



ORIGINALE

PROVINCIA DI FORLÌ'-CESENA

GIUNTA PROVINCIALE

SEDUTA DEL 07 Ottobre 2014

In seduta odierna, alle ore 10:30, 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) | BRUNELLI | MAURIZIO | - | VICE PRESIDENTE | |
| 3) | BAGNARA | GIANLUCA | - | ASSESSORE | A |
| 4) | BARAVELLI | BRUNA | - | ASSESSORE | |
| 5) | GARBUGLIA | LUCIANA | - | ASSESSORE | |
| 6) | MERLONI | DENIS | - | ASSESSORE | |
| 7) | 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. 93121/2014 DELIBERAZIONE N. 359

COMUNE DI GAMBETTOLA. PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 3 DEL 24 GENNAIO 2014. FORMULAZIONE RISERVE AI SENSI DELL'ART. 34 DELLA L.R. 20/2000 E SS.MM.II.. ESPRESSIONE IN MERITO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 20/2000 E SS.MM.II.. ESPRESSIONE 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 E S.M.I..

LA GIUNTA PROVINCIALE

Visto il primo Piano Operativo Comunale (P.O.C.) del Comune di Gambettola adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 24 gennaio 2014 ai sensi dell'art. 34 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 *"Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"* e trasmesso a questa Amministrazione provinciale in data 14.03.2014 (acquisito agli atti con prot. prov.le n. 27974 del 14.03.2014 – Fascicolo 2014/07.04.01/14) per l'espressione dei pareri di competenza;

Evidenziato che:

- con deliberazione del Consiglio provinciale n. 70346/146 del 19 luglio 2010 è stata approvata la variante integrativa al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) che assume per il Comune di Gambettola il valore e l'effetto di Piano Strutturale Comunale (PSC);
- il Comune di Gambettola è altresì dotato di Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 60 del 6 novembre 2012;

Premesso che la L.R. n. 20/2000 e s.m.i. *"Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"* all'art. 30, definisce il Piano Operativo Comunale (POC) quale *strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e di valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni*, in conformità con le previsioni del PSC;

Preso atto, sulla base di quanto indicato nell'atto deliberativo di adozione del P.O.C., che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 10/02/2013 l'Amministrazione di Gambettola ha preventivamente deliberato:
 - di attivare forme di concertazione finalizzate alla messa a punto delle proposte di intervento e di stipula di Accordi con i Privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i.;
 - di approvare il Documento Programmatico per la Qualità Urbana (DPQU) e lo schema di bando pubblico unitamente al modulo per la presentazione delle proposte di intervento;
- nel periodo di pubblicazione del bando (dal 25/02/2013 al 24/04/2013) sono pervenute 14 proposte di intervento e, oltre la scadenza, sono pervenute ulteriori 5 proposte; l'Amministrazione comunale ha proceduto all'esame delle proposte attraverso due distinte fasi;
- in coerenza con gli obiettivi di interesse pubblico sono state individuate 6 proposte di intervento da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale ai fini dell'inclusione nel I POC;
- alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune ha stipulato, ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi suddetti;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 24 del 08/02/2014 sono stati approvati gli atti di accordo sopra indicati, i quali sono confluiti nel presente 1° Piano Operativo Comunale quale parte integrante del presente atto di adozione;

Dato atto che:

- gli elaborati costitutivi del P.O.C. del Comune di Gambettola sono quelli di seguito elencati:
 - Relazione;
 - Quadro di Unione;
 - Repertorio Schede d'Ambito Normative;
 - Norme tecniche di Attuazione (NTA);
 - VALSAT/VAS;
 - Documento Programmatico per la Qualità Urbana;

— fanno parte anche della documentazione trasmessa a questa amministrazione provinciale i seguenti atti tecnico – amministrativi:

- Esiti della selezione inerente il bando Pubblico promosso dall'Amministrazione Comunale di Gambettola, ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della L.R. 20/2000;
- Piano triennale delle Opere Pubbliche;
- Accordi ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000;

— gli elaborati del piano sono stati depositati per la libera consultazione presso il Comune di Gambettola per sessanta giorni a far data dal 26 marzo 2014;

Richiamato che, in relazione al Piano Operativo Comunale, l'Amministrazione provinciale esprime:

- le riserve relativamente a previsioni di Piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di Piani sopravvenuti di livello territoriale superiore ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.;
- il 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 la Provincia si esprime anche in merito alla valutazione di sostenibilità ambientale di piani ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. e che:

- ai sensi del comma 7, lett. b) la Provincia si esprime nell'ambito delle riserve al piano adottato di cui all'art. 34, comma 6, previa acquisizione delle osservazioni presentate;
- dalla suddetta disposizione, come indicato nella Circolare della Regione Emilia-Romagna del 1 febbraio 2010, consegue che i termini perentori per l'emanazione del provvedimento con il quale la Provincia si esprime decorrono dalla data di invio delle suddette osservazioni.

Richiamata in proposito anche la deliberazione di Giunta n. 8372/37 del 5/02/2014, con cui questa Amministrazione Provinciale si è dotata di un *“Atto di indirizzo sul percorso procedurale e temporale per la gestione delle competenze provinciali all'interno delle procedure di approvazione degli strumenti urbanistici comunali”*; in particolare all'allegato A viene disciplinato quanto riguarda il P.O.C.;

Dato atto che:

- con nota prot. prov. n. 38377 del 9.4.2014 sono state richieste al Comune di Gambettola le integrazioni documentali necessarie per la compiuta espressione dei pareri di competenza;
- con nota acquisita agli atti con prot. prov.le n. 73612 del 21.07.2014, pervenuta in data 18.07.2014 il Comune di Gambettola ha trasmesso alla scrivente Amministrazione le integrazioni richieste;
- con nota acquisita al prot. prov.le n. 89740 del 25.09.2014, il Comune ha richiesto alla Provincia la sospensione del procedimento per poter completare le integrazioni geologiche (indagine di III livello) relative alla previsione n. 6 del POC, richieste nella nota provinciale n. 38377 del 9.4.2014, al fine di superare favorevolmente la valutazione di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008;
- la suddetta documentazione è stata inviata con nota del Comune in data 29.09.2014.

Dato atto, ai fini della procedura di valutazione ambientale, che:

- in adempimento a quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 5, comma 6, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. e dell'art. 12, comma 2 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., per il caso in esame sono stati individuati quali soggetti competenti in materia ambientale da consultare:

- *ARPA Sezione Provinciale di Forlì-Cesena;*
- *Azienda USL di Cesena;*
- *Consorzio di Bonifica della Romagna.*

i suddetti Enti si sono espressi nell'ambito delle proprie competenze:

- *Azienda USL di Cesena*, con parere favorevole formulando sulle schede di assetto puntuali osservazioni/prescrizioni (parere U – 15/05/2014 – prot. n. 0020192 – 16.13.1);
- *ARPA Sezione Provincia di Forlì-Cesena*, con parere favorevole alla VAS espresso anche per AUSL, tuttavia con osservazioni specifiche in merito alle singole previsioni degli ambiti ai sensi della L.R. 19/1982 (parere prot. n. PGFC ARPA 4667/2014 del 07.05.2014, pervenuto in data 07.05.2014 ed assunto al prot. prov.le n. 47265);
- *Consorzio di Bonifica della Romagna* che si è espressa formulando prescrizioni sia a carattere generale che specifico sui contenuti del POC e delle relative previsioni, con parere prot. n. 18289/CES/4983 del 23.07.2014;
- con nota acquisita agli atti con prot. prov.le n. 77730 del 06.08.2014 pervenuta in data medesima, il Comune di Gambettola ha trasmesso copia delle osservazioni pervenute ai sensi dell'art. 5, comma 7, della L.R. 20/20000 e ss.mm.ii.;
 1. prot. com.le n. 0004512 del 24.03.2014 - Privati cittadini residenti in Via Verdi, n. 60 e n.80
 2. prot. com.le n. 0006847 del 12.05.2014 - Baldacci Giovanni in nome di Società "A.R.C.A. S.p.A."
 3. prot. com.le n. 0007473 del 22.05.2014 - Pietro Passerini in nome di SACTA – SRL.
- le suddette osservazioni sono state esaminate ai sensi del combinato disposto dell'art. 15, comma 1 D.lgs 152/2006 e smi, e dell'art. 5, comma 7 lett. b) L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., per quanto attiene ai contenuti significativi ai soli fini della valutazione ambientale.

Atteso altresì che:

- la documentazione necessaria ad esprimere i pareri di competenza provinciale è stata definitivamente completata in data 29.09.2014, 30.09.2014 e 1.10.2014, con la quale il Comune di Gambettola forniva le integrazioni geologiche richieste, nonchè il parere AUSL ed il parere del Consorzio di Bonifica;

Vista la legislazione nazionale e regionale vigente;

Visti gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale nazionale;

Visti gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale regionale vigenti:

- Piano Territoriale Regionale (PTR), 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 cartografica e normativa al Titolo II approvata con deliberazione della 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 sua Variante integrativa approvata dal Consiglio provinciale con deliberazione n. 70346/146 del 19 luglio 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;

Dato atto, infine, delle intervenute:

- Variante integrativa al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvata dal Consiglio Provinciale con deliberazione C.P. n. 70346/146 del 19.07.2010;
- Variante specifica al PTCP, adottata ai sensi dell'art. 27 bis della L.R.20/2000 e ss.mm.ii, con delibera del Consiglio Provinciale n. 146884/183 del 19.12.2013.

Richiamati i contenuti del POC così come definiti dall'art. 30 della L.R. 20/2000;

CONSTATATO

che i contenuti del I P.O.C. di Gambettola possono essere desunti dall'insieme della documentazione presentata e riferiti, in sintesi, nei seguenti paragrafi:

0. Obiettivi e Finalità del POC - Il Documento Programmatico per la Qualità Urbana (DPQU)

Il P.O.C. di Gambettola si pone quali obiettivi generali, ma centrali per il proprio territorio:

- a) La qualificazione delle aree urbanizzate, i cui elementi sono stati analizzati nel Documento programmatico per la qualità urbana". L'Amministrazione Comunale di Gambettola si è dotata del DPQU in fase di raccolta delle candidature per l'attuazione del POC e nella valutazione di queste ultime ha posto al centro delle scelte i processi di riqualificazione piuttosto che l'espansione delle urbanizzazioni.
- b) La riduzione del consumo di suolo. Al fine di porre le necessarie condizioni favorevoli all'attuazione degli interventi di trasformazione, il POC 2014, pur potendo assegnare quote di edificabilità (nell'ambito delle quantità definite dal PSC) quale equa compensazione del vincolo imposto ai proprietari derivante da destinazioni per le dotazioni territoriali o per le infrastrutture pubbliche, ha per contro diminuito o le previsioni pregresse o i volumi esistenti.

