



PROVINCIA DI FORLÌ'-CESENA

DECRETO DEL PRESIDENTE

(ai sensi dell'art. 1, comma 55 della Legge 7 aprile 2014, n. 56 e s.m.i.)

L'anno 2016, il giorno 28, del mese di Luglio alle ore 17:00, nella sede della Provincia, il Presidente DREI DAVIDE, con la partecipazione del Segretario Generale BAGNATO FRANCESCA, ai sensi dell'art. 97, comma 2, del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.,

ADOTTA IL SEGUENTE DECRETO

PROT. GEN. N. 29177/2016 DECRETO N. 89

COMUNE DI GAMBETTOLA VARIANTE AL PRIMO POC ADOTTATA CON DELIBERA DI C.C. N. 3 DEL 24/02/2016, AI SENSI DELL'ART. 34 DELLA L.R. 20/2000 E SS.MM.II. 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 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.

IL PRESIDENTE

Su proposta del Responsabile di P.O. del Servizio Associato Pianificazione Territoriale;

Vista la documentazione trasmessa inerente la Variante al Primo *Piano Operativo Comunale*, adottata con delibera del C.C. n. 3 del 24/02/2016., ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., pervenuta a questa Amministrazione in data 22/03/2016 ed assunta al prot. n. 11095 del 22/03/2016, con richiesta di pareri di competenza.

Premesso che il Comune di Gambettola ha compiuto il passaggio della propria strumentazione urbanistica alla nuova disciplina definita dalla L.R. 20/2000 essendo dotato di:

- **Piano Strutturale Comunale (PSC)**, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 70346/146 del 19/07/2010 con la quale il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Forlì-Cesena assume valore ed effetti del P.S.C. Comunale;
- **Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)**, approvato dal Consiglio Comunale con atto n. 60 del 06/11/2012;
- **Piano Operativo Comunale (POC)**, approvato dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 81 del 11/12/2014;

Atteso che il POC, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.:

- è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni;
- è predisposto in conformità al PSC e non può modificarne i contenuti fondamentali;
- contiene un apposito elaborato denominato Documento Programmatico per la Qualità Urbana (DPQU) che, individua i fabbisogni di dotazioni territoriali e di infrastrutture perseguendo gli obiettivi del miglioramento del benessere ambientale, della qualità urbana e della sostenibilità;
- contiene la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico;
- contiene una relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi disciplinati, nonché una agenda attinente all'attuazione del piano, che indica i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuarne le previsioni;

Dato atto che la variante in oggetto, si compone dei seguenti elaborati tecnici, così come inviati su supporto DVD a questa Amministrazione con la citata nota prot. prov. le n. 11095/2016:

- POC a - Relazione;
- TAVOLA 1 - Quadro di Unione;
- POC c - Repertorio Schede d'Ambito;
- POC d - N.T.A.;
- POC e - VAS/Valsat;
- POC f - D.P.Q.U. Approvato 1° POC;
- 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;
- Relazione geologica (ambito 1V);
- Relazione geologica (ambito 2V);
- Relazione geologica (ambito 4V);
- Relazione geologica (ambito 5V);
- Relazione geologica (ambito 6V);
- Relazione geologica (ambito 7V);

Dato atto inoltre che:

- sul BUR della Regione Emilia-Romagna è stato pubblicato l'avviso di adozione e deposito in data 23/03/2016; gli elaborati costituenti la variante al Piano sono stati depositati presso il Comune di Gambettola per sessanta giorni, consentendo in tale termine la presentazione di osservazioni al Piano da parte di tutti i cittadini;
- a seguito di esame degli atti acquisiti questa Provincia con lettera del 19/09/2016 registrata al prot. prov.le n. 15887, ha trasmesso all'Amministrazione comunale di Gambettola richiesta di integrazioni alla documentazione di Piano, al fine della compiuta espressione dei pareri di competenza;
- in data 06/06/2016 (agli atti con prot. prov.le n. 22799 del 07/06/2016) il Comune di Gambettola ha trasmesso alla scrivente Amministrazione le **integrazioni** richieste, unitamente alla dichiarazione che entro i termini di **deposito** non sono pervenute osservazioni sullo strumento in oggetto.

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

CONSTATATO

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

1 -DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA

L'Amministrazione comunale ripropone per la Variante al 1° POC 2016 i contenuti nel D.P.Q.U già approvati nell'ambito del primo POC.

