



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 2021, il giorno sei del mese di Agosto alle ore 09:10, in modalità Videoconferenza, il Presidente Fratto Gabriele Antonio con la partecipazione del Segretario Generale Guida Ennio ai sensi dell'art. 97, comma 2, del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.,

ADOTTA IL SEGUENTE DECRETO

DECRETO N° 111

COMUNE DI GAMBETTOLA “PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) SCHEDA D'AMBITO N. 1 – EX MOLINO (PSC) DEL POC APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 81 DEL 11/12/2014 (IN VIGORE DAL 28/01/2015) – 1/PUA/2020 PROT. 1352 DEL 21/01/2020.

IL PRESIDENTE

VISTA la proposta di provvedimento allegata in calce, formulata dall'Arch. Francesca Foschi, Responsabile del procedimento e dal Dott. Stefano Quagliere, Geologo;

RITENUTO di dover disporre al riguardo nell'ambito della propria potestà decisionale così come disposto nel successivo dispositivo;

CONSIDERATO CHE la proposta di provvedimento è corredata dal prescritto parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del D.Lgs n. 267/2000 e che la presente proposta non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, come da parere espresso dal Dirigente del Servizio Finanziario;

RITENUTO di dover provvedere in merito

DECRETA

1. DI APPROVARE l'allegata proposta di pari oggetto, allegata in calce quale parte integrante e sostanziale del presente atto, così come richiamata in premessa per le motivazioni in essa contenute ed in ordine alle determinazioni nella stessa specificata;

2. DI PUBBLICARE il presente provvedimento all'Albo pretorio on line per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 32 L. n. 69/2009, nonché nella sezione "Amministrazione Trasparente-Provvvedimenti Organi Indirizzo Politico" del sito web dell'Ente ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs n. 33/2013;

Il presente decreto, definitivo ai sensi di legge, viene dichiarato immediatamente eseguibile e dunque efficace dal momento della sua adozione, stante l'urgenza di assicurare la continuità della funzionalità dei Servizi dell'Ente, ai sensi dell'art.11, comma 6 dello Statuto provinciale.

PROPOSTA DI DECRETO PRESIDENZIALE IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

VISTA la richiesta del Comune di Gambettola relativa al “*Piano Urbanistico Attuativo (PUA) scheda d'Ambito n. 1 – ex Molino (PSC) del POC approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 del 11/12/2014 (in vigore dal 28/01/2015) – 1/PUA/2020 prot. 1352 del 21/01/2020*”, trasmessa a questa Amministrazione provinciale **in data 18/02/2021** ed assunta ai **prot. prov.li n. 3835-3839-3840-3841-3851** di pari data e volta a richiedere i seguenti pareri:

- *Formulazione eventuali osservazioni ai sensi dell'art. 35 (4° comma) della LR 20/2000 e ss.mm.ii.;*
- *Espressione del parere in merito alla valutazione di sostenibilità ambientale (Val SAT) di cui all'art.5 della LR 20/2000 e ss.mm.ii.;*
- *Espressione del parere in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008;*

PREMESSO CHE il Comune di Gambettola è dotato di:

- Piano Strutturale Comunale (*PSC*) approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 70346/146 del 19/07/2010, secondo le procedure previste dal combinato disposto degli artt. 21 e 28 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., in co-pianificazione con l'Amministrazione provinciale;
- Regolamento Urbanistico Edilizio (*RUE*) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 06/11/2012 ai sensi della LR 20/2000 e ss.mm.ii.;
- Piano Operativo comunale (*POC*) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 11/12/2014 ai sensi della LR 20/2000 e ss.mm.ii., e successiva variante, deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 27/09/2016;

