



ORIGINALE

PROVINCIA DI FORLÌ'-CESENA

GIUNTA PROVINCIALE

SEDUTA DEL 28 Gennaio 2014

In seduta odierna, alle ore 11:20, 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	A
3)	BAGNARA	GIANLUCA	-	ASSESSORE	A
4)	BARAVELLI	BRUNA	-	ASSESSORE	
5)	BRUNELLI	MAURIZIO	-	ASSESSORE	
6)	GARBUGLIA	LUCIANA	-	ASSESSORE	A
7)	MERLONI	DENIS	-	ASSESSORE	
8)	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. 8475/2014 DELIBERAZIONE N. 27

COMUNE DI GAMBETTOLA "VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO 34 EX MULINO VIA BUOZZI". ESPRESSIONE DEL PARERE IN MERITO ALLA COMPATIBILITA' DELLE PREVISIONI CON LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITA' LOCALE DEL TERRITORIO AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 19/2008. ESPRESSIONE IN MERITO ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' AI SENSI DELL'ART. 12 DEL D.LGS. 03.04.2006 N. 152 E SS.MM.II

LA GIUNTA PROVINCIALE

Vista la richiesta del Comune di Gambettola relativa al “Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 34, ex Mulino in Via Buoizzi”, trasmessa a questa Amministrazione Provinciale in data 28.03.2013, e assunta al prot. n. 62710 in pari data, volta all'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 co-pianificazione 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;

Dato atto inoltre che:

- ▲ sul Piano particolareggiato in oggetto, sono state richieste integrazioni con nota prot. prov. le n. 73214 del 24.04.2013;
- ▲ che il Comune ha inviato le integrazioni richieste in data 20.11.2013, con nota acquisita agli atti al prot. Prov. n. 139514 del 20.11.2013;

Precisato che:

- ▲ il PRG del 1998 classificava l'area come zona BR – Residenziale da recuperare;
- ▲ il PSC vigente approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 70346/146 del 19/07/2010, classifica la zona *in parte in ambito consolidato, “Pregresso P.R.G. 1998 art. 2.1” e in parte come ambito da riqualificare “dotazioni territoriali di qualità urbana – art. 142 (A-11)”*;
- ▲ il RUE vigente, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 06/11/2012, conferma la destinazione del PRG 1998– “Zona BR – Residenziale da recuperare”, identificando l'area con il “Comparto n. 34”;

Dato atto che il sopracitato strumento urbanistico RUE, non riporta la relativa scheda attuativa del Comparto n. 34, in quanto con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 20.04.2005, il Comune di Gambettola aveva già approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa Privata “Comparto 34, ex Mulino – Via Buoizzi” e successivamente in data 05.05.2006, aveva stipulato la relativa convenzione con il soggetto attuatore;

Preso atto che l'attuazione del suddetto Piano è sospesa, in quanto durante i primi scavi sono stati rinvenuti dei reperti archeologici che hanno portato alla luce un antico mulino ad acqua, risalente ai primi del 1500;

Considerato che tale ritrovamento ha comportato la sospensione dei lavori e la necessità di approfonditi studi archeologici, diretti dalla Soprintendenza archeologica di Bologna, dilatando i tempi di attuazione;

Constatato che a seguito delle indicazioni della Soprintendenza archeologica di Bologna, al fine di salvaguardare i reperti e di mettere in luce le relative tracce, il soggetto attuatore in accordo con il Comune ha ritenuto necessario modificare il progetto urbanistico, presentando un nuovo Piano attuativo in variante a quello approvato nel 2005, che prevede una diversa

collocazione del fabbricato residenziale e una diversa distribuzione urbanistica degli spazi pubblici verde e parcheggi;

Precisato che la variante in oggetto, al piano attuativo approvato nel 2005, non comporterà modifiche agli indici urbanistici già approvati e stabiliti dal PRG 1998 e recepiti dal PSC e RUE;

Evidenziato che l'area oggetto di piano attuativo è in parte interessata dalla presenza dell'elettrodotto di alta tensione delle Ferrovie dello Stato e dalla fascia di rispetto stradale, che limitano parzialmente la sua edificabilità, ed indicate nella cartografia del PSC e del RUE;

Verificato che sui piani attuativi la Provincia:

- ▲ ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, esprime il parere sulla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio (ex parere art. 13 della L. 64/74) nell'ambito degli atti di assenso resi dalla Provincia stessa nel corso del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali;
- ▲ 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, nonché dell'art. 2, comma 3 della L.R. 13 giugno 2008, n. 9, il piano in oggetto è sottoposto alla "verifica di assoggettabilità" di cui all'art. 12 del novellato D.lgs. 152/06;
- ▲ 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.