Gli obiettivi di cui sopra sono stati alla base della definizione e strutturazione del Documento Programmatico per la Qualità Urbana (DPQU), nuovo strumento collegato al POC, che ha preceduto ed orientato la definizione e la valutazione delle scelte del POC medesimo, con il

vantaggio di selezionare gli interventi previsti dai privati in base al quadro strategico elaborato *indirizzando l'operatività privata nel contesto delle seguenti scelte pubbliche.*

Il DPQU di Gambettola declina le tre tematiche fondamentali definite dal PSC:

1. la qualità urbana;
2. la delocalizzazione attività produttive in contesto urbano ed APEA;
3. l'attuazione delle previsioni di PRG previgente confermate dal PSC.

1 - LA QUALITA' URBANA. Questa rappresenta il tema centrale del DPQU. Viene proposto un *“nuovo scenario urbano”*, mettendo a sistema ed integrando il disegno urbano e la sua attuazione, potenziando l'esistente e adeguandolo alle previsioni strutturali in grado di cambiare lo scenario urbano, sia nelle sue forme materiali (spazi – aree) che immateriali (comunità umana nel suo insieme - benessere – relazione). Tali obiettivi di indirizzo e attuativi del PSC 2010 di Gambettola, saranno resi operativi dal POC 2012. Temi prevalenti del PSC di Gambettola sono:

- il potenziamento e l'adeguamento della Via Emilia;
- la riduzione della dispersione insediativa;
- la riduzione degli impatti ambientali;
- l'integrazione col polo della Città regionale di Cesena;
- il miglioramento delle dotazioni urbane;
- il recupero delle attività e degli insediamenti produttivi sparsi.

Concretamente il DPQU è strutturato per *“Assi Urbanistici Attrezzati”* (AUA) che metteranno a sistema differenti ambiti di intervento, anche non contigui, per quello che riguarda le dotazioni territoriali e urbane, che diverranno elementi di continuità urbana e territoriale anche attraverso la realizzazione di opere consistenti, create sia con l'intervento diretto della Pubblica Amministrazione, sia attraverso la compartecipazione. Il POC sarà lo strumento operativo di queste azioni prioritarie. In definitiva, il processo di qualificazione urbana e territoriale interessa soprattutto la costruzione di dotazioni di qualità e il consolidamento e la razionalizzazione della rete infrastrutturale viaria.

Sono individuati due *“Assi Urbanistici Attrezzati”*: l'intersezione tra i vari percorsi viari rappresenterà lo snodo della nuova centralità di Gambettola (ambito AUA1, C.so Mazzini- SACTA – V.le Garibaldi - V.le Carducci – Argine della Rigossa) e il punto di innesto tra città consolidata e nuova residenzialità (AUA2 V.le Carducci, V. Curiel, V. Lunedei, V. Verdi). In tali luoghi *“privilegiati”* diventeranno prioritari interventi di miglioramento dell'accessibilità e della qualità dei percorsi, nonché la realizzazione di attività di commercio di vicinato e di servizio alla persona.

Viene costruita una *“Matrice delle qualità urbana”* che riunisce i diversi elementi (obiettivi ed azioni) che compongono il sistema per la costruzione della città pubblica e della qualità urbana. La matrice incrocia i seguenti elementi:

- *miglioramento dei servizi, qualificazione degli spazi pubblici, benessere ambientale, mobilità sostenibile con*
- *fabbisogni insediativi, dotazioni territoriali, infrastrutture per la mobilità, elementi di identità territoriale*

Per ognuno dei due AUA il DPQU definisce, poi, nello specifico, le azioni corrispondenti.

Per quanto riguarda in particolare la mobilità urbana è prevista l'istituzione di vari sensi unici e la realizzazione di diversi percorsi ciclo pedonali, così da favorire la mobilità sostenibile nei collegamenti casa-lavoro; numerosi snodi viari verranno riqualificati e realizzati parcheggi pubblici, anche a servizio di aree sportive, e nuove infrastrutture viarie.

Infine, nel DPQU il processo di gestione e monitoraggio è elemento imprescindibile in quanto strumento di valutazione della qualità urbana venutasi a determinare in seguito ai processi attuativi (v. PUA).

2 - DELOCALIZZAZIONE ATTIVITA' PRODUTTIVE IN CONTESTO URBANO ED APEA

In ambito urbano è prevista l'integrale riqualificazione delle aree di sedime delle attività produttive ad usi residenziali o compatibili con questi, in modo da ridurre le problematiche inerenti l'insalubrità e il clima acustico. Sarà altrettanto favorito l'alleggerimento del traffico veicolare pesante.

Le attività produttive incongrue verranno trasferite verso aree di maggiore accessibilità ai nodi infrastrutturali.

Le attività imprenditoriali che verranno mantenute, saranno riqualificate grazie alla realizzazione di una nuova Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA), per il controllo della qualità della quale vengono posti determinati criteri, definiti dalla la progettazione urbanistica ed edilizia, la gestione della mobilità e dei trasporti, la gestione integrata dei rifiuti, prevedendo un programma ambientale in cui definire gli obiettivi e i risultati da raggiungere e un sistema di monitoraggio ambientale.

3 - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PRG PREVIGENTE CONFERMATE DAL PSC

Sulla base delle disposizioni del PSC le previsioni del PRG previgente confermate dal PSC devono essere attuate dal primo POC; nel caso che le suddette previsioni non siano attuate nel termine indicato, saranno assoggettate al PTCP. Tutte le eventuali variazioni se consentite dalla normativa regionale, dovranno essere funzionali ad un miglioramento complessivo della qualità urbana. I punti fondamentali per una loro revisione riguarderanno:

- l'eventualità di diminuire il carico insediativo, attraverso criteri di densità urbana;
- il concorso delle previsioni pregresse alla realizzazione delle opere previste all'interno del DPQU;
- alla definizione della forma urbana in modo che questa sia conforme ai criteri di pianificazione.

I. Il Dimensionamento del POC

Residenziale

Il P.S.C. di Gambettola, per il dimensionamento del P.O.C, stabilisce al comma 2 dell' "Art. 3.3 - *Articolazione del dimensionamento del Piano*" che nell'articolazione delle previsioni, "*i successivi Piani Operativi Comunali potranno ridistribuire e prevedere a favore della più minuta agglomerazione urbana il 10% della complessiva capacità insediativa sopraddeita, ciò qualora si rendessero necessarie, in rapporto ai successivi programmi delle opere pubbliche, ricuciture funzionali dei lembi insediativi del tessuto urbano consolidato e/o delle frazioni.*"

Il Comune di Gambettola sceglie di non inserire nel presente POC nemmeno parte della quota (1/3) riservata dal PSC allo stesso, che corrisponderebbe a 16.500 mq. (220 alloggi) in quanto le candidature presentatesi attraverso la procedura concorsuale "*interessavano solo in modo parziale, episodico e non organico i due ambiti previsti dalla pianificazione per l'espansione residenziale*".

L'individuazione dei fabbisogni abitativi operata dal presente strumento operativo parte da una analisi che dimostra come il trend demografico dell'ultimo periodo abbia visto un incremento di 456 abitanti sui 1000 previsti dal PSC nei venti anni (45,6%). La capacità residua del PRG è pari a 21.589 mq (circa 280 alloggi) utilizzata per 15.549 mq. dal 2007 al 2011.

Per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo, quindi, il Comune, anche attraverso un'analisi delle tendenze edificatorie verificatesi nel primo periodo di vigenza del PSC (2007 - 2011) verte sull'inserimento e revisione nel 1° POC di previsioni pregresse (comparto 16). Nelle schede d'ambito viene indicata anche la percentuale di utilizzo di ogni singola previsione inserita.

Produttivo

In questo caso il POC opera sia attraverso le nuove previsioni del PSC, individuando l'Ambito n. 7 - ex Molino, ma anche attraverso l'utilizzo del pregresso del PRG, contenuto nel RUE. Il Comune,

inoltre, individua una nuova area (POC_2) non prevista dal PSC, con riferimento al comma 3 dell'art. Art. 3.3 del PSC per cui *“con riferimento alle esigenze ed ai limiti di cui al precedente comma 2, non costituisce variante al presente Piano la localizzazione da parte dei successivi P.O.C., di nuovi insediamenti residenziali e produttivi fuori dagli ambiti previsti dal presente Piano purché tali insediamenti abbiano una dimensione contenuta, siano a ricucitura dei tessuti urbanizzati esistenti, non comportino incompatibilità funzionali con le attività già insediate e siano facilmente accessibili e servibili dal sistema viario e infrastrutturale tecnologico.”*

II. Gli interventi di trasformazione proposti

Le proposte confluite nel P.O.C. sono descritte in apposite schede inserite nell'elaborato denominato “POC C - REPERTORIO SCHEDE D'AMBITO” aventi valore normativo, che riportano, per ciascun intervento, i parametri urbanistici ed edilizi, nonché le prescrizioni e le condizioni di attuazione.

Gli interventi proposti nel P.O.C., tutti da attuarsi mediante accordo pubblico – privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., sono 6 di cui:

- n.1 interessanti ambiti definiti dal PSC;
- n. 1 nuovo ambito in ampliamento al tessuto esistente, non previsto dal PSC;
- n.2 ambiti derivati da richieste di trasformazioni d'uso con introduzione di standard che non si configurano come veri e propri ambiti;
- n.2 ambiti di trasformazione derivanti da previsioni pregresse non attuate (PRG. 98).

Le proposte inserite nel P.O.C. sono riportate nella tabella seguente, recante i principali parametri quali - quantitativi così come esplicitati negli elaborati:

Tab. 1 - Proposte 1° P.O.C.

