose, che permettono di escludere il rischio di liquefazione dei terreni di fondazione in caso di terremoto, nonché di attribuire all'area un basso grado di vulnerabilità idrogeologica intrinseca.

Sulla base delle indagini realizzate, è stata effettuata una prima stima dei parametri geotecnici, che ha evidenziato la presenza di materiale con scarse caratteristiche, in particolare nei primi metri. Già dalle prime stime appare evidente che, in caso di fondazioni superficiali, si potranno verificare cedimenti di entità non trascurabile, anche con carichi ridotti.

Le caratteristiche di questi materiali, obbligano ad una estrema cautela nella scelta dei parametri da utilizzare per la fase esecutiva, con particolare attenzione ad evitare l'insorgere di importanti cedimenti differenziali, anche utilizzando fondazioni profonde che by-passino lo strato più deformabile.

L'area è zonizzata come "area di potenziale allagamento" di cui all'articolo 6 delle Norme del Piano – Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, con tirante idrico previsto fino a 50 cm. e pertanto soggetto alla relativa normativa, come indicato nella relazione di Piano. Nelle Tavole di progetto, però, tali prescrizioni non sono evidenziate e nella Tavola integrativa 07B "Sezioni", non è riportato il tirante idrico. Le prescrizioni contenute nelle norme del PSAI e nella successiva direttiva tecnica dovranno essere rispettate.

In materia di risposta sismica, l'area viene caratterizzata secondo le disposizioni generali della DAL 112/2007. Le prove geofisiche e le analisi delle risposte, mostrano una discreta continuità laterale, senza la presenza di importanti contrasti di impedenza, e senza effetti di amplificazioni locali o di fenomeni di doppia risonanza nel campo di interesse ingegneristico delle opere in progetto. poiché il Piano prevede la destinazione di un' "*Area per servizi di pubblica utilità*", è stata eseguita un'analisi della risposta sismica di III livello.

L'approfondimento conferma la mancanza di importanti contrasti di impedenza nel sottosuolo che possano generare amplificazioni di carattere stratigrafico, con una massima accelerazione prevista al suolo di 0,23g. Ciò nonostante, gli spettri di risposta mostrano significative amplificazioni comprese nell'intervallo tra 0,2 e 0,8 sec. La frequenza di sito è pari a 0,4 Hz, presumibilmente al di fuori dell'intervallo di interesse ingegneristico dell'opera. In fase di calcolo esecutivo si dovrà tener conto dei risultati di tale indagine.

Sulla base dei dati e delle analisi contenuti nelle Relazioni a firma dei Dott. Geoll. Paola Mingolini, Luca Bianconi e Samuel Sangiorgi, il Servizio scrivente esprime parere favorevole nei confronti delle previsioni 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:

- In fase di progettazione esecutiva, i parametri geotecnici relativi alle opere di fondazione, dovranno essere attentamente valutati per ogni singolo fabbricato in progetto, tramite approfondimenti geotecnici. Particolare attenzione sarà dedicata al calcolo dei possibili cedimenti, eventualmente adottando fondazioni profonde che bypassino il livello con caratteristiche geotecniche scadenti.

- saranno rispettate le prescrizioni di cui all'articolo 6 delle Norme del Piano – Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, con tirante idrico previsto fino a 50 cm.

B) Formulazione Osservazioni ai sensi dell'art. 15, comma 5, della L.R. 47/78, inerenti Programma Integrato di Intervento, Via Bellini – loc. Gatteo Mare.

a) Conformità e coerenza con la pianificazione urbanistica (artt. 40 e 102 del P.R.G.)

La zonizzazione D9 “Zona destinata alla fruizione del turismo rurale-balneare” è stata introdotta nel P.R.G. in sede di Variante Generale (delibera GP n. 38416/283 del 11.07.2001) con una definizione che presuppone - sia per vastità dell'area sia per la sua collocazione immediatamente a monte della fascia inurbata costiera - una destinazione ed un assetto che siano coerenti con l'integrazione funzionale e fisica di attività connesse da un lato al turismo costiero balneare, dall'altro all'ambito rurale del suo immediato retroterra; quest'ultimo da rivalutare anche sotto il profilo ecologico-ambientale.

La pluralità di usi prevista dal P.R.G. all'art. 40, così come la limitazione all'uso residenziale (max 50% della capacità insediativa complessiva) introdotta in sede di approvazione della Variante Generale al PRG, nonché la previsione di un'attuazione tramite lo speciale strumento del Piano Integrato di Intervento, avrebbero infatti lo scopo di garantire un'interpretazione rispondente alla definizione dell'area stessa data dal P.R.G., così come a quella insita nella definizione del Programma Integrato di Intervento, che deve essere *caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni*, di cui alla L.179/92, art.16, comma 1.