Preso atto che l'avvio del deposito del Piano urbanistico è decorso a far data dal 26.03.2013 per 60 gg. Consecutivi e che entro tale data non sono pervenute osservazioni in merito, come riferito dal Comune con nota prot. 139514 del 20/11/2013;

Constatato che gli elementi salienti che caratterizzano il nuovo Piano Urbanistico Attuativo in variante, di cui all'oggetto, sono così descrivibili:

1) Contenuti urbanistici del progetto di Piano

- ▲ l'area oggetto dell'intervento riguarda la definizione di un comparto residenziale localizzato all'incrocio tra Via Buoizzi e Via Zoffoli, all'intersezione con la nuova rotonda di previsione di PRG;
- ▲ il comparto è classificato come zona BR, cioè residenziale da recuperare, previsione già inserita nel PRG del 1998;
- ▲ nell'area esisteva un fabbricato preesistente che con il piano approvato nel 2005 è stato demolito;
- ▲ l'area oggetto di piano ha una superficie complessiva di mq. 3.360,04, con una superficie territoriale pari a mq. 2.771,26 e un'area vincolata come zona di rispetto stradale di mq. 547,57, mentre la restante parte di mq. 41,21 è classificata verde privato;
- ▲ il piano particolareggiato prevede la realizzazione, in un unico lotto di mq. 1.537,47, di un fabbricato in linea per mq. 1.939,88 di SC, suddiviso in 26 alloggi e organizzato su n. 4 piani fuori terra, più un piano sottotetto e un'interrato destinato a garage;
- ▲ è prevista la realizzazione di **mq. 713,79 di verde pubblico, mq. 363,35 di parcheggio pubblico e di mq. 115,29 destinati alla viabilità;**
- ▲ il piano attuale, in variante al piano approvato nel 2005, progetta la traslazione del fabbricato a sud-ovest del lotto; tale modifica permette di realizzare il verde pubblico

attrezzato lungo la fascia che si affaccia su Via Buoizzi, consentendo di non compromettere, con gli scavi e le fondazioni del fabbricato da realizzare, i resti ritrovati del molino del XVI sec.;

- ▲ la nuova disposizione del fabbricato nel lotto fondiario è stata possibile in quanto le fasce di rispetto di prima approssimazione dell'elettrodotto ad alta tensione delle FFSS, sono state ridotte a 22 mt. rispetto all'asse;
- ▲ il lotto fondiario e il verde pubblico saranno accessibili da Via Buoizzi, mentre il parcheggio pubblico verrà collegato tramite una nuova strada di lottizzazione a fondo cieco che si innesterà sulla nuova rotonda da realizzare, lato Via Zoffoli;
- ▲ il maggior flusso veicolare sarà sostenuto pertanto prevalentemente da Via Zoffoli;
- ▲ con l'attuazione del piano e la successiva impermeabilizzazione del suolo, l'**invarianza idraulica** sarà garantita da un potenziamento della rete interna alla lottizzazione, con l'utilizzo di collettori a maggiore sezione e pozzetti sovradimensionati;
- ▲ i **parcheggi pubblici**, pavimentati con betonelle grigliate semimpermeabili, saranno piantumati con alberi ad alto fusto ogni tre posti auto e verranno segnalati da appositi cartelli indicanti anche gli orari di apertura e chiusura;
- ▲ il **verde pubblico attrezzato**, localizzato a nord-est del comparto di fronte a Via Buoizzi, va a formare un'area di mitigazione adeguatamente alberata, a protezione del nuovo fabbricato residenziale;
- ▲ viene ancora specificato che all'interno della convenzione sarà inserito l'impegno per i lottizzanti della manutenzione del verde pubblico nonché della manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio pubblico.
- ▲ l'area verrà dotata di tutti i sotto servizi necessari alla futura edificazione.