In sintesi 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.

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.

La variante al POC 2016 acquisisce ed attua gli obiettivi esplicitati all'interno del documento programmatico per la qualità urbana.

A tal fine l'Amministrazione comunale ha posto al centro delle scelte della variante POC 2016 i processi di riqualificazione piuttosto che l'espansione delle urbanizzazioni in funzione residenziale. Inoltre al fine di porre le necessarie condizioni favorevoli all'attuazione degli interventi di trasformazione pur potendo assegnare quote di edificabilità, ha contenuto (e ove possibile diminuito) le previsioni pregresse o i volumi esistenti in continuità con le strategie del primo Piano Operativo Comunale.

2 -DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE AL POC 2016

Nel dimensionamento del 1° POC si era ipotizzato l'eventuale inserimento di 1/3 della capacità edificatoria (circa 220 abitazioni) riferito alla nuova residenza (incremento di 44 alloggi annui) tuttavia il Piano non aveva previsto nessun insediamento residenziale. La Variante al POC 2016 si dispone in assoluta continuità

con il 1° POC; le modifiche apportate infatti sono inerenti al tessuto esistente (da 1V a 6V) mentre la variante 7V propone un aumento di numero di abitanti pari a 41 ed una SUL pari a 2034,90 mq.

Infine la *Relazione* attesta, con appositi conteggi riportati in forma tabellare, il rispetto della quantità di **dotazioni territoriali minime** ai sensi di legge e come definite nelle NTA del PSC, nonostante la Variante preveda l'eliminazione di alcune aree a parcheggio e altre dotazioni.

3-MODIFICHE AI COMPARTI:

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., sono tutti da attuarsi mediante accordo pubblico – privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., come di seguito sintetizzato:

- ***IV Ambito per attività produttive Via del Cadore:*** la proposta pone una serie di motivazioni per addivenire ad una trasformazione dell'area da Produttiva d'Integrazione - Completamento ad area con Funzione residenziale. Tale ambito si colloca all'interno di un contesto residenziale già denso e la sua vocazione non può essere di completamento di tale tessuto. Tale trasformazione permette di bonificare l'area sia per la presenza di un'area incongrua con il tessuto esistente (deposito materiale edile) sia per la presenza di amianto. L'intervento, prevede, attraverso l'accordo pubblico-privato, la cessione di un alloggio per Housing sociale stimato in € 150.000 e la bonifica ambientale come identificata nella scheda d'ambito per un valore pari a € 50.000.
- ***2V Area sportiva in Via Verdi F5:*** La proposta è relativa alla trasformazione dell'area sulla quale insistono sia i parcheggi pubblici della lottizzazione che l'infrastruttura sportiva inerente lo *skate park* da dotazioni territoriali ad area produttiva. Questa trasformazione è funzionale anche alla razionalizzazione degli accessi alle attività produttive e artigianali esistenti evitando al contempo la commistione fra le dotazioni pubbliche e le attività artigianali esistenti. L'intervento, prevede, attraverso l'accordo pubblico-privato, la compartecipazione alla realizzazione del nuovo Skate park per un valore pari a € 93.000 e € 30.000 per il miglioramento della viabilità di Via Lunedei e rotatoria stradale in P.zza Martiri d'Ungheria.
- ***3V Parco Fellini Via Soprarigossa:*** La proposta identifica un'area interna al parco Fellini per l'accoglimento dello *Skate Park* oggi localizzato in Via Verdi. Tale localizzazione consente la realizzazione di una infrastruttura ludica in area consona a tale scopo ed inoltre consente l'ampliamento dell'offerta della struttura del Parco Fellini. L'intervento, prevede, attraverso l'accordo pubblico-privato, la compartecipazione alla realizzazione del nuovo Skate park per un valore pari a € 10.000.
- ***4V Area produttiva in Via Verdi:*** La proposta riguarda la modalità attuativa di una zona produttiva da Piano attuativo a concessione convenzionata. Tale trasformazione permette di rispondere alle esigenze dell'attività esistente che necessita di flessibilità tale da rispondere alle esigenze di mercato in modo scalare e per interventi complessivi. L'intervento, prevede, attraverso l'accordo pubblico-privato, la compartecipazione alla realizzazione di miglioramenti alla viabilità (pista ciclabile di Via Lunedei e rotatoria stradale in P.zza Martiri d'Ungheria) per un valore complessivo di € 50.000.
- ***5V Area produttiva in Via Zoffoli:*** La proposta è relativa allo scorporo di una area da un ambito produttivo più ampio che per la contrazione del mercato ha perso la vocazione espansiva. La trasformazione consente la realizzazione di una struttura per attività economiche nell'ambito dei tempi di validità del POC, e si inserisce nella strategia comunale per favorire la riqualificazione e l'insediamento di attività sul territorio. L'intervento, prevede, attraverso l'accordo pubblico-privato,

la realizzazione di opere di interesse pubblico per un importo complessivo di € 20.000 (miglioramento sicurezza stradale di Via Europa).