PREMESSO INOLTRE CHE

- in data 21 dicembre 2017 è stata approvata la nuova Legge Regionale quadro in materia urbanistica n. 24/2017, entrata in vigore dall'1/1/2018, avente ad oggetto “*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*”, la quale ha ridefinito la materia del governo del territorio, identificando nuovi strumenti di pianificazione urbanistica comunale e territoriale e nuove procedure di approvazione degli strumenti;
- tale legge ha abrogato la previgente Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20, consentendo tuttavia in via transitoria - nel triennio successivo alla sua entrata in vigore, e comunque fino a formale assunzione del nuovo piano urbanistico generale (PUG) - ai sensi e per gli effetti del combinato disposto di cui agli articoli 3, 4, 29 e 79, di completare i procedimenti di pianificazione urbanistica diretti a dare attuazione alle previsioni contenute nella pianificazione urbanistica vigente, nonché di

apportare alle previsioni vigenti quelle variazioni che risultino indispensabili per la loro pronta esecuzione, nel rispetto delle procedure di cui alla previgente LR. n. 20/2000;

DATO ATTO CHE la documentazione depositata dal 19/02/2021 presso la segreteria del Comune di Gambettola si compone degli elaborati trasmessi a questa Provincia in data 18/02/2021 e assunti con prot.prov.li nn. 3835-3839-3840-3841-3851 di seguito elencati:

Quadro economico; ottobre 2020

Dichiarazione sostitutiva di certificazione e dell'atto di notorietà;

Dichiarazione di fattibilità geotecnica; 23/12/2019

NTA di PUA;

Rapporto ambientale preliminare; gennaio 2020

Tavola 01: inquadramento territoriale; novembre 2020

Tavola 02: rilievo stato di fatto terreni e sezioni; novembre 2020

Tavola 03: stato di fatto; novembre 2020

Tavola 04: rete piste ciclabili; novembre 2020

Tavola 05 planivolumetrico-sezioni-tipologie edilizie-planimetria comparativa novembre 2020

Tavola 06: opere pubbliche; novembre 2020

Tavola 07: sezioni opere pubbliche; novembre 2020

Tavola 08: parere consorzio; novembre 2020

Tavola 09: invarianza idraulica – acque bianche; novembre 2020

Tavola 10: parere HERA; novembre 2020

Tavola 11: enel; novembre 2020

Tavola 12: telecom; novembre 2020

Tavola 13: pubblica illuminazione; novembre 2020

Tavola 14: Opere in fascia di rispetto ferroviario; novembre 2020

Tavola 15: tavola sinottica – insieme sottoservizi; novembre 2020

Tavola 16: segnaletica stradale; novembre 2020

Relazione tecnica generale;

Atti di progetto scheda ambito n.1 denominata "ex molino PSC" POC2014;

Schema di convenzione;

Elaborato RT0: valutazione previsionale di impatto acustico;

VISTO INOLTRE CHE sono stati inviati su supporto cartaceo anche i pareri degli enti intervenuti nel procedimento in oggetto come di seguito elencati:

- parere Consorzio di Bonifica delle Romagna prot. 20826 del 23/07/2020;

- parere e-distribuzione PG E-DIS-16/03/2020 - 0176099;

- parere e-distribuzione: tavole;

- *parere Rete Ferroviaria Italiana;*
- *parere GRUPPO HERA spa prot. 28341 del 23/03/2020 – IN RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA prot.9188 del 23/03/2020;*
- *parere HERA LUCE PG 4109 del 30/06/2020;*
- *prescrizioni HERA LUCE del 04/04/2012*
- *parere Comune di Gambettola-Settore IV Assetto del Territorio Servizio Lavori Pubblici prot. 13344 del 07/10/2020;*
- *elaborato in formato png;*
- *parere congiunto AUSL Cesena ARPAE PG Arpae 35544 - 35536 del 04/03/2020;*

DATO ATTO CHE:

- con nota **prot. prov.le n. 6748 del 19/03/2021** questa Amministrazione richiedeva sul PUA in oggetto integrazioni con conseguente sospensione dei termini procedurali;
- con nota acquisita al **prot. prov.le n. 14340 del 09/06/2021** l'Amministrazione comunale inviava i seguenti elaborati integrativi:
 - *studio di impatto sul traffico e viabilità;* 28/05/2021
 - *tavola 9/bis: invarianza idraulica – acque bianche;* maggio 2021
 - *tavola 5/bis: planivolumetrico – sezioni – tipologie edilizie – plan.comparativa;* maggio 2021
 - *comunicazione tecnico;*
 - *comunicazione comunale relativa alla conclusione conferenza dei servizi;*
 - *relazione geologica;*