Schede del POC	Denominazione	Uso	ST	SUL assegnata	% di inserimento nel POC (SUL)
P.O.C._1	7 – Ex MOLINO (A-11 PSC)	Commerciale (SV 1500 alim) Terziari Artigianali	19.000 mq.	Utmax=0,2 mq/mq (3.800 mq)	100%
P.O.C._2	Comparto 4 - RUE	Produttivo	14.353 mq.	5.500 mq.	100%
P.O.C._3	Comparto 16 – RUE	Residenziale	19.550 mq.	Utmax=0,3 mq/mq (2.550 mq)	43%
P.O.C._4	Ambito via Cadore (PRG'98)	Residenziale.	4.297 mq.	Utmax=0,60 (2.758 mq))	100%
P.O.C._5	Area sportiva via Soprarigossa	Attrezzature	6.418 mq.	250	100%
P.O.C._6	Edificio di culto via Pascoli	Attrezzature	3.210 mq.	300	100%

Nel dettaglio le singole proposte sono così descrivibili:

Scheda POC n. 1 - Area Ex Molino (PSC n. 7 A-11 da riqualificare)

Rappresenta uno degli ambiti individuati dal PSC da riqualificare. E esso ricade all'interno del sistema consolidato ed è vicino alle maggiori infrastrutture urbane. Attualmente l'ambito è parzialmente interessato da previsioni di PRG in parte attuate (produttivo). Il PSC prevede che

l'ambito possa essere realizzato entro il primo POC con le previsioni del PRG, completandone l'attuazione oppure di aderire fin da subito all'ambito di riqualificazione. Resta fermo che, in caso di inerzia totale o parziale del soggetto attuatore, allo scadere del primo POC l'ambito A-11 di PSC (riqualificazione) resti l'unica opzione.

Il presente POC definisce per quest'ambito una nuova disciplina conformandosi alla regole del PSC, prevedendo quindi obiettivi ed interventi di riqualificazione, volti all'insediamento di funzioni terziario-commerciali, alla ricucitura di relazioni all'interno del sistema urbano, alla riqualificazione ambientale dell'asse fluviale (Rigossa).

L'intervento, da quantificarsi nei termini sopra indicati consente, attraverso l'accordo pubblico-privato di realizzare una pista ciclabile extra comparto, in via Lasagna e la sistemazione del lungo Rigossa.

L'intervento si inserisce nell'Asse Urbano Attrezzato (AUA) n. 1 (C.so Mazzini, S.A.C.T.A., V.le Garibaldi, V.le Carducci, Argine della Rigossa); così collocato l'ambito concorre in particolare a:

- una maggiore qualità dell'accesso a Gambettola dalla Via Emilia,
- alla realizzazione di una mobilità ciclo-pedonale al Centro Storico.

POC 2 – Comparto 4 RUE

Trattasi di ampliamento di una previsione pregressa e già attuata di una attività produttiva esistente del settore agro-alimentare (Società Gobbi Dino s.r.l.). L'area andrà ad occupare una porzione di territorio attualmente agricola e destinata a soli usi agricoli.

Il POC ne prevede la trasformazione assegnando una SUL di 5.500 mq. per usi commerciali (esercizi di vicinato e commercio all'ingrosso), produttivi (magazzini e depositi, agro-industria) stante l'attività già insediata.

All'intervento è connessa la realizzazione di una rotatoria tra Via Lunedei e Via Verdi che fungerà sia come soluzione di snodo tra le due vie, ma soprattutto a garantire condizioni di accesso sicuro al nuovo capannone.

L'intervento, da quantificarsi nei termini sopra indicati, si inserisce nell'Asse Urbano Attrezzato (AUA) n. 1 e, attraverso l'accordo pubblico-privato è prevista la compartecipazione alla realizzazione di opere per l'asse urbanistico per un importo pari a 50.000 euro. L'accordo prevede l'impegno della proprietà a non richiedere ulteriori passi carrai sul perimetro est e nord dell'ambito.

SCHEDA POC n. 3 – Comparto 16 del RUE

Trattasi di previsione pregressa del PRG che viene rivalutata in sede di POC, in quanto il Comune, non riscontrando più una particolare esigenza di trasformazione dell'area in un contesto di margine agricolo, intende proporre una riduzione di carico urbanistico ed una revisione delle dotazioni territoriali in coerenza con DPQU. In particolare il POC prevede:

- una riduzione del carico urbanistico da 4.458 mq. del PRG (RUE) a 2.550 mq.;
- una limitazione delle funzioni per cui da zona terziaria e residenziale si passa a zona residenziale con servizi limitati alla residenza e uso b8 (studi professionali).

Resta invariata la complessiva cessione di aree pubbliche (11.500 mq.), mentre in particolare è prevista la compartecipazione alla realizzazione di interventi risolutivi delle criticità inerenti le interferenze del sistema fognario con lo scolo consorziale Fossatone, intra ed extra comparto.

L'intervento, da quantificarsi nei termini sopra indicati, attraverso l'accordo pubblico-privato prevede la compartecipazione (anche con la realizzazione diretta) alla realizzazione di opere pubbliche prossime al comparto, per un importo di 150.000 euro.

L'intervento si collega in generale alla definita "matrice della qualità urbana" del DPQU.

SCHEDA POC N. 4 Ambito 4 – Via del Cadore

Trattasi di previsione pregressa del PRG che viene rivalutata in sede di POC in quanto il Comune intende procedere alla sua riqualificazione funzionale ed ambientale stante l'attuale incompatibilità delle preesistenze produttive all'interno del tessuto consolidato, modificando in parte anche le previsioni del vecchio PRG, prevedendo una riduzione di carico urbanistico ed una revisione delle dotazioni territoriali in coerenza con DPQU. In particolare il POC stabilisce:

- la riduzione dell'indice di utilizzazione territoriale (da un UT pari a 0,80 mq/mq. si passa ad un UT pari a 0,60 mq./mq) portando la SUL da 3437,6 mq. a 2.578,00 mq.;
- una limitazione delle funzioni per cui da zona terziario commerciale e residenziale si passa a zona residenziale con servizi limitati alla residenza e simili.

Resta invariata la cessione di standard quantificata sia per il verde che per il parcheggio pubblico nel 10% della ST.

L'intervento, da quantificarsi nei termini sopra indicati consente, attraverso l'accordo pubblico-privato di ottenere la cessione di due alloggi per Housing sociale per un importo stimato di 150.000 euro.

L'ambito è sottoposto alla preventiva bonifica ambientale e alla cessione dell'area a verde pubblico nella quota del 10%.

L'intervento si collega in generale alla definita "matrice della qualità urbana" del DPQU.

SHEDA POC n. 5 - Area sportiva in Via Soprarigossa.

Trattasi della definizione di un ambito a riconoscimento e sistemazione di un'attività sportiva attualmente in essere e sita in territorio agricolo.

IL POC prevede quindi un ambito specifico per attività sportive di interesse collettivo (uso f6) in cui realizzare, a servizio dell'attività già esistente, 250 mq. di SUL ed un parcheggio di 290 mq.

E' prevista la realizzazione di opere strettamente necessarie alla messa in sicurezza dell'accesso sulla via Soprarigossa. L'intervento, da quantificarsi nei termini sopra indicati consente, attraverso l'accordo pubblico-privato di partecipare alla realizzazione di opere pubbliche legate alla viabilità e ciclopeditonalità prossime al comparto, per complessivi 10.000 euro.

L'intervento si collega in generale alla definita "matrice della qualità urbana" del DPQU.

SCHEDA POC n. 6 - Edificio di culto in Via Pascoli

La proposta inserita consente di realizzare un nuovo edificio di culto. Si prevede la sua realizzazione attraverso la modifica, in riduzione, di un volume edilizio esistente in ambito agricolo, retrostante edifici abitativi lungo la Via SP 97.

Vengono assegnati circa 300 mq. di SUL, 190 mq. di parcheggio pubblico e 360 mq. di verde pubblico. E' prevista la realizzazione di spazi di sosta pertinenziali con permeabilità pari al 50%.

Viene richiesta la realizzazione di opere strettamente necessarie alla messa in sicurezza dell'accesso su via Pascoli. L'intervento, da quantificarsi nei termini sopra indicati, attraverso l'accordo pubblico-privato prevede la partecipazione alla realizzazione di opere pubbliche legate alla viabilità e ciclopeditonalità prossime al comparto, per complessivi 10.000 euro.

L'intervento si collega in generale alla definita "matrice della qualità urbana" del DPQU.

III. Pianificazione commerciale

Nel P.O.C. in oggetto viene prevista la possibilità di allocare nuove *medie strutture di vendita* solamente nell'ambito dell'ex Molino, secondo le indicazioni del PSC. Tuttavia non sono stabilite condizioni quali - quantitative di insediamento per tali strutture, fatto salvo il rispetto delle condizioni definite all'art. 67 del PTCP.

IV. Dotazioni territoriali

Ognuno degli interventi di trasformazione proposto si configura in relazione all'opportunità di definire elementi progettuali ed aree concorrenti alla costruzione della città pubblica e al sistema della sostenibilità territoriale, in relazione al Documento Programmatico per la Qualità Urbana.

Nel disegno della Città pubblica il Comune si raccorda al Piano triennale delle Opere pubbliche (2012 -2015) che potranno essere definite come opere pubbliche di riferimento per il POC 2012.

Esse riguardano:

- 2° stralcio riqualificazione centro storico 2.000.000,00 euro
- riqualificazione viale Carducci 500.000,00 euro
- viabilità zona stazione (rotatoria) 150.000,00 euro
- nuova materna Rodari 700.000,00 euro contributo statale 500.000,00
- nuova Palestra 600.000,00 euro contributo statale 400.000,00
- 2° stralcio capannoni carnevale 600.000,00 euro
- ristrutturazione cimitero storico 400.000,00 euro
- piste ciclabili 300.000,00 euro

La documentazione presentata fornisce anche l'elenco delle opere pubbliche previste dal programma triennale 2014 – 2016. Il POC non potrà attuare le opere previste nella loro interezza, ma dovrà definirne tempistiche e fasi nel DPQU. Le opere previste in seno alle aree di trasformazione del POC sono sostenute e garantite attraverso gli accordi con i privati, così come sopra descritto in relazione a ciascuna.

Le due proposte di intervento specifiche (area sportiva sopra Rigossa ed edificio religioso per Testimoni di Geova) pur non collocate in ambito urbano dovrebbero contribuire ad incrementare il sistema delle dotazioni territoriali.

V. Integrazioni

Con integrazione prot. prov. n. 38377 del 9.4.2014, il Comune di Gambettola in risposta a quanto richiesto da questo Ente al fine di rendere chiari e completi i contenuti soggetti ad istruttoria di valutazione del Piano, ha trasmesso i seguenti elaborati integrativi:

- Documentazione geologica aggiornata;
- Tavola dei vincoli;
- Valsat aggiornata con la "Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni";
- Schede aggiornate di assetto, con una più esplicito riferimento rispetto al DPQU;
- Tavola d'unione dei contenuti del DPQU.