Si ritiene, infatti, che il Programma presentato dal Comune di Gatteo non risponda pienamente alle caratteristiche ed alle finalità del PRG: la Variante urbanistica connessa al programma, infatti, elevando significativamente la quota residenziale dal 50% all'80%, riduce al solo 20% il margine di dimensionamento entro il quale dare interpretazione della polifunzionalità. La proposta inoltrata si configura, nei fatti, come un nuovo, ampio insediamento residenziale incompatibile con l'originaria destinazione agricola dei suoli (motivo che aveva portato ad una specifica definizione e finalità la zonizzazione introdotta in seno all'approvazione della Variante Generale, oltre alla limitazione della funzione residenziale). Inoltre, pur senza nulla togliere alla possibile localizzazione di un plesso scolastico e di una struttura commerciale, si deve tuttavia osservare che anche tali scelte sottolineano il ruolo preminentemente residenziale conferito alla proposta del programma, non rilevando in esse una espressa attinenza con le enunciate “funzioni del turismo rurale e balneare”. Alle funzioni e “relazioni” della fruizione turistica rurale – balneare, che dovrebbero essere all'origine dell'idea del Programma Integrato, viene destinata unicamente l'area dell'ex-depuratore, per la quale il Comune prevede la possibilità di trasferire la potenzialità edificatoria a favore dell'insediamento residenziale stesso, scelta accompagnata da una ipotesi di recupero a fini ambientali o, in alternativa da un ipotesi di insediamento di funzioni (I, T2, TC) - interventi previsti solo quale opportunità da valutare successivamente da parte del Comune e senza chiarire, peraltro, se pubbliche o private.

Anche il verde pubblico, pur previsto in elevata quantità, è indifferenziato e frammentato tra i diversi ambiti di edificazione e le opere di urbanizzazione, non è caratterizzato in modo progettuale e, quindi non dà luogo ad una polarità di significativo interesse per il sistema rurale-balneare.

Ciò premesso e considerato si ritiene in sintesi che la proposta urbanistica del PII, darà luogo, in sostanza, ad un vasto comparto di espansione residenziale, che contrasta e smentisce, in radice, la stessa tipologia di zona che il Piano Regolatore Generale prevede come "D" e, nello specifico come Zona urbanistica D9 in qualità di Zona destinata alla fruizione del turismo rurale-balneare. Altrettanto un rapporto residenziale che superi il 50% della capacità edificatoria riconduce la zonizzazione ad una zona C, che risulta contrastare anche con la originaria destinazione agricola e col contesto rurale in cui si colloca. La proposta di PII, anche per la parte residua, risulta carente ed immatura nella interpretazione delle finalità specifiche del PRG, e di fatto andrà a sottrarre al territorio di Gatteo Mare un'ampia porzione di territorio utile all'effettiva possibilità di realizzare un'integrazione strategica ed innovativa tra le due matrici territoriali (costa e pianura agricola), secondo le finalità originarie.

Ciò considerato si ritiene necessario che il Comune riporti al limite massimo del 50% la funzione residenziale, riconducendo la proposta di Programma Integrato al rispetto della destinazione e delle finalità previste dal PRG, nonché della norma nazionale e regionale.

b) Si constata che il presente PII assegna tutta la capacità edificatoria prodotta dall'area D9 (con indice incrementato da $U_t=0,045$ a $U_t=0,050$) alla funzione residenziale (80%) e a quella commerciale (20%). Poiché l'indice definito dal PRG è onnicomprensivo rispetto a tutta l'area delimitata come D9, non è chiaro da dove verrà poi "attinta" la capacità edificatoria per l'*Area per Servizi di pubblica utilità* (plesso scolastico), ma ancor più quella destinata ad *attività al servizio del turismo rurale e balneare*, in cui è ora presente l'ex depuratore. Quest'ultima, infatti, come si evince dalla documentazione inoltrata, con l'indice assegnato dal PRG matura una capacità pari a 660,80 mc., che verrà ceduta ai lotti 1-2-3 per l'uso residenziale. In proposito, prima che il Comune dia corso a detto trasferimento, ovvero all'utilizzo della intera quota edificatoria a fini residenziali – commerciali, è necessario far presente che:

- appare improprio considerare volumetrie tecnologiche quali manufatti in c.a, vasche, etc..., provenienti dalle strutture del vecchio depuratore per ricavarne una capacità edificatoria;
- parte dell'area così destinata ricade in Zone di tutela fluviale di cui all'art. 17, lett. c) del PTCP, rispetto al quale non potranno essere ammesse varianti successive in incremento dell'indice edificatorio assegnato dal PRG vigente. Pertanto una volta demoliti e trasferiti i volumi esistenti, l'area di tutela fluviale, ex art. 17 è indisponibile ad edificazione e a nuove varianti urbanistiche.
- Nei limiti di quanto detto al punto sopra, capacità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella già assegnata, da utilizzare solo sulle aree di proprietà pubblica, potrà derivare unicamente dagli indici edificatori che il PRG assegna alle funzioni di standard pubblico (zone F e G).

c) Verifica di cui al c. 4 dell'art. 15 della L.R. 47/78

La verifica di cui al c. 4, lett. c) della L.R. 47/78, effettuata dal Comune, non esaurisce chiaramente tutti i termini della questione. Non deve essere solamente quantificata la quota in incremento o decremento della presente variante e la somma complessivamente raggiunta con varianti ex art. 15, bensì deve essere definito, per le varie funzioni residenziale, terziaria e produttiva:

- il tetto massimo di capacità ammissibile con l'incremento del 6%;
- la somma di tutti gli incrementi sinora utilizzati (compreso quello della presente variante) e la loro incidenza rispetto al limite massimo del 6%, pervenendo così alla quota residua;
- l'incidenza ulteriore della presente variante e, quindi, la capacità residua del PRG a seguito della stessa.

Ciò premesso, e preso altresì atto che, con la nota integrativa comunale, prot. n. 2384 del 20.03.2012, viene dichiarata esaurita, col presente intervento, la capacità edificatoria residenziale del PRG, le dimostrazioni di cui sopra dovranno a maggior ragione essere puntualmente verificate e riepilogate in un apposito documento agli atti di approvazione del presente Programma Integrato, onde stabilire la legittimità della presente variante e la possibilità o meno per il Comune di poter ricorrere a successive varianti ex art. 15 della L.R. 47/ 78. La dichiarazione di esaurimento deve essere supportata dalle richiamate dimostrazioni.