PRESO ATTO CHE

- il presente procedimento, prende avvio dall'istanza presentata in data **21/01/2020**, al Comune di Gambettola dalla Ditta SOLGAM sas di Fanfani Pierpaolo, successivamente integrata in ultimo in data **03/06/2021**, ed è caratterizzato dagli elementi come di seguito riassunti:
- il Piano urbanistico in oggetto è stato posto in deposito, a libera visione del pubblico, presso la Segreteria comunale, a decorrere dal 19/02/2021 per 60 gg. Consecutivi, come risulta dalla comunicazione comunale assunta **in data 09/06/2021 al prot. prov.le n. 14340** di pari data, nella quale si attesta che durante il periodo di deposito non sono pervenute osservazioni sul procedimento in oggetto;
- in allegato alla nota sopra citata è stata presentata specifica dichiarazione da parte del Responsabile IV Settore Assetto del Territorio del Comune di Gambettola, nella quale è stata attestata la regolarità di presentazione del PUA in oggetto con riferimento alla data di richiesta di approvazione dello stesso, avvenuta entro i termini quinquennali di decadenza del POC (28/01/2020);

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Inquadramento urbanistico:

- il vigente PSC inserisce l'area in oggetto nella “*Scheda Ambito Riqualificazione A11 Molino - 7*” – *Destinazione terziario-commerciale (Art. A-11)* ;
- il POC 2014 definisce il comparto in oggetto come Ambito da riqualificare con destinazione terziario-commerciale – Identificazione N. 1: “*7 – Ex Molino (PSC) Ambito insediativo soggetto a PUA*”;

Dati tecnici e conoscitivi:

- l'area è collocata all'interno del territorio urbanizzato del comune di Gambettola in posizione strategica rispetto al sistema della mobilità urbana principale, trovandosi direttamente collegata con la Via Lasagna e con la circonvallazione denominata Via Del Lavoro, in connessione diretta con la Via Emilia;
- l'ambito è collocato a sud della ferrovia e interessato dalla relativa fascia di rispetto, a ovest è lambito dal Torrente Rigossa, la cui valorizzazione delle pertinenze è determinata dalla costituzione del parco fluviale con funzione di Verde Pubblico di mitigazione, estendendosi fino a fronteggiare la via Del Lavoro e il confine con l'abitato esistente, svolgendo anche la funzione di schermo visivo e barriera vegetale, poiché dotato di essenze autoctone di diversa grandezza;
- il comparto è prevalentemente pianeggiante con leggere pendenze ed è collocato in un contesto paesaggistico urbano ma con presenza nelle vicinanze di insediamenti discontinui, intercalati a spazi aperti anche ad uso agricolo. Si tratta di aree appartenenti ad un territorio progressivamente occupato dall'espansione delle zone industriali e artigianali limitrofe. Il lotto è attualmente occupato solo parzialmente da edifici utilizzati a deposito e rivendita materiali edili, appartenenti alla Ditta SOLGAM sas. La porzione dell'area limitrofa al Torrente Rigossa si presenta incolta con terreno a vegetazione naturale;
- l'area di intervento è individuata al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Gambettola al foglio 3 part. 839-3194-504-503-502-945 con superficie catastale pari a 19.550;
- il PUA ha come obiettivo la realizzazione di due lotti fondiari: il Lotto 1, con SF pari a mq 7.086,00 e SUL di mq 2.500, per l'edificazione di un fabbricato a destinazione commerciale con media struttura alimentari di SV< 1.500mq; il Lotto 2, con SF pari a mq 5.683,00 e SUL di mq 1.300, per l'edificazione di un capannone artigianale da utilizzare secondo gli usi definiti dalle N.T.A di PUA (b1,b2,b5,b6,b8,b10,c2,c3,e4,f1), nel rispetto della Scheda POC;

Tabella dati urbanistici tratti dal Documento VALSAT

<i>Superficie Territoriale (TOT 19.550,00 mq)</i>	<i>Lotto 1</i>	<i>Lotto 2</i>
<i>Superficie Fondiaria</i>	<i>7.086,0 mq circa</i>	<i>5.683,0 mq circa</i>