L'Amministrazione comunale in merito ai rilievi formulati in via preliminare sui contenuti del P.O.C. ha specificato quanto segue:

- le modifiche apportate rispetto a quanto individuato nel PSC sono limitate a quanto consentito dal PSC medesimo (art. 3.3 delle Norme di PSC). Pertanto il dimensionamento complessivo del PSC non ha subito alcun sensibile incremento.
- La possibilità di inserimento delle previsioni n. 5 e n. 6 in zona rurale è stata valutata in base al fatto che la possibilità di recupero per usi agricoli non è pregiudicata dagli interventi, che trattasi di usi non continuativi del territorio e che le previste trasformazioni non sono tali da modificare la natura dei suoli.
- L'area ex molino è organizzata secondo le previsioni del PSC.
- In particolare il POC assume valore di riferimento per la programmazione delle opere pubbliche in relazione al piano della ciclopeditività.

VI. Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale - Valsat

La Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale delle previsioni del P.O.C. (Valsat) si struttura e sintetizza nelle seguenti componenti:

- una prima parte teorica in cui è descritta la metodologia utilizzata per predisporre la ValSAT del P.O.C. inquadrandola sia rispetto alla disposizioni normative dell'allegato I del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., sia rispetto alla ValSAT del PSC di Gambettola; i contenuti conoscitivi dedotti dal PSC vengono aggiornati con più recenti fonti informative relative alle distinte tematiche di carattere sovraordinato al POC (ad es. Piano Regionale Integrato per la qualità dell'Aria 2020) .
- nella seconda parte vengono “contestualizzati” gli ambiti inseriti nel POC: con prospetti sintetici viene restituita la loro disciplina generale e regolamentare (PSC e RUE), vengono rapportati allo schema di assetto generale, alle carte della vulnerabilità fisica e ai vincoli, al sistema infrastrutturale e tecnologico, alla classificazione acustica. Per ciascuno di detti temi viene indicato il “*grado di criticità dello stato attuale*”. Viene redatta una tabella di sintesi con *Elementi di criticità ed emergenze ambientali* riscontrate nelle previsioni di POC nel percorso di analisi conoscitiva, distinguendo le Criticità, le Opportunità, le Emergenze.
- Nella terza parte viene analizzata nello specifico la proposta del POC, attraverso l'individuazione degli obiettivi specifici e le azioni ad essi correlate previste dal piano per ognuno degli ambiti di trasformazione proposti e in rapporto alle diverse tematiche della Qualità urbana, Ambiente (naturale), Mobilità, Sostenibilità.
- Una quarta parte con la valutazione del POC tematico (analisi di coerenza, matrice di analisi ambientale, verifica di conformità a vincoli e prescrizioni, la valutazione specifica degli effetti attuativi del POC). In particolare la sostenibilità del piano è valutata in rapporto a quattro profili fondamentali (si veda successiva sezione B).
- Una quinta parte con giudizio di sostenibilità e definizione del set di indicatori selezionati per il monitoraggio del piano.

Gli specifici esiti cui giunge la Valsat del POC vengono illustrati nella successiva parte valutativa (sezione B).

NORME TECNICHE del POC

Il piano operativo è dotato di un testo normativo che, oltre a riproporre contenuti di legge, disciplina taluni aspetti specifici del presente POC, tra cui, in particolare:

- la valenza delle previsioni (prescrizioni, indirizzi);
- la validità delle norme, in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni ed alle disposizioni transitorie del PSC;
- i limiti di operatività del POC e della necessità di apportare varianti allo stesso;
- attività edilizia ammessa in pendenza dell'attuazione delle previsioni;
- la possibilità di attuazione per stralci delle previsioni.

CONSIDERATO

A) ESPRESSIONE DELLE RISERVE AI SENSI DELL'ART. 34 DELLA L.R. 20/2000 E SS.MM.II.

PREMESSA

A seguito dei primi rilievi istruttori formulati nella citata richiesta di integrazioni il Comune di Gambettola ha provveduto a chiarire l'effettivo significato di talune espressioni contenute nella documentazione del POC le quali, ad una valutazione preliminare, facevano presupporre elementi di variante al PSC. Si ritiene esaustivo in tal senso il chiarimento fornito, anche alla luce degli

approfondimenti istruttori che hanno consentito di meglio comprendere la valenza e la "collocazione" delle previsioni del POC, verificando quindi l'assenza di varianti in senso proprio al PSC.

E' favorevolmente valutabile che il Comune abbia optato per un POC orientato ad intervenire nell'ambito della riqualificazione, facendosi carico fin da subito di rivedere anche previsioni pregresse riducendone il carico urbanistico e ridefinendo le condizioni di sostenibilità.

E' altresì apprezzabile lo spunto compositivo del D.P.Q.U. rispetto al quale il Comune ha collegato l'attuazione degli interventi affinché essi siano legati e coerenti alla trama di riferimento complessiva della *Città pubblica*.

Si deve per contro evidenziare che le proposte inserite incidono in modo secondario rispetto ai temi centrali definiti dal PSC in ordine alla riqualificazione, individuati prioritariamente nel recupero fisico e funzionale dell'ambito SACTA, nella riqualificazione della Via Emilia e della fascia dell'elettrodotto, nella costituzione di un'area produttiva ecologicamente attrezzata (APEA), nella riorganizzazione funzionale ed ambientale del comparto della rottamazione. E' pertanto auspicabile che al raggiungimento di tali obiettivi l'Amministrazione Comunale possa al più presto dedicare la propria attività anche apportando varianti al presente Piano.

Fatte le dovute premesse si ritiene di formulare le seguenti considerazioni e le conseguenti riserve nel merito della impostazione del POC e delle sue specifiche previsioni operative, dovendo tuttavia evidenziare che la forma dei documenti talvolta dispersiva e frammentata ha comportato una difficoltosa ed onerosa operazione di lettura e interpretazione.

I – COMPETENZA E CONTENUTI GENERALI DEL POC

1) - Il PSC nel disporre la disciplina transitoria (art. 5.2 delle Norme) consente l'attuazione di talune delle scelte operate dall'Amministrazione Comunale secondo le regole del previgente regime pianificatorio (PRG) - che il RUE di Gambettola ha recepito come *pregresso 98* - entro la data di validità del I POC. Nel caso in cui tali previsioni non vengano attuate entro il termine suddetto, le stesse dovranno essere assoggettate ad una nuova disciplina disposta, per gli ambiti di rispettiva competenza, dal POC e dal RUE, in conformità con le disposizioni di tutela fissate dal PTCP e recepite dal PSC.

Ne consegue che la possibilità di inserire una previsione pregressa del PRG nel POC, modificandone le condizioni di intervento rispetto a quelle già validate nello strumento urbanistico previgente, comporta l'assunzione delle regole insediative del PSC-POC-RUE (indici, standard, condizioni di sostenibilità, etc...); tale possibilità presuppone in particolare anche l'incidenza sul dimensionamento del PSC. Il Comune di Gambettola ha anticipato tale scelta per il *comparto 16* del PRG 98 e per l'*ambito 4 via del Cadore* (schede 3 e 4 del POC), rimesse in gioco fin da subito nel I POC al fine di ricondurre anche scelte di pianificazione pregressa ai nuovi obiettivi di qualità urbana e di sostenibilità.

Verificata quindi l'assenza di tutele di tipo ambientale - paesistico ostative alla loro riconferma, la riduzione della capacità insediativa e la definizione delle condizioni di partecipazione agli obiettivi di qualità urbana del DPQU operate dal Comune, in assenza di un obbligo immediato a ridisciplinare tout court le aree in oggetto, si ritiene in linea generale plausibile e coerente la nuova disciplina disposta. Fatte salve, quindi le valutazioni di merito espresse successivamente all'interno del presente atto, così ridisciplinati i due comparti diventano oggetto di POC. Ciò valutato, si formula la seguente riserva:

A.1 - Dovendosi intendere che la nuova disciplina disposta dal POC per le due aree del *pregresso 98* del RUE, ossia *comparto 16* (scheda POC_3) e *comparto 4 via del Cadore* (scheda POC_4) sostituisce quella vigente (*pregresso 98*), sarà necessario conseguentemente modificare il RUE. Va da sé che allo scadere del I POC, qualora le previsioni non venissero attuate, andranno

ulteriormente verificate e ricondotte al pieno rispetto di ogni regola insediativa in conformità al PSC.

2) - La trasformazione di due nuove aree private (scheda POC_5 area sportiva Soprarigossa e scheda POC_6 edificio per il culto) per specifiche funzioni extragricole (f6 – impianti sportivi scoperti, f3 – attrezzature religiose di interesse comune) avviene in ambito rurale A-19c, ad *alta vocazione produttiva agricola specializzata di elevata connotazione paesaggistica*, in connessione e contiguità a due insediamenti sparsi esistenti.

La possibilità di impegnare territorio agricolo per attività extragricole dovrebbe essere più correttamente ricondotta ai criteri insediativi attribuibili al POC (ricuciture funzionali) come stabilito dall'art. 3.3 del PSC, con ovvia incidenza sull'utilizzo del suo dimensionamento, ovvero alla possibilità di intervento disposta dal RUE per gli edifici esistenti in territorio rurale, prioritariamente attraverso azioni di recupero del patrimonio edilizio sparso.

Inoltre, l'ammissibilità della destinazione d'uso extragricola non può determinare contrasto e generare conflittualità con le preesistenti e proprie funzioni agricole.

In base alla documentazione presentata si ritiene che la competenza del POC per l'attuazione delle due previsioni in esame possa motivarsi da un lato perché il Comune ha assunto le trasformazioni sulla base di accordi ex articolo 18 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., dall'altro per la specificità delle funzioni che rientrano tra quelle previste come dotazioni territoriali (art. A-24 della L.R. 20/2000). Tali circostanze tuttavia non paiono chiaramente e pienamente sviluppate dal Piano operativo. Occorre infatti precisare quanto segue:

- per quanto riguarda il primo aspetto (accordo pubblico – privato), si constata una genericità nella compartecipazione del privato alla progettualità pubblica comunale. Si rimanda in proposito alle valutazioni specificatamente effettuate in merito agli accordi, al sottostante punto 3);
- la disciplina del POC non è tale da configurare le scelte effettuate quali effettive dotazioni territoriali ai sensi dell'art. A-24 della L.R.20/2000 e ss.mm.ii., pur ravvisando tale intenzione all'interno della stessa.