- **6V Area commerciale in Via del Lavoro:** La proposta è finalizzata alla razionalizzazione di un'attività commerciale esistente che ha manifestato l'esigenza di ridefinire il proprio layout espositivo. La richiesta non muta la destinazione della zona esistente ma accorpa due lotti adiacenti ciò consente di rispondere alle esigenze dell'attività esistente che necessita di flessibilità tale da rispondere alle esigenze di mercato in modo scalare e per interventi complessivi. La proposta concorre alla realizzazione delle azioni previste dal DPQU. L'intervento, prevede, attraverso l'accordo pubblico-privato, la realizzazione di opere di interesse pubblico per un importo complessivo di € 20.000 (miglioramento sicurezza stradale delle Vie Del Lavoro e Europa).
- **7V Residenza per anziani in ambito di espansione in Via XXV Aprile:** La proposta prevede la realizzazione di una R.S.A. in un nuovo ambito di espansione residenziale denominato 1 nelle tavole del PSC. L'intervento conforme alle previsioni del Piano Strutturale consente di rispondere alle esigenze della comunità senza compromettere l'ulteriore sviluppo dell'ambito A12. L'intervento, prevede, attraverso l'accordo pubblico-privato, la realizzazione di opere eventualmente necessarie per un importo complessivo di € 10.000

4 - NORME TECNICHE DELLA VARIANTE AL I POC

Il piano operativo è dotato di un testo normativo denominato “VARIANTE POC 2016 D – N.T.A” che, oltre a riproporre contenuti di legge, disciplina taluni aspetti specifici 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.

5 - VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE - VALSAT

La Valutazione è stata condotta nella sua funzione essenziale e cioè di strumento che individua, descrive e valuta i potenziali impatti solo delle effettive scelte operate dalla Variante al POC e individua le misure idonee per impedire, mitigare o compensare tali impatti alla luce delle possibili alternative e tenendo conto delle caratteristiche del territorio, degli scenari di riferimento descritti nel quadro conoscitivo e degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti con il medesimo Piano.

Pertanto per ogni proposta di modifica è stata redatta un apposita scheda che “contestualizza” gli ambiti inseriti nella Variante POC 2016 (ad esclusione degli ambiti 2V e 3V che riguardano nel primo caso una risistemazione degli standard pubblici in ambito artigianale produttivo, e nel secondo caso della realizzazione della struttura di Skate park) che analizza:

- elementi fisico dimensionali della proposta;
- schema di assetto urbanistico;
- tavola dei vincoli dell'ambito;
- sintesi del quadro conoscitivo;
- coerenza con il D.P.Q.U.;
- classificazione acustica;
- sistema infrastrutturale e tecnologico;
- matrice degli effetti significativi dell'ambiente (biodiversità flora e fauna, popolazione e salute umana, suolo e sottosuolo, acqua e risorse idriche, aria clima e energia, beni materiali patrimonio culturale architettonico e archeologico, paesaggio, rumore, rischio esondazione, viabilità, dotazione

territoriale dei servizi);

- misure di compensazione degli impatti riferiti alle componenti ambientali sopracitate;

Il rapporto ambientale non riporta una esplicita conclusione degli esiti della valutazione effettuata ma analizzando ogni singola scheda non si rilevano impatti significativi sulle singole proposte di modifica prospettando pertanto una valutazione neutra.