<i>(TOT 12.769,0 mq circa)</i>		
Superficie Utile Lorda <i>(TOT 3.800 mq)</i>	<i>2.500,0 mq</i> <i>SV<1.500</i>	<i>1.300,0 mq</i>
Parcheggi pubblici	<i>1.525 mq (3.800 *0,40)</i> <i>61 Posti Auto</i>	
Verde Pubblico	<i>2.280,0 mq (3.800 *0,60)</i> <i>di progetto 2.376,0 mq</i>	

- Il progetto prevede l'attestazione planimetrica del lotto 1 sulla quota altimetrica della via Del Lavoro, mentre per il lotto 2 la quota altimetrica si dovrà attestare sulla via Lasagna; pertanto la strada di collegamento con i due punti di accesso al comparto dovrà presentare un percorso in lieve pendenza < 5%;
- La viabilità carrabile, ciclopeditonale e pedonale prevista, consente gli accessi al comparto sia da via Del Lavoro sia da via Lasagna, con le caratteristiche costruttive tipiche delle strade di quartiere;
- Sono previste quote pari al 10% di Sf da destinare a Verde privato con superficie permeabile;
- si prevede la realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale della ferrovia e lungo le strade urbane;
- si prevede un'altezza max del fabbricato pari a 12,0 ml.
- **dentro la fascia di rispetto ferroviario sono previste “opere pertinenziali” consistenti in sistemazioni esterne, recinzioni a delimitazione della proprietà, piazzali, muretti di ritenuta della scarpata, le quali in ogni caso NON potranno essere realizzate in assenza dell’ottenimento della Autorizzazione in Deroga prevista dal DPR 753/1980.**

Le opere di urbanizzazione previste comprendono:

- un sistema di accessibilità carrabile e ciclopeditonale di connessione con le aree verdi e servizi circostanti;
- parcheggi pubblici che svolgono anche funzione di supporto urbano in occasione di grandi manifestazioni;
- costituzione di reti tecnologiche e reti delle fognature separate;
- aree da destinare alla creazione di un parco urbano attrezzato da collocare in continuità fisica e funzionale con le aree a verde pubblico e servizi già esistenti;
- aree a verde di mitigazione degli impatti ambientali lungo le strade urbane;
- arredo urbano e illuminazione pubblica lungo il percorso pedonale parallelo all’argine che termina con una piccola area sosta denominata “*terrazza sulla cascatina*” quale punto di osservazione;

- interventi di ambientazione e salvaguardia degli impianti storici e dei coni visivi in salvaguardia della visuale libera delle abitazioni esistenti su via Lasagna;

Contenuti del Rapporto ambientale:

Il Rapporto ambientale analizza gli impatti della trasformazione in forma molto sintetica in relazione sia alla pianificazione sovraordinata sia ad ogni singola componente ambientale, rimandando alle valutazioni più generali del documento di Valsat del POC approvato nel 2014.

Di seguito si riportano alcune valutazioni sulle componenti ambientali:

Impatto acustico

L'indotto del traffico veicolare, imputabile alla costruzione e all'utilizzo dell'attività interna ai due lotti, ha costituito la base per l'elaborazione previsionale dell'impatto acustico, fermo restando che al momento non è conosciuta l'attività da insediarsi nel Lotto 2.

Gli esiti dello studio mostrano che, all'insediamento delle attività commerciale e artigianale, si verificherà un impatto acustico conforme ai limiti assoluti e differenziali di immissione e congruo alla classe acustica di appartenenza, nel rispetto della prescrizione di prevedere l'impiantistica di refrigerazione e condizionamento nel retro dell'edificio lato ferrovia.

La campagna fonometrica dimostra che l'area è già soggetta ad una rumorosità prodotta dalle esistenti infrastrutture stradali e ferroviarie e dalle attività limitrofe, pertanto l'incidenza del nuovo insediamento sul clima acustico locale si colloca nel rispetto dei limiti sia assoluti che differenziali.