2) Rapporto ambientale

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 soggetto attuatore esclude il Piano dalle procedure di valutazione ambientale strategica (VAS), non ravvisando impatti significativi sull'ambiente.**

Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Nazionale;

Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Regionale:

- Piano Territoriale Regionale (P.T.R), approvato con deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 276 del 3 febbraio 2010;
- Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), approvato con deliberazioni del Consiglio Regionale n. 1338 in data 28 gennaio 1993 e n. 1551 in data 14 luglio 1993;
- Piano Regionale Integrato dei Trasporti (PRIT), approvato dal Consiglio Regionale con delibera n. 1322 del 22 dicembre 1999;
- Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTA), approvato dall'Assemblea Legislativa con Deliberazione n. 40 del 21 dicembre 2005;
- Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (PSRI) dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli approvato con deliberazione della Giunta Regionale 17 marzo 2003 n. 350 e successiva variante approvata con delibera di Giunta Regionale n° 1877 del 19 dicembre 2011;

Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Provinciale vigenti:

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) approvato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 68886/146 del 14 settembre 2006 e successiva variante approvata con deliberazione del C.P. n. 70346/146 del 19.07.2010;
- Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti (PPGR), approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 71491/150 del 30 luglio 2007;
- Piano Infraregionale delle Attività Estrattive (PIAE) approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 12509/22 in data 19 febbraio 2004;
- Piano di Gestione della Qualità dell'Aria (PGQA), approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 84071/175 del 24 settembre 2007;
- Variante al PTCP ai sensi dell'art. 27 bis della L.R. 20/2000 in recepimento dei piani di gestione dei distretti idrografici dell'Appennino Settentrionale, dell'Appennino Centrale e del Piano regionale di Tutela delle Acque, adottata con delibera del Consiglio Provinciale n. 105921 del 29.11.2012;

CONSIDERATO

A) Inquadramento geologico ed espressione parere ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 (ex art. 13 della L. 64/74).

La presente variante al piano vigente prevede una traslazione dell'edificio in progetto, sempre all'interno del comparto già indagato (Piano di recupero "Ex Molino") e per il quale questa Amministrazione avevo espresso il proprio parere di competenza (allora ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 13 della Legge 64/74 e dell'art. 37 della L.R. 31/02 come sostituito dall'art. 14 della L.R. 10/03), con nota prot. 52363 del 01/07/2004.

Si ritiene che tale modifica del piano approvato non incida sul parere già espresso, in relazione alle caratteristiche geomorfologiche, geotecniche e litologiche dell'area, evidenziate nella relazione geologica del Dicembre 2003, come anche attestato dalla nota del geologo incaricato Dott. P. Antolini, allegata al Piano.

Il Servizio scrivente, esprime **parere favorevole** nei confronti del Piano in oggetto, in relazione alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, **con le seguenti prescrizioni, già espresse con nota prov. 52363 del 01/07/2004:**

- saranno adottate fondazioni profonde (pali) che trasferiscano il carico agli strati profondi aventi caratteristiche geotecniche migliori dei superficiali, come prescritto nella relazione geologica.
- in fase esecutiva, sarà verificato il rischio di liquefazione dei terreni di fondazione in caso di sisma, secondo le metodologie previste dalla DAL RER 112/07.

B) Decisione in merito alla verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 del D.lgs.152/2006 e s.m.i.

Per quanto riguarda la valutazione ambientale del presente piano particolareggiato, sulla base del Rapporto preliminare si constata che le diverse tematiche riguardanti lo stato attuale dell'ambiente e la possibile incidenza del piano in oggetto, sono affrontate in modo sufficientemente completo ed esaustivo;

Ritenuto che il presente piano, possa essere escluso dalla procedura di VAS, in quanto non determina impatti significativi sull'ambiente, alle condizioni di seguito riportate:

B.1 STANDARD URBANISTICI

Le modifiche apportate dalla nuova progettazione urbanistica del PUA comportano una diversa distribuzione degli standard urbanistici: il verde pubblico attrezzato viene spostato

dal lato sud-est al lato nord, lungo la Via Buoizzi, mentre il parcheggio pubblico dalla zona retrostante del comparto, sostituisce spazialmente il verde pubblico sul lato di Via Zoffoli.

Tali soluzioni, dettate dalla necessità di valorizzare i ritrovamenti archeologici, si ritengono più adeguate e contestualizzate rispetto ai fattori ambientali presenti sul territorio, determinando una trasformazione più coerente.