La verifica del 6% dovrà riguardare sia l'incremento determinato dal complessivo aumento dell'indice, sia quello specifico per le due distinte funzioni residenziale e terziaria.

d) Standard urbanistici

Posto quanto osservato al punto b), si dovrà chiarire se lo standard di parcheggio pubblico previsto va a soddisfare anche le quote insediative delle aree per servizi a pubblica utilità e della area per attività al servizio del turismo rurale e balneare.

e) Effetti del Programma Integrato

Non è chiaro quale siano gli effetti di attuazione del presente PII. Trattandosi di un Programma di Intervento di una vasta area, la norma di PRG ne rimanda l'attuazione tramite pianificazione attuativa delle singole zone (art. 102, area normativa n. 39), così come pare evincersi dalla stessa relazione tecnica del piano. Tuttavia né gli elaborati grafici, né la convenzione paiono orientati in tal senso, equiparando di fatto il presente programma ad un unico grande piano attuativo. Ciò viene confermato dalla nota integrativa comunale pervenuta in data 15.11.2012 (prot. prov.le n. 106303) che chiarisce come *“lo strumento in argomento costituisce strumento di attuazione (PUA) per l'intero comparto”*. Ciò pone in evidenza alcune problematiche:

- assicurare la contestuale attuazione di tutte le opere di urbanizzazione e pubbliche previste dal piano;
- garantire l'attuazione al programma secondo gli obiettivi pubblico-privati realizzando le opere pubbliche in esso previste e non relegare il comparto D9 alla sola attuazione della parte residenziale ovvero privata;
- In alternativa la necessità di definire eventuali stralci attuativi, tuttavia ormai non previsti, per la realizzazione delle varie parti.
- la mancata definizione di un completo assetto urbanistico (sono mancanti, salvo mera ipotesi, l'area per servizi di pubblica utilità, area destinata alle funzioni del turismo – rurale e balneare); questo comporterà una variante al PII una volta definite le funzioni e gli interventi per queste due parti.

E' necessario pertanto un esplicito chiarimento ed una integrazione normativa e/o cartografica, oltreché della convenzione, relativamente alla “sequenza” attuativa ed ai relativi obblighi delle parti.

f) Le tavole di sistemazione generale del piano (Tavole 8) dovranno indicare tutte le fasce di rispetto stradali ed infrastrutturale (rete Snam, acquedotto, cabine elettriche etc.) in conformità alle norme ed atti regolamentari di competenza, regolamentandone i vincoli.

g) Il filare tutelato del PTCP dovrà essere riportato negli elaborati progettuali: ricadendo nella zona a verde pubblico n. 1, esso dovrà far parte della complessiva sistemazione dell'area pubblica, evidenziando la sua presenza e le sue caratteristiche in particolare nella tavola del verde pubblico (Tav. 24), nella quale invece, sembra non essere considerato, ma sostituito da nuove piantumazioni.

h) A seguito di quanto osservato ai punti a) e b) si riterrebbe auspicabile che il processo di riduzione della funzione residenziale potesse far sì che anche il prefigurato assetto interno al PII conseguisse una più significativa organizzazione delle funzioni private e di servizio alla residenza (media struttura di vendita) da quelle propriamente pubbliche e/o a specifica funzione del turismo rurale – balneare. Vista la scelta distributiva ormai fatta di concentrare la funzione residenziale in un'unica soluzione, a tal punto si potrebbe ipotizzare di riassorbire all'interno di questa l'ambito n. 8 in cui andrà collocata la funzione commerciale (in second'ordine anche il n. 7) portandolo a monte della Via Bellini, più precisamente nell'ambito n. 6 (o in alternativa anche nell'attuale area dell'ex depuratore non ricadente nella fascia di tutela ex art. 17 del PTCP). Si libererebbero in tal modo spazi per una più vasta ed aggregata polarità pubblica nella parte nord est della Via Bellini, avvicinando la funzione commerciale (per ora quella a maggior impatto) al diretto punto di accessibilità. La Via Bellini, in sostanza, diventerebbe una sorta di spartiacque tra l'area residenziale e quella per funzioni pubbliche o di rilievo comunale.

Verificata la completezza degli atti relativi alla variante urbanistica: la variante risulta completa di tutti gli elementi costitutivi e di tutti i pareri, la cui trasmissione all'ente competente è per il Comune obbligatoria: sulla variante si è espressa l'AUSL con parere Prot. U – 23.04.2012 – prot. n. 0019305 (1635134) – 3 – 16.13.01, favorevole con osservazioni e prescrizioni;

Verificata la correttezza dell'iter amministrativo della variante:

- Il Comune ha dichiarato l'assenza sul territorio interessato dalla Variante, del vincolo idrogeologico ai sensi del R.dl del 30.12.1923, n. 3267 e del vincolo di consolidamento/trasferimenti degli abitati ai sensi della Legge 09.07.1908, n.445;
- Il Comune ha dichiarato che, a seguito dell'adozione della presente variante è stata data comunicazione alle Autorità Militari;
- Il Comune dovrà attestare, ai sensi dell'art. 15, comma 2, in sede di approvazione della Variante, l'assenza di ulteriori varianti in itinere prima di quella in oggetto dichiarando, in caso contrario, i motivi di urgenza che ne hanno resa necessaria l'assunzione e assicurando il coordinamento e l'integrazione tecnica tra i due strumenti.

C) Verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.lgs.152/2006 e ss.mm.ii.

Posta l'incompatibilità della variante urbanistica con le finalità della zonizzazione di PRG e con il regime agricolo dei suoli, per le motivazioni espresse al soprastante punto B), si ritiene

che la proposta urbanistica, di per sé, non comporti particolari impatti per il profilo ambientale, in quanto:

- a fronte di una elevata estensione territoriale (mq. 168.902 di ST), la complessiva capacità edificatoria assomma a complessivi mq. 7.681,42 di SC;
- L'incremento dell'indice da 0,045 a 0,05, introdotto con la variante urbanistica porta di fatto a produrre un incremento di SC pari a neanche 900 mq.;
- il rapporto tra superficie fondiaria (38.500 mq. di SF) e superficie totale del comparto è ridotto, rappresentando la SF uno scarso 23%, il che fa prevalere significativamente la destinazione pubblica dei suoli;
- ampia parte delle aree pubbliche sono destinate a verde, con particolare rilevanza ambientale nella zona a ridosso della superstrada Adriatica, divenendo filtro acustico e atmosferico;
- il livello di infrastrutturazione stradale è in grado di garantire una buona accessibilità al comparto, pur con le cautele e le soluzioni sopra descritte;
- l'accesso principale al comparto avverrà tramite una nuova intersezione sulla Via Marco Polo, a circa metà tra le due rotonde esistenti. Risultano studiate due soluzioni, le quali dovrebbero, senza particolari problematiche garantire il corretto flusso e incanalamento del traffico indotto;
- tutto il comparto sarà interessato da un collegamento ciclo – pedonale che lo collegherà con la parte a mare della statale adriatica, favorendo connessioni sostenibili interne ed esterne al comparto;
- sono state previste in adiacenza ed attorno alle abitazioni private esistenti ampie aree di verde privato senza capacità edificatoria;
- come dichiarato in apposita relazione integrativa il bacino di laminazione avrà profondità di 25 cm. per cui risulta compatibile con la fruizione pubblica dell'area in termini di morfologia e sicurezza.

Le principali problematiche ambientali interessanti il comparto sono state affrontate e risolte attraverso il confronto con gli enti competenti i cui pareri sono stati in parte già integrati nel progetto. Ci si riferisce in particolare a:

- criticità idrauliche della rete dei canali di Bonifica (nel caso assume particolare rilievo il Canale Fossetta in cui recapiteranno le acque meteoriche);
- calcolo dell'invarianza idraulica e rispetto del tirante idrico di riferimento;
- opere di tombinamento, interferenze, etc... della rete infrastrutturale con i fossi presenti;
- problematiche acustiche;
- scarichi fognari;
- necessità di verificare la concomitanza dell'intervento di adeguamento del depuratore di Bastia con i tempi di attuazione ed allacciamento del comparto;
- esigenza di collettare alla nuova rete fognaria anche tutte le abitazioni esistenti che ne fossero prive;
- necessità del ripristino ambientale dell'area dell'ex depuratore, quale attività contestuale alle opere di urbanizzazione, per renderla preliminarmente idonea alla limitrofa funzione residenziale;

Premesso quanto sopra, data l'entità delle aree messe in gioco e le finalità del PII, si ritiene di dover definire le seguenti ulteriori condizioni di sostenibilità ad integrazione della proposta

urbanistico – progettuale presentata, che dovranno opportunamente integrare ed essere declinate negli atti tecnici ed amministrativi del piano, prima della sua approvazione.

Soluzione distributiva: richiamato quanto già espresso nella precedente parte B), punti a) ed h) circa la necessità di ridurre la funzione residenziale al solo 50% e, conseguentemente, anche l'opportunità di riallocare la funzione terziario – commerciale (ambito 8) attestandola più in diretta prossimità dell'accesso di Via Marco Polo, si ripropone la medesima soluzione anche per gli aspetti ambientali poiché:

- concorre a limitare impatti acustici, atmosferici e di sicurezza del transito in prossimità degli spazi pubblici (scuola), risolvendo parte delle criticità evidenziate dal parere igienico sanitario;
- a mantenere quanto più esterni gli impatti generati dall'ambito 8, riducendo l'attraversamento dei mezzi lungo la viabilità interna ove sono presenti abitazioni esistenti ed il nuovo ambito n. 7;
- migliorare l'accessibilità diretta allo stesso ambito, che appare piuttosto “sacrificata”;

Si invita pertanto il Comune a valutare molto attentamente quanto proposto, per le implicazioni sia urbanistiche che ambientali.