Atteso, in relazione alla 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. sono stati individuati quali soggetti competenti in materia ambientale da consultare:
 - **ARPA Sezione Provinciale di Forlì-Cesena;**
 - **Azienda USL di Forlì;**
 - **Consorzio di bonifica della Romagna;**
- dagli enti succitati sono pervenuti i seguenti pareri:
 - ARPA Sezione Provinciale di Forlì-Cesena e Azienda USL di Cesena, con nota assunta al Prot. Prov. n. 2016/28211 del 19/07/2011 ha espresso *parere favorevole*;
 - Consorzio di Bonifica della Romagna prot. 10528 / CES / 2809 del 19/04/2016 parere di massima favorevole condizionato;
 - in data 07/06/2016 (prot. prov. n. 22799/2016) il Comune di Gambettola ha trasmesso a questa Amministrazione provinciale un'apposita dichiarazione che, durante la fase del deposito non sono pervenute osservazioni alla Variante al 1° POC in adempimento a quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 5, comma 7, lett. c) della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.,;

Visti gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale nazionale;

Visti i seguenti strumenti di pianificazione e programmazione territoriale regionale vigenti:

- Piano Territoriale Regionale (PTR), approvato dall'Assemblea legislativa con del. n. 276 del 03.02.2010;
- Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), approvato con del. C.R. n. 1338 del 28.01.1993 e n. 1551 del 14.07.1993;
- Piano Regionale Integrato dei Trasporti (PRIT), approvato con del. C.R. n. 1322 del 22.12.1999;
- Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTA), approvato dall'Assemblea legislativa con del. n. 40 del 21.12.2005;
- Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (PSRI) dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli approvato con del. G.R. n. 350 del 17.03.2003 e successiva Variante cartografica e normativa al Titolo II approvata con del. G.R. n. 1877 del 19.12.2011;

Visti gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale provinciale vigenti:

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) approvato con del. C.P. n. 68886/146 del 14.09.2006, successiva Variante integrativa approvata con del. C.P. n. 70346/146 del 19.07.2010 e successiva variante redatta ai sensi dell'art. 27bis della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii adottato con delibera del Consiglio Provinciale n. 146884/183 del 19/12/2013 ed approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 103517/57 del 10/12/2015 ;
- Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti (PPGR), approvato con con del. C.P. n. 71491/150 del 30.07.2007;
- Piano Infraregionale delle Attività Estrattive (PIAE) approvato con con del. C.P. n. 12509/22 del 19.02.2004 e successiva Variante approvata con del. C.P. n. 112576/103 del 19.12.2014;
- Piano di Gestione della Qualità dell'Aria (PGQA), approvato con del. C.P. n. 84071/175 del 24.09.2007;

Richiamati, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., i contenuti del POC;

Dato atto che questa Provincia ha esaminato il Piano in oggetto, formulando:

- le riserve ai sensi dell'art. 34, comma 6, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. relativamente a quelle previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore (parte A);
- l'espressione in merito alla valutazione ambientale ai sensi dell'art. 5 della medesima L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. (parte B);
- il parere di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008 in merito alla compatibilità delle previsioni pianificatorie con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, parere che la Provincia deve rilasciare nell'ambito degli atti di assenso resi dalla stessa nel corso del procedimento di approvazione di tutti gli strumenti urbanistici comunali (parte C);

CONSIDERATO

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

Sulla base dell'istruttoria dei contenuti esaminati relativi alla Variante adottata con delibera C.C. n. 3/2016, si esprimono le seguenti riserve:

I – COMPETENZA E CONTENUTI GENERALI DELLA VARIANTE AL POC

1) - Il PSC consente l'attuazione di talune delle scelte operate dall'Amministrazione Comunale secondo le regole del previgente regime pianificatorio (art. 5.2 delle Norme) – 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.

La possibilità di inserire previsioni pregresse del PRG nel POC, modificandone le condizioni di intervento rispetto a quelle già validate nello strumento urbanistico previgente, comporta conseguentemente la verifica delle condizioni insediative definite dalle nuove strumentazioni urbanistiche (indici, standard, condizioni di sostenibilità, etc...); il Comune di Gambettola ha proposto tale scelta per il **comparto 17** del PRG 98 (scheda 4V della Variante al POC), per **l'ambito 4 via del Cadore** (scheda 1V della Variante al POC) e per parte del comparto 29 (scheda 5V della Variante al POC), al fine di ricondurre anche scelte di pianificazione pregressa ai nuovi obiettivi di qualità urbana e di sostenibilità.

Accertata l'assenza di tutele di tipo ambientale – paesistico ostative alla loro riconferma, la definizione delle condizioni di partecipazione agli obiettivi di qualità urbana del DPQU operate dal Comune, in assenza di un obbligo cogente a disciplinare tout court le aree in oggetto, si ritiene in linea generale plausibile e coerente la nuova disciplina disposta. Fatte salve le valutazioni di merito espresse successivamente all'interno del presente atto, così ridisciplinati i comparti diventano oggetto di POC.