Si formula pertanto la seguente riserva.

A.2 - Fatte salve le valutazioni più dettagliate espresse successivamente nel merito di ciascuna delle due previsioni, al fine di poter sancire la piena competenza del POC nella trasformazioni di cui alle schede POC_5 e POC_6, è necessario che il Comune conferisca loro una chiara identificazione:

a - il Comune dovrà in primis stabilire, in ragione della rispondenza delle specifiche attività agli interessi della collettività, se le previsioni di cui alle schede n. 5 (f6 - attività sportiva) e n. 6 (f3 - edificio per il culto) concorrano o meno al soddisfacimento delle dotazioni minime a servizio della popolazione del Comune. Posto che ciò presupporrebbe l'apposizione di un vincolo espropriativo, in alternativa il Comune dovrà regolamentare attraverso appositi atti convenzionali, non soltanto le trasformazioni urbanistico – edilizie necessarie e gli obblighi ad esse conseguenti, ma anche le condizioni di fruibilità da parte dell'utenza al pari delle altre dotazioni di proprietà pubblica. Solo in tale caso esse potranno eventualmente assumere la qualifica di dotazioni territoriali.

b – A meno che l'Amministrazione non acquisisca le due previsioni alla proprietà pubblica sancendone a tutti gli effetti il valore di dotazioni territoriali, dovranno essere compiutamente identificati gli oggetti della progettualità comunale cui afferisce la contribuzione posta a base dell'accordo, a dimostrazione della coerenza e della relazione diretta tra l'area e l'intervento strategico.

3) Il POC si avvale, per l'attuazione delle previsioni di accordi sottoscritti tra i privati e l'amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii..

Sulla natura e gli effetti degli accordi con i privati, disciplinati all'art. 18 della L.R. 20/2000 come successivamente modificato dalla L.R. 6/2009, si rammenta che sussiste uno specifico obbligo di motivazione, circa:

- le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale, cioè gli specifici vantaggi che possono derivare per la comunità locale dal ricorso a detto strumento negoziale, in luogo dell'ordinaria applicazione della disciplina sugli obblighi che gravano sugli operatori;
- la rispondenza delle scelte di pianificazione concordate ai canoni della disciplina urbanistica e ai criteri di sostenibilità ambientale, nell'osservanza di quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3 della legge regionale 20/2000, che richiede una esplicitazione delle motivazioni poste a fondamento delle scelte strategiche operate. Questa motivazione sui contenuti pianificatori dell'accordo deve poi dimostrare la coerenza di quanto concordato con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione, del medesimo livello istituzionale e di quelli sovraordinati.

Nel piano operativo disposto dal Comune, non sempre si ravvisano in modo chiaro i principi su espressi. Richiamati gli elaborati del POC, si osservano le seguenti incoerenze:

- ai singoli accordi non è sempre associata una precisa identificazione dell'interesse pubblico, che viene solo quantificato con un contributo economico di compartecipazione del soggetto attuatore alla realizzazione di opere extra comparto o prossime al comparto genericamente identificate;
- dalle schede di POC, così come dai testi descrittivi degli accordi, non sempre è chiara la distinzione tra ciò che è opera necessaria alla sostenibilità diretta delle trasformazioni previste (ad esempio sistemazione in sicurezza degli accessi) e le opere rappresentati quel rilevante interesse per la comunità locale coerente con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione, come stabilito nell'art. 18 della legge regionale.

Alla luce di quanto sopra, si formula la seguente riserva:

A.3 – Si ritiene che l'amministrazione comunale debba fornire una più chiara e circostanziata rappresentazione degli interventi collegati alle ragioni di interesse pubblico e agli obiettivi strategici sottesi agli accordi pubblico – privato sottoscritti ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000. A tal fine è necessario che gli elaborati del POC:

- distinguano opportunamente gli elementi che concorrono alla formazione dell'interesse pubblico sotteso agli accordi con i privati, distinguendo e separando ciò che rappresenta opere ed onere strettamente funzionale alla trasformazione, con ciò valutando la coerenza delle previsioni con le premesse soprantanti;
- definiscano una puntuale e circoscritta individuazione quali-quantitativa delle opere oggetto di impegno, raffigurabile nelle stesse schede di assetto, sia per parti interne che esterne al comparto, attraverso parametri circostanziati quali, ad esempio, denominazione degli interventi, ubicazione ed individuazione cartografica dei tratti interessati, requisiti tecnico – prestazionali, etc....

4) Come previsto al p.to *f-bis*), *comma 2, dell'art. 30, L.R. 20/00 e s.m.i.*, è necessario che la documentazione del Piano sia integrata in approvazione, con una *Relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi* disciplinati, tenuto conto altresì che il POC ai sensi del comma 7, art. 30 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., si coordina con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art. 13 della L. 10/77, costituendo strumento di indirizzo e coordinamento per il *Programma triennale delle opere pubbliche*.

Tali aspetti sono trattati in modo frammentato nel piano; non risulta nemmeno una chiara ed immediata corrispondenza (denominazione, quantità, etc...) tra le opere descritte nei vari documenti (accordi, schede POC, DPQU e Programma triennale delle Opere Pubbliche). Riesce quindi difficilmente deducibile e certa l'operazione disposta dal POC nelle sue intenzioni. Alla luce di quanto sopra, si formula la seguente riserva:

A.4 - In sede di Approvazione il POC dovrà contenere un prospetto di sintesi in cui porti a coerenza e corrispondenza la documentazione programmatica (Programma triennale delle Opere Pubbliche e il Documento Programmatico per la Qualità urbana) con quella tecnica ed economica evidenziando il contributo (anche economico) del POC e dei relativi accordi alla realizzazione degli interventi nell'arco temporale di validità.

5) - Tavola dei Vincoli - Il Comune ha provveduto ad integrare la documentazione del POC con una "Tavola dei vincoli" a norma della L.R. 15/2013, limitatamente agli ambiti territoriali cui si riferiscono le previsioni medesime. Il Comune ha disposto quindi un'operazione di ricognizione delle varie tipologie di vincolo presente sul territorio interessato dalle previsioni in forma di schedatura con l'estratto di ciascuna porzione territoriale (art. 15, comma 3 ter). Si formula in merito la seguente riserva:

A.5 - Si precisa che la "Tavola dei vincoli" è strumento *conoscitivo* (così come stabilito al comma, 3.bis all'art. 19 della L.R. 20/2000, modificato dalla L.R.15/2013), dovendo peraltro ritenere che, essa può assolvere al suo valore di carta unica del territorio, qualora redatta a seguito dell'intervento regionale di cui al comma 3 sexies del medesimo articolo regionale, e qualora valutata nel complessivo processo di adeguamento della strumentazione urbanistica comunale.

Dimensionamento del POC

6) - Pur avendo l'Amministrazione Comunale compiutamente dimensionato in termini di capacità edificatoria ogni singola previsione del PSC, non è presente nel POC un elaborato riepilogativo che dia conto dell'utilizzo del dimensionamento rispetto a quello del PSC, sia per la parte delle previsioni residenziali che per quelle produttive. Si formula pertanto la presente riserva:

A.1 - Prendendo atto che il POC prevede di inserire un unico ambito del PSC (A-11 Ex Molino) e che basa gran parte delle sue previsioni sul pregresso del PRG anche operando una significativa riduzione della capacità insediativa, è necessario che il Comune rediga e sancisca in fase di approvazione del POC un quadro sinottico che evidenzi il rapporto dimensionale delle previsioni inserite nel 1° POC con quello del PSC. Ciò anche al fine di sancire il quadro di partenza per successive varianti al POC medesimo ovvero per i successivi piani operativi di attuazione del PSC. Ciò valga sia per le previsioni di tipo residenziale-urbano che per quelle produttive.

7) In relazione alla previsione di cui alla scheda d'ambito del POC n. 2 (ampliamento dello stabilimento produttivo Gobbi s.r.l.) oltre che in termini di dimensionamento il POC non esplicita in modo chiaro la relazione della suddetta previsione con le disposizioni del comma 3 dell'art. 3.3 del PSC sopra richiamato: non motiva, infatti, espressamente la rispondenza della previsione alla possibilità di inserirla quale "ricucitura funzionale". Tale aspetto viene accennato in risposta alle integrazioni richieste, ma solo in via generale, senza specificazioni utili alla coerente definizione della previsione col PSC. Si formula pertanto la seguente riserva:

A.7 - E' necessario che il Comune espliciti con chiarezza il rapporto tra la nuova previsione inserita nel POC in ampliamento al tessuto già esistente (scheda POC n. 2) e le caratteristiche indicate al comma 3 dell'art. 3.3 del PSC per le ricuciture funzionali. Andrà quindi indicata l'incidenza sul dimensionamento produttivo del PSC e/o a quali ambiti dello stesso PSC detto dimensionamento viene sottratto per consentirne l'utilizzo nell'area proposta.

8) Sempre in merito alla previsione di cui alla scheda n. 2, si evidenzia che il POC non definisce una capacità edificatoria in funzione di un indice perequativo assimilabile agli indici di norma definiti dal PSC: il POC prevede infatti l'attribuzione di una quantità "a corpo" di SUL (5.500 mq) indipendentemente dalla superficie territoriale. Valutando il rapporto tra questa e la SUL assegnata si ricaverebbe un indice di utilizzazione territoriale vicino allo 0,4 mq/mq., valore ampiamente al di sopra delle classi perequative definite dal PSC. Tale ampiezza pone peraltro perplessità circa la sostenibilità ambientale del nuovo insediamento come meglio trattato successivamente. Si formula pertanto la seguente riserva:

A.8 - In relazione al dimensionamento della previsione di cui alla scheda POC n. 2 si ritiene che il Comune debba ricondurre la capacità edificatoria massima ammissibile a valori coerenti con le classi perequative degli indici definiti dal PSC per i restanti ambiti produttivi. La ricalibrata capacità edificatoria dovrà tener conto anche delle esigenze di carattere ambientale del sito, come più avanti trattato.