Accessibilità e mobilità

- Il rapporto preliminare individua la soluzione di accesso più adeguata in quella senza rotatoria. Gli elaborati grafici, invece, rappresentano quella con rotatoria. Nella prima ipotesi si ritiene necessario introdurre una corsia di canalizzazione dei flussi in entrata ed uscita nonché isole atte ad impedire l'immissione a e da sinistra, potendo le due rotatorie stradali già esistenti consentire rapidamente l'inversione dei flussi;
- Gli accessi/uscite su Via Bellini dovranno avere ruolo secondario, essere organizzati in modo tale da garantire massima sicurezza e, impedirne sia in uscita che in entrata la svolta a sinistra;
- si ritiene che gli attraversamenti pedonali in stretta prossimità di curve a 90° rappresentino una situazione di scarsa sicurezza, per cui si ritiene necessario un loro allontanamento dalla curva;
- Data la portata, l'intervento dovrebbe infatti costituire occasione per un sistema ciclabile più sviluppato ed integrato con le diverse aree e funzioni (in particolare quelle pubbliche o di uso pubblico), rafforzando così l'uso alternativo alla mobilità carrabile. La tavola n. 30 della segnaletica peraltro non rende chiaro quali siano gli effettivi tratti ciclo – pedonali. Si ritiene che il percorso ciclopedonale previsto debba arrivare a collegare anche l'area destinata alle attività di servizio al turismo rurale e balneare e collegare le abitazioni lungo via Bellini, proseguendo lungo essa nelle due direzioni; inoltre non si capisce perché il percorso ciclopedonale, spingendosi all'interno della zona residenziale, vada ad interessare solo l'ambito n. 5 e non debba, invece, anche collegarsi all'ambito n. 1 più a nord oltre, in particolare, al V. Pub. 1. Anche per la prevista connessione del percorso ciclabile con la restante area agricola in corrispondenza dell'ambito 2, andrebbe più adeguatamente dimensionata, così come in corrispondenza degli ambiti 7 e 8 occorrerebbe mantenere una fascia pubblica ai suoi lati in continuità con la restante parte proveniente da est.

Dotazioni e qualità degli spazi pubblici

- andrà potenziata la dotazione ecologica attraverso la previsione di un maggior numero di alberature in tutti i parcheggi pubblici cui dovrà essere garantita ombreggiatura efficace e continua;
- anche il percorso ciclopedonale dovrà essere alberato per tutto il suo sviluppo, in modo tale da garantire il suo ombreggiamento, favorendone l'utilizzo nei mesi caldi;
- non si ritiene che sia adeguato, in quanto minimale, l'accesso previsto per l'area a Verde pubblico n. 1, data la ristrettezza dell'accesso determinata dai due verdi privati VP1 e VP5; si reputa infatti che una parte così ampia di verde pubblico e così significativa per il comparto, debba conseguire un rapporto e relazioni più forti col restante tessuto insediativo. Pertanto la sua accessibilità pubblica andrà rafforzata o aumentando le dimensioni e migliorando le caratteristiche dell'accesso o , quantomeno individuando una pluralità di altri significativi punti pubblici di accesso;
- per il V.Pub. 1 si richiama quanto già espresso nella parte B), punto g) relativamente al filare tutelato;
- il rilevato esistente previsto in parallelo alla Via Marco Polo e lungo il fossato esistente, dovrà essere caratterizzato o attrezzato in modo tale da garantire la sicurezza impedendo possibilità di attraversamento e caduta, oltre alla sua caratterizzazione arbustiva che fungerà da filtro e mitigazione degli impatti viabilistici. Tali garanzie di sicurezza dovranno essere previste anche nel V. Pub. 8;
- non appaiono di alcun significato il V.Pub. 2 e il V.Pub. 3, aree che sarebbe più opportuno sfruttare quali superfici fondiarie in cambio del reperimento o potenziamento di spazi pubblici più strategici.

Risorse: data l'ampiezza delle aree a verde pubblico, si raccomanda un impiego di specie arboree ed arbustive a bassa esigenza idrica e l'adozione di ogni misura atta al contenimento della risorsa idrica.

Esclusione dalla Valutazione

L'ipotesi di progetto (Tavola studio) per la riqualificazione dell'area ex depuratore prefigura solo un'ipotesi di funzioni che si potrebbero ritenere in prima istanza positivamente valutabili. Tuttavia la proposta non definisce un assetto attuativo certo e di dettaglio, essendo ancora molto arretrato lo stato della progettazione.

Per quanto riguarda l'ipotesi col plesso scolastico, pur essendo appena più avanzata la elaborazione progettuale indicata, tuttavia mancano le adeguate valutazioni di sostenibilità, in particolare per quanto concerne gli aspetti acustici. Nel caso specifico l'accurata valutazione clima acustico ante e post operam dovrà precedere ogni altra decisione poichè al plesso scolastico dovrà essere garantita la classe acustica I.

Ciò premesso e constatato peraltro dallo stesso parere igienico – sanitario integrato AUSL ARPA che restano da risolvere alcune importanti problematiche tra cui:

- appunto, quelle acustiche inerenti il possibile plesso scolastico, per il quale viene anche prefigurata una non compatibilità dell'area prescelta ed una incompatibilità con la struttura terziario-commerciale dell'ambito 8, motivo che dovrebbe portare ad una revisione anche significativa dell'assetto;
- la caratterizzazione storica dell'attività dell'ex depuratore e degli impatti sui suoli al fine di valutare la necessità di eventuali analisi atte ad accertare le CSC di cui al titolo 5, parte 4 del D.lgs.152/2006;

Considerato che, al contempo:

- né il rapporto preliminare, né il documento di valutazione acustica considerano altre funzioni se non quella residenziale e quella commerciale dell'ambito n. 8;
- lo stato delle scelte relative alle due aree e della progettazione sono rispettivamente incerti e poco definiti e che, come ha espresso la stessa nota comunale, esse dovranno essere sottoposte a nuova richiesta di parere;

Dato quanto sopra, la presente valutazione inerente l'assoggettabilità a VAS del PII esclude i due ambiti i suddetti (*Area per servizi di pubblica utilità e Area per attività al servizio del turismo rurale e balneare*) non potendo che essere rinviata ad avvenuta definizione delle scelte comunali, alla elaborazione di analisi, approfondimenti e valutazioni richieste dalle situazioni specifiche, sottoposte, quindi, ad un integrativa valutazione di sostenibilità che evidenzi tutti gli aspetti di impatto sull'ambiente ed al conseguente procedimento di valutazione da parte degli enti competenti.