Trasporti

Il piano attuativo prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico, il collegamento alla viabilità pubblica dalla via Lasagna, la realizzazione di piste ciclopedonali in favore di percorsi preferenziali di mobilità lenta e il collegamento dell'area con le varie attrezzature pubbliche.

La via Del lavoro rappresenta l'asse urbano di collegamento principale e di connessione dell'ambito con il resto del capoluogo e con la via Emilia, che accoglie consistenti flussi di attraversamento e sul quale il comparto si innesta con una intersezione in ingresso e uscita in direzione del ponte sul Rigossa e del sottopasso ferroviario.

Il comparto si collega con la zona più urbana anche attraverso la via Lasagna con le previste piste ciclopedonali.

In considerazione della dimensione ridotta del comparto, la realizzazione del progetto si considera influente rispetto alla mobilità complessiva valutata sull'attuale sistema viario della città. Tali considerazioni portano ad esprimere una valutazione in generale positiva sotto l'aspetto dell'impatto sul traffico veicolare esistente.

Clima e atmosfera

In base ai dati sul traffico veicolare esistente e sulle destinazioni d'uso previste, si evince che la sorgente ad emissioni maggiormente significative in atmosfera sarà costituita dal flusso veicolare indotto dal nuovo insediamento.

L'impatto verrà attenuato dalle politiche rivolte allo sviluppo della mobilità dolce e alla relativa decongestione del traffico veicolare, oltre al rispetto delle certificazioni energetiche e l'incremento della biodiversità di assorbimento.

Acqua

Per le acque superficiali l'impermeabilizzazione delle nuove aree edificabili sarà compensata dagli accorgimenti di invarianza idraulica. Per quel che riguarda il consumo idrico dovrà essere valutato in base alle attività future.

Ambiente e paesaggio

Il Piano mette in particolare rilievo le previsioni delle aree destinate a verde pubblico di pertinenza del Torrente Rigossa, per la costituzione del parco fluviale, dotato di percorso pedonale e piantumazione a filare di alberature di prima grandezza. In prossimità degli edifici esistenti è prevista inoltre una fascia di verde pubblico con alberature di prima e seconda grandezza.

Conclusioni:

Il Rapporto Ambientale argomenta e conclude che il Piano Urbanistico in oggetto è conforme agli obiettivi contenuti nel documento di Valsat del POC 2014, non comportando nessun impatto significativo sulle componenti ambientali e territoriali ritenendo l'intervento sostenibile e demandando eventuali ulteriori accorgimenti sull'impatto nel paesaggio alla fase di presentazione dei permessi di costruire e alla relativa autorizzazione paesaggistica, di cui all'art. 142 del Dlgs 42/2004, prevista per le aree oggetto di tutela del Torrente Rigossa e interne al Piano.

RICHIAMATI

- **gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale regionale vigenti:**
- Piano Territoriale Regionale (PTR), approvato con deliberazione dell' Assemblea legislativa n. 276 del 03/02/2010;
- Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), approvato con deliberazioni del Consiglio regionale n. 1338 in data 28/01/1993 e n. 1551 in data 14/07/1993;
- Piano Regionale Integrato dei Trasporti (PRIT), approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 1322 del 22/12/1999;
- Piano di Tutela della Acque Regionale (PTA), approvato dall'Assemblea legislativa con deliberazione n. 40 del 21/12/2005;

- Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (PSRI) dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli approvato con deliberazione della Giunta regionale 17/03/2003 n. 350 e successive Varianti ed il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino Interregionale Marecchia - Conca (Autorità ora confluite nell'Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po);
- Piano aria integrato regionale (PAIR 2020), approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia- Romagna con deliberazione n. 115 del 11 aprile 2017;
- Piano regionale di gestione dei rifiuti (PRGR), approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia- Romagna con deliberazione n. 67 del 3 maggio 2016;
- **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 19/07/2010;
- la Variante al PTCP predisposta ai sensi dell'art. 27 bis della L.R.20/2000 e ss.mm.ii. e approvata con deliberazione del Consiglio provinciale n. 103517/57 del 10/12/2015
- Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti (PPGR), approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 71491/150 del 30/07/2007;
- Piano Infraregionale delle Attività Estrattive (PIAE) approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 12509/22 in data 19/02/2004;
- la Variante al PIAE approvata con deliberazione del Consiglio provinciale n. 112576/103 del 19/12/2014;
- Piano di Gestione della Qualità dell'Aria (PGQA), approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 84071/175 del 24/09/2007;

ed inoltre:

- la L.R. 24/2017 “Disciplina Regionale sulla Tutela e l'Uso del Territorio”;
- la Circolare Regionale prot PG/2018/179478 del 14/03/2018 recante “Nuova legge urbanistica regionale (LR 24/2017) – Prime indicazioni applicative per i Comuni, le Unioni e gli enti territoriali”;

VISTA ALTRESI la deliberazione della Giunta provinciale n. 8372/37 del 05/02/2014 avente ad oggetto *“Atto di indirizzo sul percorso procedurale e temporale per la gestione delle competenze provinciali all'interno delle procedure di approvazione degli strumenti urbanistici comunali”* con particolare riferimento all'*Allegato C* per quanto attiene alle competenze sui Piani urbanistici attuativi;

RICHIAMATI, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., i contenuti del PUA;

CONSIDERATO

quanto sin qui descritto, si esprimono i pareri di competenza di seguito riportati:

A) ESPRESSIONE DELLE RISERVE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LR 20/2000 E SS.MM.II.:

Si ritiene il “*Piano Urbanistico Attuativo (PUA) scheda d'Ambito n. 1 – ex Molino (PSC) del POC approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 del 11/12/2014 (in vigore dal 28/01/2015) – 1/PUA/2020 prot. 1352 del 21/01/2020*”, coerente con i contenuti generali del PSC/POC e con i vigenti strumenti di pianificazione territoriale, fornendo le seguenti indicazioni per la fase attuativa del PUA:

Il progetto propone complessivamente una superficie destinata al commercio quantificata in mq. 2.500 di SUL (lotto 1 con SV<1.500), a fronte della destinazione attualmente non definita di un capannone artigianale da utilizzare secondo gli usi descritti dalle N.T.A di PUA (b1,b2,b5,b6,b8,b10,c2,c3,e4,f1) ed equivalente a mq. 1.300 di SUL (lotto 2). Pertanto il progetto urbanistico ad oggi proposto, sviluppa prevalentemente una destinazione d'uso commerciale in un rapporto superiore al 50% rispetto alla destinazione non direttamente definita dal Piano per il lotto 2, ma prevedendo comunque all'interno di quest'ultimo la possibilità di insediare anche *esercizi di vicinato* (uso b1), *medie strutture di vendita* (uso b2), *direzionale* (uso b5), *artigianato di servizio* (b6), *studi professionali* (b8), *pubblici esercizi* (b10), *commercio all'ingrosso* (c2), *deposito* (c3), *ristoranti* (uso e4), *attività sanitarie* (f1).

A seguito della intervenuta normativa regionale in materia di urbanistica commerciale e delle sue modifiche succedutesi a partire dal 1999 ad oggi, l'introduzione dell'attività commerciale al dettaglio va riferita esclusivamente al parametro della Superficie di Vendita (S.V.). Negli elaborati grafici del piano la quantità di superficie commerciale del P.U.A. è indicata come SUL solo per il lotto 1, mentre non viene indicata l'effettiva Superficie di Vendita prevista. L'indicazione di quest'ultima costituisce solo precisazione contenuta nelle Relazioni del piano, dove si afferma che le destinazioni previste sono: *Lotto 1 media struttura commerciale alimentare (b2)<1.500 mq; Lotto 2 fabbricato artigianale.*

Si prende atto, quindi, che il progetto intende riferirsi per il Lotto 2 esclusivamente ad *esercizi di vicinato* e non a *Medie strutture di vendita*, conformemente al fatto che l'area in oggetto risulta validata dalla pianificazione comunale per l'insediamento di “una Medio piccola” struttura di vendita alimentare, indicata per il Lotto 1, come si evince dal Piano del Commercio e dall'elaborato del POC “C - Repertorio Schede d'Ambito” del Comune di Gambettola, ed “una Medio piccola” struttura di vendita Non alimentare non prevista nel PUA proposto.