9) Le dotazioni territoriali - Il POC non presenta un bilancio delle dotazioni territoriali presenti nel Comune e delle quote (incrementi) che le previsioni di POC consentono di raggiungere. Lo stesso DPQU risulta impostato su criteri più qualitativi nella valutazione degli interventi. Si prende atto che a ciascuno degli interventi del POC sono associate le dotazioni minime di standard e che, attraverso gli accordi pubblico - privati, sono associate anche opere-oneri di sostenibilità. Tuttavia, le dotazioni per abitante rappresentano il primo parametro ai fini della definizione della qualità urbana e degli interventi necessari sia per priorità che per entità. Si constata peraltro che il PSC (Relazione - cap. 2.2h) evidenzia nel Comune di Gambettola una situazione attuale deficitaria. Richiamato, pertanto, l'art. 30 della L.R. 20/2000 e, in particolare il comma 7 dell'art. A-24, per cui compete al POC " a) articolare e specificare la dotazione complessiva fissata dal PSC avendo riguardo alle diverse tipologie di cui al comma 2; b) programmare la contemporanea realizzazione e attivazione, assieme agli interventi di trasformazione previsti, delle attrezzature e spazi collettivi ad essi connessi; c) individuare gli spazi e le attrezzature collettive che dovranno essere realizzate nel corso dell'arco di tempo della propria validità.", si formula la seguente riserva:

A.9 - E' necessario che il POC rediga un preciso bilancio delle dotazioni minime di cui all'articolo A-24 della L.R.20/2000 per aree pubbliche per *attrezzature e spazi collettivi*, riferite al dimensionamento complessivo degli insediamenti esistenti e previsti, distinti per tipologia, tenuto conto del numero di abitanti per i quali corrisponde complessivamente una dotazione. Il bilancio delle dotazioni dovrà indicare, in particolare, per ogni tipo di dotazione, così come articolate e quantificate all'art. 3.42 del PSC:

- la quota indicata dal PSC in mq per abitante;
- la quota effettivamente esistente;
- la quota realizzabile tramite il progetto di POC;
- il livello di soddisfacimento (mq/ab) raggiungibile col POC.

b) - Anche in relazione alle analisi demografiche condotte dal Comune in seno al presente POC, dalle quali si evince un trend di incremento demografico superiore allo stesso ipotizzato dal PSC, il Comune è chiamato a compiere le verifiche di cui sopra, partendo dal presupposto che il riscontro di un eventuale deficit nelle dotazioni minime comporta anche la verifica della rispondenza/coerenza delle previsioni del DPQU - POC e delle relative priorità.

10) Edilizia residenziale sociale - Con l'art. A-6-bis della L.R. 20/2000, introdotto con le modifiche apportate dalla L.R. 6/2009, il legislatore regionale ha previsto quale scelta strategica per lo sviluppo delle politiche pubbliche per la casa la quota minima del 20 per cento di alloggi di edilizia residenziale sociale, riferita al dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti

residenziali previsti dalla pianificazione comunale. Al PSC spetta il compito di stabilire il fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale, tenendo conto delle eventuali carenze pregresse. La legge demanda poi al POC, nella disciplina gli interventi di trasformazione, la specificazione del fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale sociale da realizzare e la disciplina di attuazione, assicurando la sostenibilità complessiva degli insediamenti previsti e l'armonica integrazione degli stessi. L'art. A6 – ter disciplina inoltre le modalità con le quali il con cui il Comune può assicurare la dotazione su indicata.

Le schede di assetto relative alle previsioni del POC, così come gli accordi ex art. 18 stipulati (con eccezione di quella relativa al comparto di Via Cadore), non specificano in quale misura e/o modalità i diversi soggetti attuatori, quindi le diverse capacità edificatorie assegnate, concorrano alla cessione diretta ovvero alla contribuzione per la realizzazione di edilizia residenziale sociale nelle quote prevista dal PSC o comunque in quelle minime di legge.

Alla luce di quanto sopra si formula la seguente riserva:

A.10 - E' necessario che il POC sia integrato con la specificazione circa la dotazione minima di Edilizia Residenziale Sociale che esso, in rapporto alle previsioni inserite, è chiamato a realizzare o a sostenere tramite contribuzione. Si precisa che anche le previsioni pregresse del PRG, in quanto ridisciplinate dal POC, concorrono a tale dotazione. Tali quote e modalità andranno puntualmente riportate anche ad integrazione delle schede d'ambito (POC C).

11) Pianificazione commerciale - Ai sensi dell'art. 30, comma 8, il POC assume anche valore di piano del commercio e le proposte di localizzazione assunte tramite il P.O.C. devono rispondere primariamente ai *“Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell'art. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14”*, di cui alla deliberazione del Consiglio regionale n. 1253 del 23 settembre 1999 e ss.mm.ii. , nonché all'art. 67 del PTCP.

Il POC di Gambettola non propone una specifica trattazione ed elaborazione in merito, avendo previsto la possibilità di insediare medie strutture di vendita solamente nell'ambito PSC_1 Ex Molino, senza tuttavia indicarne parametri di insediamento (numero strutture e superficie di vendita).

Si formula pertanto la seguente riserva:

A.11 - Dati i limiti insediativo-dimensionali posti alla pianificazione commerciale comunale dalla deliberazione del Consiglio regionale n. 1253 del 23 settembre 1999 e ss.mm.ii. e sss.mm.ii., si precisa che il comparto dell' Ex Molino ha un'estensione superiore a 1,5 Ha di superficie territoriale, limite massimo per l'insediamento delle medie strutture di vendita di rango comunale. Pertanto la possibilità di insediare medie strutture di vendita dovrà essere limitata a tale dimensione massima, da individuarsi in cartografia in sede di POC o, quantomeno in sede di PUA. E' altresì necessario che il POC, indichi nella scheda dell'ambito numero e superficie di vendita (SV) della struttura/strutture da insediare. E' evidente che in sede di PUA sarà verificato il corretto equilibrio tra le stabilite dimensioni delle strutture e le necessità infrastrutturali, ambientali e funzionali dell'intero ambito.

E' inoltre necessario che il POC di Gambettola sia corredato di apposito elaborato cartografico in cui siano mappate le strutture di vendita esistenti, quelle già validate dalla pianificazione pregressa indicandone rango dimensionale, tipologia e superficie di vendita, nonché quelle nuove disposte col POC.

II – SPECIFICHE PROPOSTE DEL POC

Ad integrazione delle riserve di carattere generale si esprimono le seguenti valutazioni e riserve sulle singole proposte di piano.

12) POC n. 1 - Area Ex Molino (PSC n. 7 A-11 da riqualificare)

Anche con riferimento a quanto già sopra evidenziato, dalla restituzione grafica dello schema di assetto dell'elaborato schede d'ambito POC C si evidenziano le seguenti criticità:

- non risulta comprensibile ciò che è comparto e ciò che è extracomparto;
- non risulta correttamente interpretata la condizione definita dal PSC che prescrive che le trasformazioni private (capacità edificatorie) debbano essere contenute entro il 40% della superficie territoriale. Il POC delinea uno schema di assetto in cui è individuata una superficie Fondiaria (Area privata) pari a 13.410 mq., di gran lunga superiore al 40% quest'ultimo da calcolarsi in 7.600 mq.. Tant'è che anche il disegno delle aree pubbliche così come stabilito e dimensionato nello schema di assetto appare insufficiente e non rapportato agli obiettivi del PSC per l'ambito in questione.

Affinché il piano operativo ed il conseguente PUA rispondano agli obiettivi stabiliti dal PSC per il potenziamento e qualificazione della città pubblica attraverso l'incremento quali – quantitativo delle dotazioni, si ritiene necessario formulare la seguente riserva:

A. 12 - E' necessario adeguare la scheda del POC sia nelle testo che nello schema grafico con condizioni/precisazioni sotto indicate a garanzia della conformità e coerenza del piano operativo con quello strutturale:

- la superficie fondiaria (privata), sulla quale sarà edificata la Sul massima di 3800 mq. di SUL, non dovrà superare i 7600 mq. (40% della ST); tale superficie ricomprenderà, quindi, tutte le superfici pertinenziali necessarie alle tipologie edilizie e d'uso che verranno realizzate sulla proprietà privata.
- La restante superficie dovrà quindi essere destinata alla realizzazione degli standards pubblici derivanti dalla SUL massima (60% verde pubblico – 40% parcheggi pubblici). In pratica l'insieme degli spazi pubblici originati dalla ST ammonterà ad almeno 11.400 mq.
- Il PUA dovrà definire un assetto progettuale volto ad accorpate ed integrare le superfici pubbliche derivanti dagli standards con quelle già definite nello schema di assetto del POC, con particolare riferimento al sistema delle aree verdi ed alla sistema del parco lungo Rigossa al fine di concorrere alla formazione di uno spazio ampio e di significativo interesse per la città, se necessario anche arretrando il grande parcheggi pubblico. (In proposito si segnala che nel testo dell'accordo (punto 5) la copertura fidejussoria non pare prevista in relazione all'area verde lungo Rigossa).

13) POC 2 – Comparto 4 RUE

Si rileva che l'area andrà ad impegnare con una funzione ad elevato impatto (agro industria) un ambito agricolo interstiziale che il PSC definisce come periurbano (A-20) a margine di una frangia residenziale inclusa in ambito A-10 consolidato e a margine di un nuovo ambito A-12 urbano individuato dal PSC.

Tale previsione pertanto andrà ad incidere sulla qualità ambientale – insediativa della trama urbana limitrofa che l'ambito agricolo periurbano aveva il compito di salvaguardare anche rispetto alla zona produttiva esistente. E' evidente che l'occlusione dell'area andrà ad incidere anche sull'organizzazione del nuovo ambito urbano A-12, in termini di accessibilità e mitigazioni. Si formula pertanto la seguente riserva:

A.13 - Ribadito quanto segnalato al precedenti punto A.8 in merito al dimensionamento del piano, appare per di più eccessiva l'elevata estensione dell'area edificabile proposta nello schema di assetto, portando il nuovo corpo produttivo ad una stretta vicinanza con le abitazioni esistenti.

Anche in tali termini si ravvisa la necessità di ridurre l'edificabilità a parametri coerenti col PSC e con l'esigenza di garantire soluzioni distributive e planovolumetriche atte a prevenire aggravio delle attuali condizioni di impatto acustico e atmosferico.