Dato atto che la presente proposta di esito della verifica, in data 17.11.2012 è stata trasmessa al Comune ai sensi di quanto stabilito al comma 4 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. e che il Comune, nei tempi indicati non ha fatto pervenire considerazioni in merito alla stessa;

Ritenuto, tenuto conto dei pareri espressi dalle autorità ambientali che il presente piano possa essere escluso dalla procedura di VAS di cui agli artt. Da 13 a 18, prescrivendo che lo stesso venga integrato con le ulteriori condizioni sopra indicate, vista la portata e le finalità dello stesso;

Dato atto che questa Provincia provvederà a render pubblico l'esito della presente verifica di assoggettabilità, ai sensi del comma 5, del D.lgs.152/2006 e ss.mm.ii.;

Visto il parere favorevole espresso dalla Posizione Organizzativa in merito alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49 del Dlgs n. 267/00;

A voti unanimi;

DELIBERA

1) Di esprimere, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, sul “*Programma Integrato di Intervento, Zona urbanistica D9 (Zona destinata alla fruizione del turismo rurale-balneare) Via Bellini – loc. Gatteo Mare*”, in variante al Piano regolatore Generale, adottato con delibera CC. n. n. 34 del 07.09.2010, in relazione alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

- In fase di progettazione esecutiva, i parametri geotecnici relativi alle opere di fondazione, dovranno essere attentamente valutati per ogni singolo fabbricato in progetto, tramite approfondimenti geotecnici. Particolare attenzione sarà dedicata al calcolo dei possibili cedimenti, eventualmente adottando fondazioni profonde che bypassino il livello con caratteristiche geotecniche scadenti.
- Saranno rispettate le prescrizioni di cui all'articolo 6 delle Norme del Piano – Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, con tirante idrico previsto fino a 50 cm.

2) Di formulare ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78, comma 5, le seguenti osservazioni sul Programma Integrato in oggetto, richiamandone le premesse e le motivazioni espresse nella parte narrativa e di seguito sintetizzate:

a) Conformità e coerenza con la pianificazione urbanistica (artt. 40 e 102 del P.R.G.)

La proposta urbanistica del PII, darà luogo, in sostanza, ad un vasto comparto di espansione residenziale, che contrasta e smentisce, in radice, la stessa tipologia di zona che il Piano Regolatore Generale prevede come "D" e, nello specifico come Zona urbanistica D9 in qualità di Zona destinata alla fruizione del turismo rurale-balneare. Altrettanto un rapporto residenziale che superi il 50% della capacità edificatoria riconduce la zonizzazione ad una zona C, che risulta contrastare anche con la originaria destinazione agricola e col contesto rurale in cui si colloca. La proposta di PII, anche per la parte residua, risulta assolutamente carente e immatura nella interpretazione delle finalità specifica del PRG, e di fatto andrà a sottrarre al territorio di Gatteo Mare un'ampia porzione di territorio utile all'effettiva possibilità di realizzare un'integrazione strategica ed innovativa tra le due matrici territoriali (costa e pianura agricola), secondo le finalità originarie.

Si ritiene quindi necessario che il Comune riporti al limite massimo del 50% la funzione residenziale, riconducendo la proposta di Programma Integrato al rispetto della destinazione e delle finalità previste dal PRG, nonché della norma nazionale e regionale.

b) Capacità edificatoria - Poiché l'indice definito dal PRG è onnicomprensivo rispetto a tutta l'area delimitata come D9, non è chiaro da dove verrà poi "attinta" la capacità edificatoria per l'*Area per Servizi di pubblica utilità* (plesso scolastico), ma ancor più quella destinata ad *attività al servizio del turismo rurale e balneare*, in cui è ora presente l'ex depuratore la cui capacità pari a 660,80 mc., verrà ceduta ai lotti 1-2-3 per l'uso residenziale. Prima che il Comune dia corso a detto trasferimento, ovvero all'utilizzo della intera quota edificatoria a fini residenziali – commerciali, è necessario far presente che:

- appare improprio considerare volumetrie tecnologiche quali manufatti in c.a, vasche, etc..., provenienti dalle strutture del vecchio depuratore per ricavarne una capacità edificatoria;
- parte dell'area così destinata ricade in Zone di tutela fluviale di cui all'art. 17, lett. c) del PTCP, rispetto al quale non potranno essere ammesse varianti successive in incremento dell'indice edificatorio assegnato dal PRG vigente. Pertanto una volta demoliti e trasferiti i volumi esistenti, l'area di tutela fluviale, ex art. 17 è indisponibile ad edificazione e a nuove varianti urbanistiche.
- Nei limiti di quanto detto al punto sopra, capacità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella già assegnata, da utilizzare solo sulle aree di proprietà pubblica, potrà derivare unicamente dagli indici edificatori che il PRG assegna alle funzioni di standard pubblico (zone F e G).

c) Verifica di cui al c. 4 dell'art. 15 della L.R. 47/78

La verifica di cui al c. 4, lett. c) della L.R. 47/78, deve definire, per le varie funzioni residenziale, terziaria e produttiva:

- il tetto massimo di capacità ammissibile con l'incremento del 6%;
- la somma di tutti gli incrementi sinora utilizzati (compreso quello della presente variante) e la loro incidenza rispetto al limite massimo del 6%, pervenendo così alla quota residua;

- l'incidenza ulteriore della presente variante e, quindi, la capacità residua del PRG a seguito della stessa.