Ciò constatato, al fine di non generare contrasti con la normativa in materia commerciale e con il P.T.C.P. che la recepisce si evidenzia sul progetto urbanistico – edilizio in parola quanto segue, in relazione ai limiti di legittimità il piano attuativo:

L'aggregazione di distinti esercizi commerciali, qualora superi complessivamente i 250 mq. di S.V., genera una media struttura di vendita.

Tale considerazione va riproposta anche in rapporto alla presenza dei due edifici nel medesimo comparto che, se pur previsti su lotti distinti, possono condividere viabilità e spazi di sosta pubblici. Posto pertanto che, per l'area in esame, il PUA prevede l'insediamento di un solo esercizio commerciale per una Medio-piccola struttura di vendita alimentare nel Lotto 1 e, eventualmente, dell'esercizio di vicinato nel Lotto 2, e che sulla base di tale proposta, sono state svolte tutte le verifiche in ordine alla sostenibilità territoriale, è necessario che il Comune chiarisca puntualmente ed espressamente il rapporto tra le caratteristiche del nuovo insediamento terziario-commerciale in rapporto alle regole dell'urbanistica commerciale, assicurandone la conformità.

1 Si ritiene necessario che il Comune definisca puntualmente le caratteristiche del nuovo insediamento in rapporto agli usi commerciali e terziari previsti, assicurando il rispetto delle specifiche regole della disciplina regionale in materia di commercio (punto 1.4 e 1.8 delibera C.R. n. 1253/1999) in particolare per la tipologia di insediamento del Lotto 2;

2 Resta ferma la necessità che tutti gli elaborati che compongono il piano attuativo, indichino le superfici commerciali anche con specifico riferimento alla Superficie di Vendita consentita.

Richiamata la *nuova legge urbanistica L.R. n. 24 del 2017*, in merito ai tempi di approvazione e di attuazione delle previsioni, si ritiene ad oggi necessario sottolineare che in fase transitoria la nuova disciplina richiede la definizione in sede convenzionale di una perentoria e celere tempistica per l'approvazione e per il rilascio dei titoli abilitativi dei piani attuativi (art. 4 comma 5), come meglio specificato nella *Circolare PG/2018/0179478 del 14 marzo 2018* emanata dalla Regione, recante le specifiche indicazioni sull'applicazione della nuova disciplina, al fine di non compromettere il perseguimento dell'obiettivo primario di contenimento del consumo di suolo mediante l'approvazione di trasformazioni non sorrette da effettive esigenze di nuovo insediamento e/o da concreta fattibilità tecnico-economica;

3. Si invita l'Amministrazione comunale, nelle more di approvazione del PUA, a verificare la fattibilità delle previsioni in relazione ai due Lotti proposti, in relazione ai tempi certi e perentori richiesti per la presentazione dei titoli e per l'esecuzione degli interventi e alle conseguenti condizioni convenzionali specifiche che la citata sopravvenuta normativa urbanistica regionale impone (si veda p.to VI recante "Termine massimo per l'approvazione degli strumenti attuativi e per la stipula della convenzione, art. 4 c.7 della circolare" cit.);

**B) ESPRESSIONE DEL PARERE IN MERITO ALLA VALUTAZIONE DI
SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DI CUI ALL'ART. 5 DELLA LR 20/2000 E SS.MM.II.:**

VISTE le analisi contenute nella documentazione presentata e gli elementi di sostenibilità considerati e raffigurati dal piano;

Tenuto conto dei pareri espressi dai soggetti ambientali individuati, trasmessi a questa Provincia ed assunti al prot. prov.le n. **3851** del **18/02/2021**:

- **ARPAE - *parere congiunto AUSL Cesena (ARPAE PG Arpae 35544 - 35536 del 04/03/2020);***
- ***Consorzio di Bonifica delle Romagna prot. 20826 del 23/07/2020.***

Si esprimono le seguenti valutazioni;