14) SCHEDA PSC n. 3 – Comparto 16 del RUE

Si prende atto che la nuova disciplina prevede una riduzione del carico insediativo, tuttavia occorre evidenziare che lo schema di assetto riportato rappresenta solo una porzione dell'ex comparto 16, per cui non è chiaro come venga disciplinata la restante parte compresa nel perimetro blu della tavola d'Unione del POC. Si esprime pertanto la seguente riserva:

A.14 - E' necessario rivedere al scheda di POC affinché:

- sia rappresentato tutto il perimetro del comparto 16, distinguendo e dettagliando la quota afferente a questo POC;
- venga data una più leggibile rappresentazione dello schema relazionale complessivo di tutto il comparto 16, evidenziandone le connessioni col restante tessuto urbano e viabilistico (si veda ad esempio la viabilità già realizzata nel comparto 13 e suscettibile di connessione con il comparto 16) come rappresenta dalle tavole del RUE e del Quadro d'unione del presente POC.

15) SCHEDA POC N. 4 Ambito 4 – Via del Cadore

Si prende atto che la nuova disciplina prevede una riduzione del carico insediativo ed una riorganizzazione e limitazione funzionale, tuttavia in rapporto alle considerazioni generali già svolte, si formula la specifica riserva:

A.15 - Occorre rivedere al scheda di POC affinché:

- venga rappresentato in modo più leggibile il perimetro dell'ambito disciplinato dal POC, chiarendo se la diminuzione di carico dipende dall'esclusione della parte già ultimata del comparto.
- Venga rivisto o meglio esplicitato se il parametro del 10% di verde pubblico. Data la riconversione ad usi residenziali esso non è sufficiente e corretto. Esso va rapportato all'abitante insediabile nella quantità minima prevista dal PSC, essendo una trasformazione ad usi residenziali.
- Va infine chiarito se la quota di verde già rappresentata faccia già parte dello standard minimo da cedere ovvero rappresenti un extra-standard.

16) SCHEDA POC n. 5 - Area sportiva in Via Soprarigossa.

Fatto salvo quanto già evidenziato in merito alle esigenze di qualificazione dell'area, considerata la portata limitata delle trasformazioni e la destinazione sportiva dell'area si ritiene in linea generale compatibile l'intervento con l'ambito rurale. Si esprime tuttavia la seguente riserva: A.16 - Occorre che il Comune in sede di approvazione del presente POC valuti esplicitamente l'opportunità di questa scelta pianificatoria per i possibili conflitti derivanti dalla vicina presenza di insediamenti zootecnici intensivi. Si deve infatti sottolineare che l'ambito 5 del POC rimarrebbe al di fuori dell'ambito individuato dal PSC per la delocalizzazione degli allevamenti zootecnici, assumendo questi ultimi, quindi, una sorta di “precedenza” nella loro attuale ubicazione rispetto alla nuova previsione.

La sua destinazione privata e la sua dislocazione decentrata non prescindono dalla corresponsione di standard pubblico che, per il caso in esame, si consiglia prevedere tramite monetizzazione e trasferimento in aree idonee nel contesto urbano consolidato.

17) SCHEDA POC n. 6 - Edificio di culto in Via Pascoli

Fatto salvo quanto già evidenziato in merito alle esigenze di qualificazione dell'area, considerata la portata limitata delle trasformazioni si ritiene in linea generale compatibile l'intervento con l'ambito rurale. Si esprime tuttavia la seguente riserva:

A.17 – Richiamato quanto già sopra espresso, occorre che il Comune in sede di approvazione del presente POC valuti esplicitamente l'opportunità di questa scelta pianificatoria in quanto la funzione specifica (culto) dovrebbe far più propriamente parte del sistema delle dotazioni o, quantomeno, collocarsi in un contesto urbano.

Si consiglia comunque di prevedere la quota pubblica di standard tramite monetizzazione e trasferimento in aree idonee nel contesto urbano consolidato, sopperendo alle esigenze in loco di spazi collettivi (verde e sosta) con dotazioni pertinenti.

III - NORME

18) Il testo normativo risulta di difficile lettura (sia nel formato cartaceo che nel supporto informatico) in quanto presenta un'errata restituzione editoriale del testo, rendendo oneroso e difficoltoso lo stesso lavoro istruttorio.

A.18 - Sulla normativa proposta, a titolo di riserva, si deve evidenziare quanto segue:

Art. 1.11 – Al fine di non compromettere gli interventi di trasformazione disposti dal PSC e dal POC, l'ultimo comma dell'articolo va rivisto in coerenza alle disposizioni del PTCP, per quanto attiene alla “motivate esigenze” genericamente richiamate.

Art. 1.13 Norme alla scadenza del POC – L'articolo va rivisto e calibrato in coerenza con quanto specificato dalla legge regionale in relazione all'efficacia quinquennale delle previsioni del POC, per cui le previsioni non attuate cessano di avere efficacia “*sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio*”, con la conseguente cessazione di tutte le posizioni giuridiche soggettive che ne derivano (L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., art. 30, comma 1). In tal senso la legge regionale di riforma ha precisato che per evitare la decadenza del termine è sufficiente il formale avvio del procedimento attuativo, ed in particolare:

- nel caso di intervento indiretto, l'adozione dei PUA di iniziativa pubblica o la presentazione della richiesta di autorizzazione al deposito dei PUA di iniziativa privata, prescritti dal POC stesso;
- nel caso di intervento diretto, la presentazione della segnalazione di denuncia di inizio attività ovvero della domanda per il rilascio del permesso di costruire;
- nel caso di vincoli espropriativi, l'avvio del procedimento di approvazione di uno degli atti che comporta dichiarazione di pubblica utilità, secondo la legislazione previgente.

Si ritiene pertanto necessario riformulare il dispositivo di cui al comma 1 dell'art. 2.7 delle Norme del POC in coerenza con quanto disposto dal novellato art. 30 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii..

Art.1.22 – L'articolo non è chiaro, in quanto non si capisce quale sia l'oggetto di disciplina e a quale strumento sia collegato il riferimento al “comma 1 dell'art. 141”, posto che la norma transitoria del PSC (art. 5.2, comma 4) esplicita che le previsioni del PRG previgente confermate dal PSC e non attuate, devono essere attuate entro il I POC e, fino ad allora, non sono soggette alle disposizioni di cui agli artt. 2.3 e 2.5 del PSC, diversamente dal testo in esame che le vedrebbe invece soggette.

Poiché le norme di POC fanno riferimento alla possibilità di attuare gli ambiti individuati anche per stralci funzionali, è necessario che i suddetti stralci siano predeterminati, ovvero siano indicati dalle schede di assetto del POC; in alternativa la scheda di assetto del POC dovrà espressamente rimandare al PUA l'individuazione dei suddetti stralci, al fine di rendere coerenti ed operative le indicazioni date all'art. 1.16 delle norme medesime.

B) ESPRESSIONE IN MERITO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 20/2000 E SS.MM.II.

Gli esiti del processo di valutazione in seguito all'attuazione del POC, contenuti nella Valsat del POC e rappresentati nelle matrici di valutazione, sono stati considerati in rapporto ai seguenti profili:

- sostenibilità e coerenza dimensionale;
- sostenibilità ambientale e paesaggistica (acqua, suolo, inquinanti fisici, energia);
- sostenibilità in tema di infrastrutture e mobilità;
- sostenibilità e fattibilità economica.

Sostenibilità dimensionale - Sotto questo profilo la Valsat stima che le scelte del POC rientrino negli scenari ipotizzati dal PSC.

Il dimensionamento residenziale, se fosse attuato per 1/3, come previsto all'art.3.3 del PSC, porterebbe ad una esigenza di circa 44 alloggi annuo. Il presente POC (previsioni 3 e 4) ne attuerà circa 33 nel quinquennio di validità, peraltro attraverso la utilizzazione di previsioni pregresse. Gli impatti risulteranno pertanto complessivamente ridotti rispetto alle attese del PSC.

Anche per il dimensionamento produttivo l'incremento è in coerenza con gli scenari ipotizzati dal PSC.

Sostenibilità ambientale e paesaggistica - Sotto questo profilo la Valsat del POC comprende:

Acustica: vengono evidenziate le criticità allo stato attuale attraverso la situazione della Zonizzazione acustica comunale e le criticità determinate dal POC. Nella zonizzazione attuale sono presenti:

- una criticità dovuta al salto di classe nell'ambito 2 (da III a V)
- una criticità dovuta ad una classe V in un contesto residenziale (ambito 4).

Con la previsione di fasce di ambientazione il POC ha già in parte risolto le criticità dovute al salto di classe (da III a V) nell'ambito 1, come pure la riconversione funzionale dell'ambito 4 porterà alla eliminazione della criticità su menzionata. Risulta invece permanere la criticità collegata all'ambito 2.

Acqua e ciclo idrico integrato: vengono quantificati gli abitanti equivalenti che dovranno essere supportati dal sistema acquedottistico e fognario in seguito all'attuazione del POC; in totale sono calcolati 303 A.E. per il sistema fognario e 349 A.E. per quello acquedottistico.

Poste le esigenze di adeguamento e messa in atto di sistemi depurativi come indicato nei pareri di ARPA e AUSL e la necessità di risolvere il sistema delle interferenze tra sistema fognario e lo scolo Fossatone (Consorzio di Bonifica), la Valsat del POC non vede nel nuovo carico insediativo elementi di criticità. Mentre le soluzioni per le dotazioni territoriali saranno compiutamente definite nei PUA, il POC prevede di subordinare a eventuali opere anche i titoli abilitativi diretti delle previsioni 5 e 6. Nel complesso si ritiene che gli interventi possano apportare miglioramento al sistema.

Suolo: gli impatti sono dovuti essenzialmente al livello di impermeabilizzazione delle aree. In particolare subiscono una variazione in aumento le previsioni n. 2, 3, 5, 6; migliorativa risulterà invece la situazione nei due ambiti di riqualificazione (n. 1 e 4).

Energia – la sostenibilità è rimandata agli obblighi sugli interventi edilizi.

Paesaggio – la valorizzazione del Rigossa esplicherà effetti positivi, mentre solo la previsione n. 6 è sottoposta alla valutazione paesaggistica di cui al D.lgs.42/2004.

Sostenibilità in tema di Infrastrutture e Mobilità

L'ambito 1 è quello posizionato in maniera strategica (PSC) rispetto agli assi della viabilità urbana. In particolare il POC individua la necessità di approfondire gli impatti su Via del Lavoro, già nello

stato attuale altamente congestionata, derivanti dalla realizzazione del nuovo polo terziario commerciale, per verificare la capacità della rete a sopportare il nuovo carico.