La nuova sistemazione del verde pubblico attrezzato, infatti, oltre a mettere in luce e a valorizzare i ritrovamenti archeologici, consente di creare una zona di mitigazione/filtro per il fabbricato residenziale, favorendo al contempo la sua fruizione nel rispetto dei limiti imposti dall'elettrodotto. La nuova collocazione del parcheggio pubblico consente inoltre una maggior visibilità alla dotazione pubblica e corregge il limite del precedente piano, in cui risultava necessario costituire un diritto di servitù di passaggio su un'area privata per poter accedere ad un'area pubblica.

Le sopracitate modifiche, tuttavia, non consentono di reperire correttamente, all'interno del confine del comparto, il numero necessario di posti auto (13) imposti dalle NTA del PRG; per ovviare a ciò, la distribuzione dello standard pubblico sconfinava oltre a tale perimetro utilizzando una parte della fascia di rispetto stradale. Tuttavia, come specificato dallo schema di convenzione, tale area, di proprietà del soggetto attuatore, sarà ceduta al Comune come il resto delle aree trasformate a standard.

Per quanto riguarda il progetto architettonico del fabbricato, le NTA del PRG vigenti al momento dell'approvazione del PUA del 2005, non paiono pienamente rispettate; infatti la distanza del fabbricato dalla strada di accesso al parcheggio pubblico, è inferiore a mt. 5, mentre l'altezza massima del fabbricato stesso è rispettata solamente sul fronte principale, lato Via Buoizzi e non sul fronte lato verde privato.

Non avendo trovato riscontro nelle NTA del PRG, in vigore all'atto dell'approvazione del PUA del 2005, possibilità di deroga a tali indici urbanistici ed edilizi, si ritiene opportuno e si invita il Comune a farsi garante del rispetto di tali norme.

B.2 MOBILITA'

Per quanto riguarda la mobilità, si fa notare che l'accesso carrabile ad una proprietà privata dalla strada di smistamento di un parcheggio pubblico non pare la più congrua rispetto alla sicurezza dei veicoli in manovra, che usufruiscono degli stalli.

Si invita l'Amministrazione Comunale ha valutare se c'è la possibilità da parte del privato esterno al comparto, di accedere alla sua proprietà in altro modo.

B.3 QUALITÀ DELL'INSEDIAMENTO.

Richiamati i pareri ARPA-AUSL, HERA e Consorzio di Bonifica della Romagna, rilasciati nel 2012, si concorda col fatto che venga posta particolare attenzione all'adeguamento delle reti infrastrutturali fuori dal comparto (Via Buoizzi, Matteotti, V. Veneto) alle quali la nuova lottizzazione si dovrà necessariamente allacciare. Tali adeguamenti, richiesti dal gestore HERA, sono necessari e propedeutici alla trasformazione urbanistica dell'area, sia in termini di sostenibilità ambientale che di carico urbanistico, in considerazione dell'aumento degli abitanti equivalenti. Dalla lettura del progetto, invece, pare che le prescrizioni e le richieste di HERA, non siano state recepite correttamente. A tal proposito si fa notare inoltre che alcuni elaborati grafici non sono coerenti tra loro (per es. alla Tav. 3 e Tav. 3/A, relative all'invarianza idraulica e all'allaccio con la rete fognaria bianca). Si rileva inoltre che, dalla documentazione trasmessa, non è chiaro se le opere di adeguamento alle reti verranno effettivamente sostenute dal soggetto attuatore, anche se dal sopracitato parere di HERA risulta che le stesse dovranno chiaramente essere a suo carico. Infatti la convenzione non ne fa esplicita menzione e il computo metrico non entra nel merito riguardo le categorie di lavori, né quantifica i costi da sostenere, per le sopracitate opere.

B.3a) Alla luce di quanto sopra, si invita il Comune a farsi garante affinché il soggetto attuatore realizzi tali infrastrutture adeguatamente alle prescrizioni del gestore HERA, recependo nella convenzione l'obbligo per il soggetto attuatore di sostenere tali oneri di urbanizzazione primaria fuori dal comparto. In alternativa l'atto di approvazione del Piano attuativo in oggetto, dovrà specificare chi si farà carico, in termini economici, dell'adeguamento di tali reti infrastrutturali.

Preme inoltre evidenziare la situazione di grave criticità riscontrata, dai soggetti ambientali ARPA-AUSL e da HERA, rispetto sia alla necessità di potenziare il sollevamento "Cesolino", sia alla reale capacità del depuratore di Savignano di recepire ulteriori carichi di portata.