A.1) Ciò premesso si ritiene comunque, necessario specificare che la nuova disciplina disposta dal variante al 1° POC per le aree del *pregresso 98* del RUE, ossia **comparto 17 (scheda POC4V), **comparto 4 via del Cadore** (scheda POC_1V) e parte del comparto 29 (scheda 5V della Variante al POC), sostituisce quella vigente (*Pregresso '98*) portando conseguentemente a coerenza il RUE nella prima variante utile.**

2) 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 vuole ricordare 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 sopra citati 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.

A.2 Alla luce di quanto sopra 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 soprastanti;**
- **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.....**
- **conseguentemente si ritiene necessario che in sede di approvazione, sia aggiornato il Programma triennale delle Opere Pubbliche e il Documento Programmatico per la Qualità urbana evidenziando il contributo della variante al 1° POC e dei relativi accordi alla realizzazione degli interventi nell'arco temporale di validità come previsto al comma 2, dell'art. 30, L.R. 20/00 e ss.mm.ii..**

II – SPECIFICHE PROPOSTE DELLA VARIANTE AL POC

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

Ambito 2V Area sportiva in Via Verdi F5 – Ambito 4V Area produttiva in Via Verdi: La proposta di sottrazione di parcheggi pubblici da un lato e la trasformazione di un comparto attuativo nelle forme del “completamento” dall'altro comportano di fatto una sottrazione di dotazioni territoriali per l'intera area che raccoglie funzioni sia residenziali che produttive. Nonostante, appaia soddisfatto il computo complessivo degli standard come si ravvisa dall'Allegato B – “Dotazioni territoriali – Variante 2016” si rileva una generale carenza nella zona che vede sottratte le relative aree a dotazione di standard.

A tal proposito si rammenta che la giurisprudenza urbanistica ammette il ricorso alla monetizzazione degli standard come una possibilità eccezionale e non una prassi abituale, da utilizzarsi per sopperire agli standard che non sia possibile reperire nelle aree d'intervento.

A.3 Alla luce di ciò e in considerazione di quanto disposto ai punti successivi, **si ritiene necessario che l'Amministrazione comunale verifichi complessivamente la dotazione di standard pubblici e pertinenziali dell'insediamento con funzioni miste che si attesta lungo la Via Verdi e, se del caso, assicuri in loco il reperimento delle dotazioni pubbliche e pertinenziali minime previste dalla normativa vigente.**

Ambito 6V Area commerciale in Via del Lavoro: La proposta è finalizzata alla razionalizzazione di un'attività commerciale esistente che ha manifestato l'esigenza di ridefinire il proprio layout espositivo. Tuttavia la scheda d'ambito non rappresenta né la tipologia di esercizio commerciale (Superficie di vendita) né tanto meno la classificazione merceologica dello stesso (alimentare – non alimentare).

A.4 Considerato peraltro che gli elaborati della variante al POC non raffigurano l'assetto urbanistico che l'ambito d'intervento assumerà, **si ritiene necessario che l'Amministrazione Comunale:**

- **chiarisca la superficie di vendita esistente e quella conseguente alla modifica proposta assicurando il rispetto del comma 6 dell'art. 67 delle norme del PTCP;**
- **assicuri gli spazi di sosta pertinenziali che dovranno essere verificati sia rispetto ai minimi di legge (L.122/89), sia sulla base della 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.).**

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

Si ritiene che il Rapporto ambientale analizzi in modo sufficientemente approfondito ogni singola proposta puntualmente sulla base degli impatti che la stessa implica nell'ambiente, si ritiene che debba essere approfondita sia l'analisi degli impatti derivanti dalla sinergia delle modifiche proposte sia quella sul sistema della mobilità/accessibilità delle aree.

In relazione alla Valutazione di sostenibilità della variante al POC in oggetto, tenuto conto dei pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale, coerentemente alle analisi e valutazioni espresse nell'elaborato di ValSat, si esprime parere favorevole alle seguenti condizioni:

B.1 - Ambito 1V Area specializzata per attività produttive Via del Cadore

Si prende atto che la nuova disciplina prevede una riduzione del carico insediativo ed una riorganizzazione e limitazione funzionale, **tuttavia si ritiene necessario che il Piano Attuativo preveda apposite valutazioni in merito alla sicurezza dell'accessibilità dell'area.**

Ambito 2V Area sportiva in Via Verdi F5 e ambito 4V Area produttiva in Via Verdi

L'intera area presa in esame risulta caratterizzata da una elevata promiscuità di funzioni (residenziali - produttive) e da una serie di accessi che dalla S.P. 62 servono indistintamente i vari edifici.