Per il resto, pure a fronte di una congestione elevata sulla SP.92, la Valsat giudica gli interventi strutturali del POC sufficienti a non creare nuove criticità.

Sostenibilità e fattibilità economica

Gli interventi sono resi sostenibili dalla partecipazione privata alle opere relative alla costruzione della città pubblica e gli ulteriori oneri per la sostenibilità – fattibilità delle trasformazioni.

Monitoraggio

Sulla base degli indicatori del PSC e con la necessità di intercettare le varie componenti della sostenibilità come sopra declinata, la ValSat del POC propone un set di indicatori specifici stabilendo unità di misura, trend atteso (fase monitoraggio), valore soglia dopo 20 anni (PSC).

In relazione alla ValSAT del POC in oggetto, tenuto conto dei pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale, coerentemente alle analisi e valutazioni espresse nell'elaborato di ValSat, tenuto conto delle osservazioni trasmesse si esprime parere favorevole alle seguenti condizioni:

B.1 - POC n. 1 - Area Ex Molino (PSC n. 7 A-11 da riqualificare)

- Si invita il Comune a verificare i parametri indicati nella scheda per gli spazi di sosta pertinenziali che dovranno essere verificati rispetto ai minimi di legge L.122/89, stabiliti in 1mq./10 mc., fatto salvo le funzioni commerciali aventi specifico riferimento nella direttiva regionale *“Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell’art. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14”*, di cui alla deliberazione del Consiglio regionale n. 1253 del 23 settembre 1999 e ss.mm.ii.;
- la quota di permeabilità prevista pari al 10% della SF pare troppo ridotta (anche tenuto conto dell'ambito di tutela in cui ricade art. 28 PTCP). Si invita il Comune a prevederne una quota maggiore anche in relazione all'esigenza di orientare alle migliori soluzioni progettuali la scelta delle tipologie edilizie e la realizzazione delle superfici esterne.
- La definizione di una dotazione minima di verde ed arbusti – più che un auspicio dovrà essere una prescrizione e quantificazione.
- La valutazione di sostenibilità del PUA sarà in particolar modo integrata con gli studi sul traffico atti ad evidenziare e a risolvere - mitigare le criticità evidenziate dalla Valsat del presente POC (Via del Lavoro).

B.2 - POC 2 – Comparto 4 RUE

- La risoluzione delle criticità evidenziate e degli impatti sul sistema insediativo limitrofo di tipo residenziale ed infrastrutturale potrà essere superata e valutata a partire dalle soprastanti riserve e quindi dalla la necessità di ridurre l'edificabilità a parametri coerenti col PSC.
- Per la miglior valutazione e definizione delle condizioni di sostenibilità del nuovo insediamento si ritiene che gli interventi previsti vadano restituiti considerando tutto l'insieme dell'insediamento produttivo (esistente e di progetto), al fine di razionalizzarne accessi, percorsi interni/esterno, dotazioni territoriali, limitando ogni impatto sul sistema già insediato e compromissione su quello insediabile.
- Il PUA dovrà essere esteso a tutto l'insediamento produttivo come sopra indicato, contenere e dovrà approfondire tutti gli aspetti di sostenibilità di dettaglio. La Valsat del PUA dovrà anche ricomprendere tutte le analisi, le valutazioni e le soluzioni atte a verificare e garantire la sostenibilità del sistema infrastrutturale e viario al nuovo carico veicolare stimato dal

POC. In tal senso non si ritiene esaustiva la Valsat del POC nè sufficiente la valutazione dei correlati elementi.

- Il PUA dovrà garantire la ricerca di soluzioni distributive e planovolumetriche in grado di limitare ogni tipo di impatto, tenendo conto, nello specifico, degli accorgimenti e soluzioni progettuali indicate nei pareri dei soggetti competenti in materia ambientale.

B.3 - SCHEMA PSC n. 3 – Comparto 16 del RUE

La pista ciclabile come prospettata non appare collegata al più ampio contesto della mobilità pedonale e ciclabile esistente e di progetto. Anche ai fini di una corretta valutazione ambientale, in sede di PUA andrà meglio contestualizzato l'intervento rispetto al suo intorno.

definendo le principali caratteristiche geologico - tecniche di sito e rilevando eventuali problematiche da approfondire nelle successive fasi, consentisse di esprimere una prima valutazione dell'edificabilità dei terreni.

Prevenzione sismica: Il Comune di Gambettola è dotato di una carta di microzonazione sismica di 2° livello, in conformità all' "Atto di Indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell'Art. 16, c. 1, della L.R. 20/2000 per Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica", approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 112 del 2 maggio 2007, con lo scopo di valutare il grado di pericolosità sismica locale.

Dal punto di vista sismico, il territorio comunale risulta piuttosto omogeneo, con un fattore di amplificazione delle onde sismiche definibile "normale" per il contesto geologico presente, senza condizioni di amplificazione per motivi stratigrafici, ma con la presenza saltuaria di livelli sabbiosi teoricamente liquefacibili in caso di terremoto. Sulla base delle prove effettuate e delle litologie presenti, le relazioni geologiche escludono il rischio di liquefazione per gli intervalli sabbiosi rilevati negli ambiti 2, 5 e 6. Le indagini geofisiche effettuate (registrazione di microtremiti e analisi del rapporto HVSR), hanno confermato l'esistenza di una generica frequenza di sito pari a circa 1 Hz.

Per l'ambito 5 non viene fornito il richiesto approfondimento di c.d III livello.

Per l'ambito 6 è stata effettuata l'analisi di risposta sismica di III livello, necessaria per la pianificazione di un'opera "sensibile" come quella prevista nel POC (luogo di culto). L'elaborazione ha utilizzato dati di bibliografia, con importanti approssimazioni. L'analisi ha confermato l'assenza di forti amplificazioni di origine stratigrafica, fornendo fattori di amplificazione inferiori a quelli ottenibili con le tabelle regionali (Accelerazione di picco = 0,287g e F. A. in termini di PGA rispetto al bedrock: 1,38).

Sono inoltre stati evidenziati i seguenti dati di sito (profondità di fondazione -1,40 m): frequenza di massima accelerazione spettrale 0,25 - 0,40 Hz, corrispondente ad una frequenza di 2,5 - 4 Hz. Tale frequenza di sito potrebbe coincidere con la frequenza propria delle opere in progetto. In fase di calcolo esecutivo, il progettista dovrà tener debito conto dei risultati dell'analisi di III livello.

Rischio idrogeologico: alcune aree (Ambiti 1 p.p., 3, 4, 5), ricadono in ambito di cui all'art. 6 "Aree di potenziale allagamento", con tirante idrico di riferimento fino a 50 cm., e pertanto soggette alle norme di cui alle NTA del Piano - Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli. Non sono state evidenziate altre problematiche di tipo idrogeologico, né di tipo geotecnico.

Sulla base dei dati e delle analisi contenuti nelle relazioni geologiche presentate, il Servizio scrivente esprime parere favorevole nei confronti della Variante in oggetto, in relazione alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, con le seguenti prescrizioni:

C.1 - Ambito 1 Ex Molino: nel caso in cui l'ambito, o sua parte, venga destinato alla funzione F1, qualora questa ricada negli elenchi di cui alla deliberazione n. 1661/2009 della Giunta della R.E.R. "Approvazione elenco categorie di edifici di interesse strategico e opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile ed elenco categorie di edifici e opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso", in sede di PUA, sarà necessario effettuare un'analisi della risposta sismica di c.d. III livello, secondo quanto disposto dal punto 4.2 della DAL 112/2007.

C. 2 - Ambito 5 Area sportiva: non essendo stato fornito alcun approfondimento di III livello, si esprime parere favorevole esclusivamente per strutture aventi capienza prevista minore di

100 persone e comunque non incluse negli elenchi di cui alla sopra citata deliberazione n. 1661/2009 della Giunta della R.E.R.

C.3 - Ambito 6 Luogo di culto: In fase di calcolo esecutivo, il progettista dovrà tener debito conto dei risultati dell'analisi di risposta sismica di III livello, con particolare riferimento alla frequenza di sito.

Richiamate tutte le premesse narrative;

Visti i pareri espressi, dalla P.O. del Servizio Ambiente e Pianificazione Territoriale e dal Dirigente del Servizio Bilancio Finanze e Provveditorato, in ordine rispettivamente alla regolarità tecnica ed alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/00

A voti unanimi;

DELIBERA

1. Di esprimere, ai sensi dell'art. 34 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 e ss.mm.ii, in relazione al primo P.O.C. del Comune di Gambettola adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 3 del 24 febbraio 2014, le riserve contenute ed illustrate nella parte narrativa della presente deliberazione ai punti da A.1 ad A.18 della Sezione A.
2. Di esprimere, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., valutazione ambientale positiva alle condizioni definite ai punti da B.1 a B.7 della parte narrativa alla Sezione B.
3. Di esprimere, 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, parere favorevole con le prescrizioni descritte in parte narrativa ai punti da C.1 a C.3 della Sezione C.
4. Di trasmettere copia conforme del presente provvedimento deliberativo al Servizio Ambiente e Pianificazione Territoriale della Provincia di Forlì-Cesena ed al Comune di Gambettola per il seguito di competenza.



PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA

(Delibera prot. n. 93121 del 06/10/14)

Pareri ex art. 6-bis della L. 241/1990

| La sottoscritta Simona Savini, P.O. "Pianificazione Territoriale", dichiara che non sussistono situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale ex art. 6-bis L.241/1990:

| Il sottoscritto PATRIZIA POLINIResponsabile del Procedimento dichiara che non sussistono situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale ex art. 6-bis L.241/1990:

[Handwritten signature of Patrizia Polini]

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

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA:

☒ 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, 06.10.2014

IL DIRIGENTE/TITOLARE DI
POSIZIONE ORGANIZZATIVA

[Handwritten signature]

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE:

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

Lì, 6/10/14

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO

[Handwritten signature]

| 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

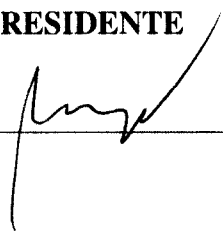
| Il sottoscritto esprime parere NON FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile

Lì,

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO

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

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO GENERALE

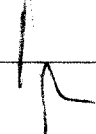




PUBBLICAZIONE ed ESECUTIVITA'

Il sottoscritto certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo on line di questa Provincia dal - 8 OTT. 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