B.3b) Considerando che dal parere del gestore, datato 20.08.2012, pare che i lavori di adeguamento e potenziamento sia del sollevamento "Cesolino", sia del depuratore, dovrebbero essere già iniziati, si invita il Comune a verificare lo stato di avanzamento degli stessi e a rilasciare il permesso di costruire (P.C.) del fabbricato, solo qualora tali lavori saranno terminati o quantomeno la loro effettiva conclusione sia garantita entro la scadenza del P.C.

Dato atto che in adempimento a quanto previsto per la valutazione di sostenibilità ambientale, per il caso in esame sono stati individuati quali soggetti competenti AUSL di Cesena e ARPA, che si sono espressi dichiarando parere favorevole all'esclusione da VAS del Piano in oggetto, rispettivamente con parere:

- AUSL di Cesena e ARPA che si sono espressi congiuntamente con nota prot. Prov.le 141236 del 26.11.2013 dichiarando parere favorevole all'esclusione da VAS del Piano in oggetto;

Constatato che il Comune con nota assunta al prot. prov. n. 139514 del 20/11/2013, ha dichiarato che non sono pervenute osservazioni a seguito degli adempimenti di pubblicazione e deposito del piano in oggetto.

Dato atto, inoltre, con nota prot. prov.le n. 6659 del 22/01/2014, ai sensi del 4° comma dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006, è stata sottoposta al Comune la proposta in merito agli esiti della presente procedura;

L'Amministrazione Comunale, con nota acquisita agli atti con Prot. Prov. le n. 8123 del 24/01/2014, ha preso atto delle osservazioni formulate e proposto le seguenti considerazioni:

PUNTO B1 "standard urbanistici"

Come anche da Voi sottolineato la nuova soluzione urbanistica prevista dal piano ha determinato una trasformazione più coerente e adeguata dell'area soprattutto nell'inserimento nel contesto del paese, soluzione dettata anche dalla necessità di valorizzare i ritrovamenti archeologici che la stessa Soprintendenza ha ritenuto significativi.

a) Per quanto riguarda l'aspetto della distanza del fabbricato dalla strada di accesso al parcheggio pubblico si rileva che tale viabilità è funzionale unicamente come ingresso/uscita agli stalli di sosta del parcheggio stesso.

Considerato che la norma della zona di riferimento prevedeva genericamente solo la distanza dai confini, non esplicitando nulla in merito alla distanza dalle stradi esistenti e/o di progetto, per analogia si è applicata la disposizione prevista dalle norme tecniche di attuazione del PRG vigente alla data di approvazione del piano negli interventi diretti delle zone residenziali di completamento. Ovvero era prevista la possibilità di ridurre tale distanza dalle

strade a metri 2.50 nel caso di cessione sul fronte strada di spazi pubblici. Al fine di non limitare la capacità edificatoria del piano approvato, con conseguente ulteriore aggravio sul soggetto attuatore, già sostenuto in considerazione delle sopraggiunte problematiche non dettate dalla loro volontà (vedi ritrovamento archeologico) e, trattandosi di parcheggio/verde pubblico sul fronte strada da cedere al Comune, si è ritenuto conforme applicare, per analogia, tale disposto, in mancanza di specifica disposizione in materia. Si fa inoltre presente che la distanza dalla viabilità "ordinaria" è abbondantemente superiore ai 5 metri. Infine è interesse dell'Amministrazione affinché sia valorizzata la testimonianza storica del ritrovamento e che sia migliorata la fruibilità di dotazioni pubbliche di parcheggio nell'area gravitante intorno al nuovo insediamento.

