



ORIGINALE

PROVINCIA DI FORLÌ'-CESENA

GIUNTA PROVINCIALE

SEDUTA DEL 15 Gennaio 2013

In seduta odierna, alle ore 09:10, 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	A
10)	MERLONI	DENIS	-	ASSESSORE	
11)	MONTESI	MARINO	-	ASSESSORE	

Presiede il PRESIDENTE BULBI MASSIMO.

Assiste il SEGRETARIO GENERALE GUIDA ENNIO.

Il numero è legale, la seduta è aperta.

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

PROT. GEN. N. 3222/2013 DELIBERAZIONE N. 17

COMUNE DI GAMBETTOLA. PIANO PARTICOLAREGGIATO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, COMPARTO "DT3 - VIA BUOZZI-VIA ZOFFOLI" (COMPARTO N°30), RELATIVO AD UN'AREA UBICATA NELLA ZONA CENTRALE DELLA CITTA' DI GAMBETTOLA. FORMULAZIONE OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. 20/2000 E SS.MM.II.. ESPRESSIONE IN MERITO ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' DI CUI ALL'ART. 12 DEL D.LGS. 152/2006. ESPRESSIONE DEL PARERE IN MERITO ALLA COMPATIBILITA' DELLE PREVISIONI CON LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITA' LOCALE DEL TERRITORIO ART. 5 L.R. 19/2008

LA GIUNTA PROVINCIALE

Visto il Piano Particolareggiato Attuativo d'Iniziativa Privata trasmesso dal Comune di Gambettola **“comparto DT3 – Via Buoizzi-Via Zoffoli (comparto n°30)**, a questa Amministrazione Provinciale in data 13/12/2012 ed assunto agli atti con prot. n. 115955 in pari data, al fine dell'espressione dei pareri di competenza della Provincia;

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 19/07/2010, 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;
- Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 06/11/2012;
- Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 31133/715 del 08/09/1998 e successive Varianti;

Richiamato che le competenze provinciali in merito alla pianificazione attuativa comunale, per il caso in esame attengono:

- alla formulazione di osservazioni ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.;
- all'espressione in merito alla verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/2006;
- all'espressione del parere in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008;

Precisato che l'area interessata dal Piano attuativo in oggetto, negli strumenti urbanistici vigenti è così individuata:

1. dal PRG è classificata in parte come zona DT3 a-b “Zona produttiva di espansione di nuovo impianto, destinata per attività commerciali all'ingrosso e al minuto” e in parte come AT-AC “Zona per attrezzature pubbliche”;
2. nel PSC vigente è inserita nell'ambito del territorio consolidato specializzato per attività produttive (Art. A-13), in parte individuato come “Previsioni di destinazione produttiva o residenziale confermate da PRG approvato” e in parte “Previsioni con destinazioni dotazioni territoriali confermate da PRG approvato”;
3. il RUE vigente conferma la destinazione del PRG, inserendo in parte l'area come produttiva nell'ambito specializzato attività produttive Allegato B – pregresso PRG – scheda 30” e destinandone parte a “dotazione di servizi – f2 -attrezzature civili di interesse comune e generale”; in particolare, la scheda “Comparto 30”, prevede per una superficie territoriale pari a 14.450 mq relativa alla destinazione DT3, la possibilità di realizzare due strutture medio-piccole, una del settore alimentare per una superficie di vendita max. di 1.500 mq. e una del settore non alimentare per una superficie di vendita max. di 800 mq., per una SUL max a destinazione commerciale pari a mq. 3.400. Tale scheda specifica inoltre che le strutture dovranno essere ***“isolate e distinte tra loro” e gli edifici non si potranno configurare come centro commerciale e/o area commerciale integrata, così come stabilito in sede di Conferenza Provinciale dei Servizi sul Commercio conclusasi in data 21.03.2000, il cui esito è stato recepito all'art. 67, c. 8, delle norme del PTCP.*** Inoltre per l'attuazione del comparto sono richiesti come oneri

aggiuntivi la realizzazione di varie opere pubbliche e la cessione di 5.900 mq. da destinare ad attrezzature collettive f2.

Constatato che gli elementi salienti che caratterizzano il Piano in oggetto sono così descrivibili:

1. l'area oggetto d'intervento è il lotto con destinazione urbanistica DT3, dell'ampiezza di superficie territoriale pari a 14.450 mq., è ricompresa nel perimetro del territorio urbanizzato ed è interessata dalle fasce di rispetto sia dell'elettrodotto, pertanto ricadente in parte in "Ambito da riqualificare 5", sia della fascia di rispetto della ferrovia Bologna-Ancona;
2. il progetto del piano prevede di realizzare un **"edificio unico"** con destinazione commerciale al minuto, organizzato e distinto internamente, con due strutture medio-piccole, una alimentare con SV di 1.500 mq e una non alimentare con SV di 800 mq, più 250 mq di SUL di superficie da destinare ad attività direzionali, uffici bancari/assicurativi, uffici pubblici/privati, artigianato di servizio, pubblici esercizi. A tale scopo lo schema distributivo progettuale individua le seguenti superfici e dotazioni di standard:
 - SUL complessiva pari a 3.650 mq, di cui 3.400 mq per attività comm. al minuto e 250 mq per attività direzionali/a.s./p.e.
 - parcheggi pubblici mq. 1.462 mq;
 - verde pubblico mq. 2.200 mq;
 - parcheggi pertinenziali 6.492 mq;
 - la realizzazione di ulteriori dotazioni pubbliche così come previsto dalla scheda "Comparto 30" del RUE;
 - la cessione gratuita al Comune di 5.900 mq di SF da destinare ad attrezzature collettive;