La dichiarazione di esaurimento della capacità edificatoria residenziale fornita con la nota comunale sopra richiamata, deve essere supportata dalle richiamate dimostrazioni. Queste dovranno a maggior ragione essere puntualmente verificate e riepilogate in un apposito documento agli atti di approvazione del presente Programma Integrato, onde stabilire la legittimità della presente variante e la possibilità o meno per il Comune di poter ricorrere a successive varianti ex art. 15 della L.R. 47/ 78, ovvero il dichiarato esaurimento.

La verifica del 6% dovrà riguardare sia l'incremento determinato dal complessivo aumento dell'indice, sia quello specifico per le due distinte funzioni residenziale e terziaria.

d) Standard urbanistici

Posto quanto osservato al punto b), si dovrà chiarire se lo standard di parcheggio pubblico previsto va a soddisfare anche le quote insediative delle aree per servizi a pubblica utilità e della area per attività al servizio del turismo rurale e balneare.

e) Effetti del Programma Integrato

Con la nota integrativa comunale pervenuta in data 15.11.2012 (prot. prov.le n. 106303) che chiarisce come *“lo strumento in argomento costituisce strumento di attuazione (PUA) per l'intero comparto”*, si pongono in evidenza alcune problematiche:

- assicurare la contestuale attuazione di tutte le opere di urbanizzazione e pubbliche previste dal piano;
- garantire l'attuazione al programma secondo gli obiettivi pubblico-privati realizzando le opere pubbliche in esso previste e non relegare il comparto D9 alla sola attuazione della parte residenziale ovvero privata.
- In alternativa la necessità di definire eventuali stralci attuativi, tuttavia ormai non previsti, per la realizzazione delle varie parti.
- la mancata definizione di un completo assetto urbanistico (sono mancanti, salvo mera ipotesi, l'area per servizi di pubblica utilità, area destinata alle funzioni del turismo – rurale e balneare); questo comporterà una variante al PII una volta definite le funzioni e gli interventi per queste due parti.

E' necessario pertanto un esplicito chiarimento ed una integrazione normativa e/o cartografica, oltreché della convenzione, relativamente alla “sequenza” attuativa ed ai relativi obblighi delle parti.

f) Le tavole di sistemazione generale del piano (Tavole 8) dovranno indicare tutte le fasce di rispetto stradali ed infrastrutturale (rete Snam, acquedotto, cabine elettriche etc.) in conformità alle norme ed atti regolamentari di competenza, regolamentandone i vincoli.

g) Il filare tutelato del PTCP dovrà essere riportato negli elaborati progettuali: ricadendo esso nella zona a verde pubblico n. 1, esso dovrà far parte della complessiva sistemazione dell'area pubblica, evidenziando la sua presenza e le sue caratteristiche in particolare nella tavola del verde pubblico (Tav. 24), nella quale invece, sembra non essere considerato, ma sostituito da nuove piantumazioni.

h) A seguito di quanto osservato ai punti a) e b) si riterrebbe auspicabile che il processo di riduzione della funzione residenziale potesse far sì che anche il prefigurato assetto interno al PII conseguisse una più significativa organizzazione delle funzioni private e di servizio alla residenza (media struttura di vendita) da quelle propriamente pubbliche e/o a specifica funzione del turismo rurale – balneare. Vista la scelta distributiva ormai fatta di concentrare la funzione residenziale in un'unica soluzione, a tal punto si potrebbe ipotizzare di

riassorbire all'interno di questa l'ambito n. 8 in cui andrà collocata la funzione commerciale (in second'ordine anche il n. 7) portandolo a monte della Via Bellini, più precisamente nell'ambito n. 6 (o in alternativa anche nell'attuale area dell'ex depuratore non ricadente nella fascia di tutela ex art. 17 del PTCP). Si libererebbero in tal modo spazi per una più vasta ed aggregata polarità pubblica nella parte nord est della Via Bellini, avvicinando la funzione commerciale (per ora quella a maggior impatto) al diretto punto di accessibilità. La Via Bellini, in sostanza, diventerebbe una sorta di spartiacque tra l'area residenziale e quella per funzioni pubbliche o di rilievo comunale.

i) Il Comune dovrà attestare, ai sensi dell'art. 15, comma 2, in sede di approvazione della Variante, l'assenza di ulteriori varianti in itinere prima di quella in oggetto dichiarando, in caso contrario, i motivi di urgenza che ne hanno resa necessaria l'assunzione e assicurando il coordinamento e l'integrazione tecnica tra i due strumenti.