b) in merito alla altezza, si fa presente che il fabbricato è dotato di copertura caratterizzata da una sola falda. Con riferimento alle disposizioni di cui alle norme tecniche di attuazione del PRG vigente alla data di approvazione del piano, si rileva come le norme definiscono *"altezza delle fronti : per fronti si intendono le superfici in elevazione corrispondenti ad una falda o solaio di copertura, proiettabili ortogonalmente su piani verticali posti in corrispondenza delle linee di confine dell'area di intervento. L'altezza di ciascun fronte è la media delle altezze calcolate all'imposto delle falde di copertura sulla muratura verticale, rispetto al livello del marciapiede pubblico o, mancando questo, del colmo stradale, per i fronti su strada, o delle linee di andamento naturale del terreno sul confine corrispondente. Sono esclusi dal computo dell'altezza delle fronti i corpi tecnici e le sagome della copertura"*. L'interpretazione data è che la copertura è costituita da una sola falda, caratterizzata da una quota di imposta, e una falda che si sviluppa sino al colmo stesso, interrompendosi e venendo pertanto a mancare la seconda parte che costituisce la copertura. Alla luce della definizione si è considerata come quota di riferimento per la conformità normativa la quota di imposta della falda stessa sulla muratura verticale, ai sensi della definizione, non prendendo in considerazione il punto terminale, ovvero il colmo stesso della copertura del fabbricato. Tale aspetto non trova alcun riferimento nelle norme. Pertanto si ritiene il progetto conforme alle norme di piano.

PUNTO B2 "mobilità"

Se la Vostra puntualizzazione si riferisce al parcheggio pubblico, si rileva che all'interno della strada di smistamento agli stalli non sono previsti accessi carrabili a proprietà private. L'invito creato in fondo alla strada del parcheggio, delimitato da due aiuole verdi semicircolari non sono la previsione di un accesso carrabile nell'area retrostante, ma lo spazio aggiuntivo per agevolare le manovre all'interno dell'area.

PUNTO B3 "qualità dell'insediamento"

B.4a) Si fa presente che nel parere HERA prot. 53149 del 28.03.2012 riferito al comparto n. 30 (soc. ARCA spa) ubicato sul lato opposto della via Zoffoli è già previsto che gli oneri per la realizzazione delle opere lungo la via Matteotti dal pozzetto P9 al P4 saranno a carico del soggetto attuatore e saranno realizzate direttamente da HERA. Inoltre in considerazione che l'area di cantiere del comparto n. 30 è di fatto estesa in tutta la via Buoizzi, fino all'angolo di via Matteotti, è consentita la posa diretta, da parte di ditta qualificata del soggetto attuatore, della rete di fogna nera e la predisposizione degli allacci di utenza dal pozzetto P4 al P0.

Pertanto sono già previste opere per la realizzazione delle infrastrutture fuori comparto che gravitano attorno all'area di che trattasi a cura del soggetto attuatore del comparto adiacente. Il comparto oggetto del Vostro parere sarà allaccio pertanto a tali infrastrutture. Sarà comunque cura dell'Amministrazione riportare correttamente e chiaramente negli atti eventuali ulteriori obblighi dovessero rendersi necessari, sempre da sottoporre a carico del soggetto attuatore, al fine della corretta attuazione del comparto.

Preso atto di quanto sopra affermato dall'Ente proponente, si ritiene quanto segue:

B.1 STANDARD URBANISTICI:

a) Relativamente alle distanze degli edifici dagli spazi pubblici, si ritiene che a prescindere dalle disposizioni dello strumento urbanistico PRG, al quale tale piano fa riferimento, considerando che l'attuazione del comparto è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo e non tramite un intervento diretto, per similitudine la disciplina da applicare dovrebbe essere comunque quella relativa ai nuovi comparti da edificare o eventualmente quella del comparto limitrofo DT3, che prevede la distanza di 5 mt. del fronte dell'edificio dalle strade. Nel caso specifico si rileva che la distanza del fabbricato di mt. 3,15 è rispetto ad un tratto della strada di accesso al parcheggio dove non solo non sono previsti gli stalli ma neppure il marciapiede. **Si ritengono per tanto le motivazioni espresse dal Comune non del tutto rispondenti, e si invita comunque al rispetto del D.M. 1444/68 e il D.P.R. 495/92.**

b) Rispetto all'altezza massima del fabbricato si precisa che nelle N.T.A. del P.R.G. depositato agli atti d'ufficio, ed approvate con Variante urbanistica delibera di C.C. n. 71 del 22/012/2006, l'altezza massima dell'edificio viene indicata in mt. 10,50.

Si invita per tanto il Comune al rispetto della disciplina di riferimento alla data di approvazione del Piano con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 20.04.2005.

PUNTO B2 "mobilità": Nulla da eccepire.