Alla luce di quanto sopra, considerata la disciplina statale e regionale specifica relativa all'urbanistica del commercio che detta norme particolarmente cogenti e definisce i criteri per l'individuazione delle aree commerciali da destinare a medie e grandi strutture di vendita, nonché la disciplina provinciale e comunale, è necessario richiamare quanto segue:

- gli artt. 5, 6 e 7 della L.R. n. 14/1999;
- la D.C.R. n. 1253/1999, al p.to 1.7, che definisce le caratteristiche che individuano e caratterizzano un centro commerciale (*"struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Deve essere considerata unitariamente, l'aggregazione di più esercizi commerciali, anche se collocati in unità edilizie distinte, purché situate in un lotto unitario e dotate di collegamenti funzionali ed in ogni caso, quando gli esercizi sono collocati in unità fisicamente accostate"*);
- la Conferenza Provinciale dei Servizi sul Commercio del 21.03.2000, preliminare al PTCP, nella quale sono state individuate le aree da destinare a medie e grandi strutture di vendita;
- l'art. 67, c. 8, p.to 1, delle Norme del PTCP, *"le previsioni insediative derivanti da disposizioni normative, ovvero ricadenti nelle stesse aree e/o comparti attuativi sono da considerarsi strutture di vendita isolate e non devono costituirsi come centri commerciali e/o aree commerciali integrate"*;

- la delibera di Consiglio provinciale del 28.11.2006 n. 88682/461, p.to B, con la quale sono state formulate le osservazioni ai sensi dell'art. 15, comma quinto, della L.R. 47/78, alla Variante n. 1/2006 del PRG di Gambettola;
- l'art. 49 delle NTA del PRG vigente;
- la scheda "Comparto 30" del RUE vigente, che testualmente recita:
 - *la struttura non potrà configurarsi come centro commerciale e/o area commerciale integrata;*
 - *le strutture di vendita previste devono risultare isolate e distinte tra loro, secondo quanto prescritto dalla Conferenza Provinciale dei Servizi sul Commercio in data 21.03.2001 recepito dall'art. 67, c. 8, del PTCP;*

A seguito di tali presupposti, pare evidente che il progetto così come è stato configurato a livello urbanistico, edilizio e logistico-distributivo, propone la trasformazione di un'area organizzata in un unico lotto, con una unica viabilità di accesso, con uniche dotazioni standard pubbliche e pertinenziali, sul quale sorgerà un corpo edilizio unico e compatto, suddiviso solo internamente a livello distributivo, in due strutture commerciali medio-piccole alimentari e non alimentare, e in una zona destinata ad accogliere attività direzionali/assicurative/bancarie, ecc., **connotandosi quindi, per le sue peculiari caratteristiche, come "centro commerciale"**;

Considerato che l'Ente deve esprimersi con delle osservazioni in via preordinata, sulla conformità del Piano Urbanistico Attuativo in oggetto alla pianificazione territoriale ed urbanistica, ai sensi dell'art. 35, c. 4, della L.R. 20/2000, prima ancora di poter valutare la sua sostenibilità ambientale, si evidenzia che lo stesso **non può ritenersi conforme al PTCP-PSC, PRG e RUE;**

Tutto ciò premesso, si ritiene che in merito al "*Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto DT3 – Via Buozzi-Via Zoffoli*" del Comune di Gatteo, **non sia possibile procedere**, nella configurazione proposta, all'espressione dei pareri di competenza provinciale sopra richiamati; pertanto preliminarmente alla suddetta espressione, si ritiene che il Piano debba essere riconfigurato recuperando la conformità urbanistica al PRG, PTCP-PSC e RUE, **prevedendo strutture isolate e distinte**, quindi fisicamente divise spazialmente a livello urbanistico, architettonico e logistico;

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

A voti unanimi;

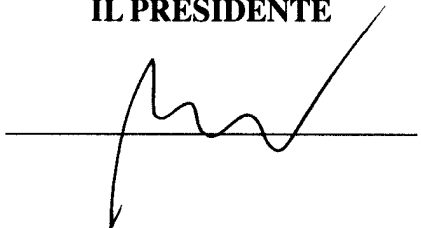
DELIBERA

1. Di dare atto che l'Amministrazione Provinciale non può provvedere all'espressione dei pareri di propria competenza in merito al "*Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata comparto DT3 – Via Buozzi-Via Zoffoli*", in quanto lo stesso non è conforme ed è in contrasto, per le motivazioni puntualmente specificate in premessa, con gli strumenti urbanistici vigenti di livello superiore e con la specifica normativa urbanistica commerciale;

- 2. Di invitare il Comune e il soggetto attuatore a riconfigurare a livello progettuale il Piano Attuativo di cui sopra, al fine di recuperare la conformità urbanistica agli strumenti urbanistici vigenti, così come indicato in premessa;**
- 3. Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di provvedere in merito ai sensi dell'art. 134, IV comma del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267.**
- 4. Di trasmettere il presente atto al Comune di Gambettola e al Servizio Ambiente e Pianificazione Territoriale.**

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

IL PRESIDENTE



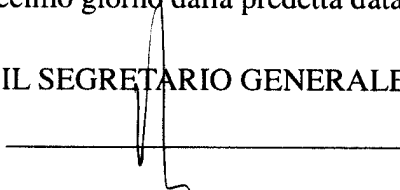
IL SEGRETARIO GENERALE



PUBBLICAZIONE ed ESECUTIVITA'

Il sottoscritto certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo on line di questa Provincia dal 17 GEN. 2013 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