Per assolvere completamente agli obiettivi previsti nel DPQU sarebbe stato opportuno valutare l'accessibilità dell'intera area in modo razionale e funzionale alle diverse destinazioni d'uso creando, sulla strada Provinciale percorsi eventualmente distinti e accessi sicuri e/o regolamentati.

Se da un lato come sopra rappresentato l'entità delle proposte può essere assentibile, dall'altro la puntualità e la particolarità delle modifiche stesse non ha una incidenza positiva sull'intera area: infatti se si considera che aumenta il carico urbanistico, nella stessa zona diminuiscono le zone a parcheggio (Ambito 2V) e dall'altro un comparto attuativo si trasforma in un intervento diretto (Ambito 4V) - (vedasi ALL.C – Schema Assetto Urb Giorgini), le criticità sulla mobilità/sicurezza non diminuiscono.

B.2 - Si ritiene pertanto necessario che l'Amministrazione verifichi e conseguentemente ridefinisca gli interventi proposti considerando l'insieme dell'insediamento produttivo/residenziale esistente e di progetto, al fine di razionalizzarne accessi, percorsi interni/esterni, dotazioni territoriali e limitando ogni impatto sul sistema già insediato e/o di compromissione su quello insediabile.

Ambito 6V Area commerciale in Via del Lavoro

B.3 - Considerato che la proposta non rappresenta l'assetto urbanistico dell'area in seguito alla trasformazione e che l'intervento è realizzabile attraverso intervento diretto, **si ritiene che la scheda d'ambito debba essere integrata con valutazioni più puntuali e circostanziate rispetto alla sicurezza dell'accesso alla struttura commerciale in Via del Lavoro, anche alla luce delle disposizioni contenute nei “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..**

Ambito 7V Residenza per anziani in ambito di espansione in Via XXV Aprile

B.4 - Visti i livelli di congestione variabili da medio alto ad alto raffigurati nel PSC per l'ambito di espansione in oggetto, verificato l'assetto urbanistico proposto e considerato che l'intervento è realizzabile attraverso intervento diretto **si ritiene che la scheda d'ambito debba essere integrata con valutazioni più puntuali e circostanziate rispetto alla sicurezza dell'accesso alla struttura in Via XXV aprile.**

B.5 - In via generale è necessario che le *Schede d'Ambito* o vengano aggiornate in sede di approvazione e riportino fedelmente tutte le indicazioni e le previste misure di sostenibilità esisto della Valsat, nonché quelle conseguenti all'espressione dei pareri di competenza contenuti nel presente atto e nei pareri degli enti competenti in materia ambientale consultati.

Dato atto infine che questa Provincia provvederà a rendere pubblico il risultato della ValSat, ai sensi dell’art. 5, comma 8, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii..

C) INQUADRAMENTO GEOLOGICO E PARERE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 19/2008

Le aree oggetto di Variante, come tutto il territorio comunale, sono localizzate in ambiente di pianura, dove si ritrovano i sedimenti della successione continentale padana, di origine fluviale e di età pleistocenica. La successione è costituita da ghiaie, sabbie e argille, in alternanze verticali e laterali, che riflettono le interazioni nel tempo tra variazioni del livello del mare e la capacità di trasporto dei corsi d’acqua, quali il Rubicone, il Baldona ed il Rigossa.

Le modifiche introdotte dalla Variante non sono sostanziali, in relazione alle caratteristiche geologiche e geotecniche dei suoli, consistendo essenzialmente in ridotti completamenti, ampliamenti o variazioni di indice, ma sono comunque corredate di *Relazione geologica* . L'unica nuova previsione in espansione è rappresentata dall'area 7V. Per quest'area, le prove realizzate, hanno mostrato la prevalenza di litologie fini, argille e limi, con rari, sottili, livelli di sabbia.

Il Comune di Gambettola è dotato di una carta di microzonazione sismica di 2° livello, che consente di valutare il grado di pericolosità sismica locale e fornisce indicazioni per l’elaborazione dei piani territoriali ed urbanistici.