PUNTO B3 "qualità dell'insediamento":

Valutando le motivazioni del Comune, si tiene a precisare che il comparto 30 DT3, al quale l'Ente ha posto in carico l'adeguamento delle fognature indicate da HERA, è stato rigettato da questa Amministrazione con delibera di G.P. n. 17/3222 del 15/01/2013 e tutt'oggi non è pervenuta nessuna nuova proposta.

a) **Si invita comunque il Comune a fare in modo che alla definitiva attuazione del comparto sia propedeutica l'adeguamento delle infrastrutture pubbliche esterne al comparto in oggetto ma alle quali lo stesso dovrà essere allacciato, come previsto dal parere di HERA prot. n. 135257/12.**

b) **Considerando che dal parere del gestore, datato 20.08.2012, pare che i lavori di adeguamento e potenziamento sia del sollevamento "Cesolino", sia del depuratore, dovrebbero essere già iniziati, si invita il Comune a verificare lo stato di avanzamento degli stessi e a rilasciare il permesso di costruire (P.C.) del fabbricato, solo qualora tali lavori saranno terminati o quantomeno la loro effettiva conclusione sia garantita entro la scadenza del P.C.**

Ritenuto, pertanto, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale sopra richiamati, che il "Piano Particolareggiato di iniziativa Privata Comparto 34 ex Mulino Via Buoizzi" del Comune di Gambettola, possa essere escluso dalla procedura di VAS di cui agli articoli da 13 a 18 del D.lgs. 152/2006, come modificato dal D.lgs. 4/2008, chiamando il Comune a valutare ed integrare i contenuti del Piano in ordine agli aspetti indicati ai precedenti punti da B.1 a B.3b.

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

Visto il parere favorevole espresso dal Dirigente del Servizio Bilancio Finanze e Provveditorato in merito alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49 del Dlgs n. 267/00;

A voti unanimi;

DELIBERA

1. Di esprimere parere favorevole ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, in relazione alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, con le seguenti prescrizioni per la fase esecutiva:

- saranno adottate fondazioni profonde (pali) che trasferiscano il carico a strati profondi che abbiano caratteristiche geotecniche migliori dei superficiali;**
- sarà verificato il rischio di liquefazione dei terreni di fondazione in caso di sisma, secondo le metodologie previste dalla DAL RER 112/07.**

2. Di escludere il “Piano Particolareggiato di iniziativa Privata Comparto 34 ex Mulino in Via Buoizzi” del Comune di Gambettola, dalla procedura di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006 come modificato dal D.Lgs. 4/2008 chiamando il Comune a valutare ed integrare i contenuti del Piano con quanto indicato ai punti da B. 1 a B.3b;

3. Di trasmettere il presente atto al Servizio Pianificazione Territoriale ed al Comune di Gambettola per il seguito di competenza, unitamente ad una copia degli elaborati progettuali debitamente timbrati e firmati (n. 13 allegati) relativamente al parere espresso al punto 1).

PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA

(Delibera prot. n. 8475 del 24/01/14)

Oggetto: Comune di Gambettola "Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Privata Comparto 34, ex Mulino - Via Buozzi". - 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. - Espressione in merito alla verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.Lgvo 03.04.2006 n. 152 e ss.mm.ii.

Pareri dei Responsabili dei Servizi, art. 49 comma 1 D.Lgs. 267/2000

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA: SERVIZIO AMBIENTE E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

- ☒ Il sottoscritto esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza dell'azione amministrativa
- ☐ Il sottoscritto esprime parere NON FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza dell'azione amministrativa

Lì, 24/01/2014.....

TITOLARE DI POSIZIONE
ORGANIZZATIVA
(Ing. Simona Savini)

.....
Simona Savini

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE:

- ☒ Atto non comportante riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Lì, 27/1/14.....

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO

.....
[Firma]

- ☐ Atto comportante riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente. Il sottoscritto esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile
- ☐ Il sottoscritto esprime parere NON FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile

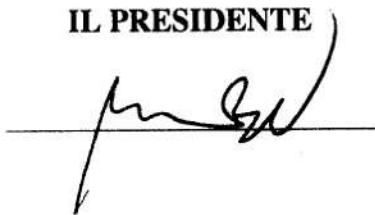
Lì,.....

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO

.....

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

IL PRESIDENTE



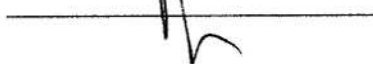
IL SEGRETARIO GENERALE



PUBBLICAZIONE ed ESECUTIVITA'

Il sottoscritto certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo on line di questa Provincia dal 28 GEN. 2014 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