3) Di escludere il Piano Integrato in oggetto dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. Da 13 a 18 del D.lgs.152/2006 e ss.mm.ii., definendo le seguenti ulteriori condizioni i cui elementi dovranno essere opportunamente assunti, recepiti e declinati nei vari elaborati tecnico – amministrativi che compongono il piano prima della sua definitiva approvazione:

Soluzione distributiva: richiamato quanto già espresso nella precedente parte B), punti a) ed h) circa la necessità di ridurre la funzione residenziale al solo 50% e, conseguentemente, anche l'opportunità di riallocare la funzione terziario – commerciale (ambito 8) attestandola più in diretta prossimità dell'accesso di Via Marco Polo, il Comune è chiamato a valutare molto attentamente quanto proposto, per le implicazioni sia urbanistiche che ambientali, rispetto a queste ultime, infatti, la diversa soluzione proposta:

- concorrerebbe a limitare impatti acustici, atmosferici e di sicurezza del transito in prossimità degli spazi pubblici (scuola), risolvendo parte delle criticità evidenziate dal parere igienico sanitario;
- a mantenere quanto più esterni gli impatti generati dall'ambito 8, riducendo l'attraversamento dei mezzi lungo la viabilità interna ove sono presenti abitazioni esistenti ed il nuovo ambito n. 7;
- migliorare l'accessibilità diretta allo stesso ambito, che appare piuttosto “sacrificata”.

Accessibilità e mobilità

- Nell'ipotesi che venga assunta la soluzione di accesso al comparto senza rotatoria sarà necessario introdurre una corsia di canalizzazione dei flussi in entrata e in uscita nonché isole atte ad impedire l'immissione a e da sinistra;
- gli attraversamenti pedonali in stretta prossimità di curve a 90°, poichè rappresentano una situazione di scarsa sicurezza dovranno essere allontanati dalla curva;
- il percorso ciclopedonale previsto dovrà collegare anche l'area destinata alle attività di servizio al turismo rurale e balneare, le abitazioni lungo via Bellini, proseguendo lungo essa nelle due direzioni; esso dovrà anche collegarsi all'ambito n. 1 più a nord o, quantomeno al V. Pub. 1.
- è opportuno anche un più ampio dimensionamento della connessione del percorso ciclabile con la restante area agricola in corrispondenza dell'ambito 2, così come in corrispondenza degli ambiti 7 e 8 occorrerebbe mantenere una fascia pubblica ai suoi lati in continuità con la restante parte proveniente da est.

Dotazioni e qualità degli spazi pubblici

- andrà potenziata la dotazione ecologica attraverso la previsione di un maggior numero di alberature in tutti i parcheggi pubblici cui dovrà essere garantita ombreggiatura efficace e continua;
- anche il percorso ciclopeditonale dovrà essere alberato per tutto il suo sviluppo, in modo tale da garantire il suo ombreggiamento, favorendone l'utilizzo nei mesi caldi;
- andrà rafforzata l'accessibilità pubblica per l'area a Verde pubblico n. 1, o aumentando le dimensioni e migliorando le caratteristiche dell'accesso o, quantomeno individuando una pluralità di altri significativi punti pubblici di accesso;
- per il V.Pub. 1 si richiama quanto già espresso nella parte B), punto g) relativamente al filare tutelato;
- il rilevato esistente previsto in parallelo alla Via Marco Polo e lungo il fossato esistente, dovrà essere caratterizzato o attrezzato in modo tale da garantire la sicurezza impedendo possibilità di attraversamento e caduta, oltre alla sua caratterizzazione arbustiva che fungerà da filtro e mitigazione degli impatti viabilistici. Tali garanzie di sicurezza dovranno essere previste anche nel V. Pub. 8;
- non appaiono di alcun significato il V.Pub. 2 e il V.Pub. 3, aree che sarebbe più opportuno sfruttare quali superfici fondiarie in cambio del reperimento o potenziamento di spazi pubblici più strategici.

Risorse: data l'ampiezza delle aree a verde pubblico, si raccomanda un impiego di specie arboree ed arbustive a bassa esigenza idrica e l'adozione di ogni misura atta al contenimento della risorsa idrica.

Il Comune dovrà altresì recepire e adeguare il piano sulla base dei pareri espressi dalle autorità ambientali. In particolare si sottolinea l'esigenza di ripristino ambientale dell'area dell'ex depuratore in concomitanza all'urbanizzazione del PII.

4) Di specificare, per le motivazioni in premessa espresse, che la soprastante decisione in merito alla verifica di assoggettabilità non considera le parti del PII relative all'*Area per Servizi di pubblica utilità* e quella destinata ad *Attività al servizio del turismo rurale e balneare*, dovendo la loro specifica valutazione essere rinviata ad avvenuta definizione delle scelte comunali, alla elaborazione di analisi, approfondimenti e valutazioni richieste dalle situazioni specifiche, sottoposte, quindi, ad un integrativa valutazione di sostenibilità che evidenzii tutti gli aspetti di impatto sull'ambiente ed al conseguente procedimento di valutazione da parte degli enti competenti.

5) Di trasmettere il presente atto al Servizio Pianificazione Territoriale ed al Comune di Gatteo per il seguito di competenza, unitamente ad una copia degli elaborati progettuali debitamente timbrati e firmati (n. 51 allegati) relativamente al parere espresso al punto 1).

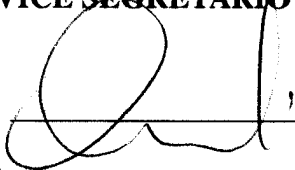
Successivamente, con separata votazione espressa in forma unanime e palese, il presente provvedimento viene dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.lgs. 267/2000.

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

IL VICE PRESIDENTE



IL VICE SEGRETARIO GENERALE





PUBBLICAZIONE ed ESECUTIVITA'

Il sottoscritto certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo on line di questa Provincia dal _____ - 7 GEN. 2013 _____ per quindici giorni consecutivi e diviene esecutiva dopo il decimo giorno dalla predetta data.

IL VICE 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 VICE SEGRETARIO GENERALE