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 particolari micro-condizioni di amplificazione, ma con la presenza saltuaria di livelli sabbiosi teoricamente liquefacibili in caso di terremoto.

Tali livelli sono stati, ad esempio, rilevati nell'area **5V di Via Zoffoli**; ma lo spessore centimetrico di questi livelli, porta a valutare la pericolosità come "bassa".

L'analisi di II livello, svolta per l'**area 7V**, mostra fattori di amplificazione dell'intensità spettrale pari a 2 - 3,

in linea con quelli della carta di PSC.

Tutte le aree di variante, ad esclusione della 7V, 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. In fase esecutiva il progetto dovrà tener conto di tali prescrizioni. Non sono rilevate altre problematiche di tipo idrogeologico.

Sulla base dei dati e delle analisi contenuti nelle relazioni geologiche allegate alla Variante, 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 - Per l'area 5V, in fase esecutiva, dovrà essere svolto un approfondimento del reale rischio di liquefazione dei terreni di fondazione.

C.2 - Come già richiesto in sede di integrazione, le valutazioni geologiche inserite nelle schede di relazione (*Allegato POC C - Repertorio schede d'ambito*), devono essere validate da un geologo professionista abilitato. Se prese da fonti bibliografiche (es. relazione di PRG), deve esserne citata la fonte e l'autore.

Richiamate le premesse narrative;

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000;

VISTA la Legge 7 aprile 2014, n. 56, recante “*Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni*”;

RICHIAMATO l’art. 1, comma 55, della Legge n. 56/2014, che stabilisce i poteri e le prerogative del Presidente della Provincia;

RICHIAMATO, altresì, l' art. 21-quater della L. n. 241/90;

DATO ATTO che, in osservanza dell'art. 147 bis del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e per analogia a quanto previsto dalle vigenti disposizioni legislative, statutarie e regolamentari in merito alle proposte di deliberazione, sono stati resi i pareri, allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale, espressi:

- dal Dirigente del Servizio Associato Pianificazione Territoriale in merito alla regolarità tecnica;
- dal Dirigente del Servizio Bilancio, Finanze e Provveditorato in merito alla regolarità contabile;

Dato atto infine che il presente provvedimento è da considerarsi urgente per consentire al Comune di assumere le proprie decisioni e proseguire la propria azione pianificatoria;

DECRETA

- 1. Di esprimere, in relazione alla variante al POC del Comune di Gambettola adottata dal Consiglio comunale con deliberazione n. 3 del 24/02/2016, ai sensi dell’art. 34 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 e ss.mm.ii., le riserve contenute ed illustrate nella parte narrativa del presente atto ai punti da A.1 ad A.4.**

- 2. Di esprimere, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., valutazione ambientale positiva alle condizioni illustrate nella parte narrativa del presente atto ai punti da B.1 a B.5.**
- 3. Di esprimere, 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 prescrizioni riportate ai punti C.1 e C.2 del presente atto.**
- 4. Di trasmettere copia del presente provvedimento al Servizio Associato Pianificazione Territoriale della Provincia di Forlì-Cesena ed al Comune di Gambettola per l'assunzione delle decisioni in merito alle riserve sopra formulate.**

Il presente decreto, definitivo ai sensi di legge, viene dichiarato immediatamente eseguibile e dunque efficace dal momento della sua adozione, stante l'urgenza di provvedere in merito ai sensi dell'art. 11, comma 6, dello Statuto provinciale.



PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

(Decreto prot. n. 29177 del 28/7/16)

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

➤ Il sottoscritto Arch. Roberto Cimatti Dirigente del Servizio Associato Pianificazione Territoriale dichiara che non sussistono situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale ex art. 6-bis L.241/1990:

La sottoscritta Alessandra Guidazzi - Responsabile del Procedimento dichiara che non sussistono situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale ex art. 6-bis L.241/1990:

Pareri dei Responsabili dei Servizi, in osservanza dell'art. 147 bis del 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, 28/07/16

IL DIRIGENTE/
TITOLARE DI POSIZIONE
ORGANIZZATIVA

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE:

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

Lì, 28/7/16

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO
Dr. Mauro Maggi

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 decreto è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e rispettive norme collegate, come segue:

IL PRESIDENTE

DREI DAVIDE

IL SEGRETARIO GENERALE

BAGNATO FRANCESCA