Esaminate le analisi contenute nella documentazione presentata, si ritiene di poter prefigurare una valutazione positiva, in quanto gli elementi di sostenibilità considerati e raffigurati dal piano, possono ritenersi sufficienti in ragione delle caratteristiche e dimensioni dell'insediamento proposto, fatto salvo il **recepimento delle condizioni contenute nei suindicati pareri ARPAE e AUSL e Consorzio di Bonifica della Romagna e alle seguenti ulteriori condizioni:**

1. **Traffico - con riferimento al sistema della nuova viabilità, in particolare a seguito dell'insediamento delle nuove attività (Lotto 1 e Lotto 2), si ritiene necessario prevedere un monitoraggio della capacità e funzionalità del sistema stradale, allo scopo di individuare tutte le criticità e predisporre i tempestivi accorgimenti risolutivi;**
2. **Art. 28 PTCP - Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, considerata la destinazione terziario-commerciale dell'area, è necessario che siano rispettate in fase attuativa, le direttive e prescrizioni di cui ai commi 6 e 7 dell'art. 28 del PTCP, ossia che la progettazione impiantistica tecnologico – infrastrutturale assicuri:**
 - **- che le fognature siano a tenuta e dotate dei dispositivi necessari per la loro periodica verifica;**
 - **che vengano eliminate tutte le condizioni di potenziale inquinamento della falda in relazione allo smaltimento delle acque dei piazzali attraverso idonei sistemi di raccolta delle acque di prima pioggia;**
 - **siano applicate opportune misure volte ad un razionale uso delle acque, incentivando forme di risparmio per le diverse utilizzazioni;**

3. al fine di garantire un corretto inserimento paesaggistico e la mitigazione/protezione delle abitazioni limitrofe è necessario garantire la presenza di filari alberati, dove possibile anche in doppio filare, da integrare anche con siepe di arbusti, lungo i confini del comparto;
4. aumentare per quanto possibile il grado di permeabilità dei parcheggi pubblici e pertinenziali e dei percorsi pedonali e ciclabili, assicurando il massimo livello di dotazione ecologica attraverso una adeguata alberatura, prediligendo essenze di prima grandezza, al fine di massimizzare il grado di ombreggiamento ed evitare l'effetto "isola di calore";
5. in tutte le aree a parcheggio pubbliche e pertinenziali, si chiede la messa a dimora di alberi, almeno uno ogni tre stalli, collocati in aiuole di adeguate dimensioni ai fini di un corretto sviluppo radicale, assicurando che in relazione alla specie e all'estensione della chioma in età adulta, garantiscano almeno il 70% di ombreggiamento delle superfici;
6. introdurre adeguate misure per la razionalizzazione e il contenimento del consumo idrico sia negli edifici, sia per l'irrigazione delle aree a verde pubblico/privato con appositi sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche
7. **Acustica** – Ad esito delle analisi di clima acustico svolte, si concorda con il parere di ARPAE, circa la necessità, in fase autorizzativa delle singole attività, di valutare l'idonea collocazione a distanza delle aree carico e scarico e delle unità tecniche esterne, al fine di tutelare le abitazioni limitrofe;
8. **Monitoraggio** – richiamato quanto sopra e in particolare le osservazioni contenute nel predetto parere ARPAE, poiché alcuni elementi di valutazione sull'intero comparto allo stato attuale non sono stati approfonditi, è necessario che venga eseguito periodicamente da parte del soggetto attuatore, in accordo con ARPAE e Comune, un monitoraggio delle emissioni acustiche in corrispondenza dei ricettori sensibili delle abitazioni limitrofe al comparto, in modo tale da verificare che tali emissioni rimangano entro i limiti di norma od eventualmente predisporre opportune mitigazioni;

Energia

In relazione alle disposizioni del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e s.m.i., così come dettagliate nell'"*Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici*" di cui alla del. G.R. 156/2008, si prescrive quanto segue:

B.9. nella successiva attuazione delle previsioni oggetto del PUA, costituisce norma di riferimento in materia energetica la L.R. 26/2004 e ss.mm.ii., e specificamente la parte relativa

agli adempimenti previsti al fine di assicurare il contenimento dei consumi energetici nei tessuti urbani, favorire la valorizzazione delle fonti rinnovabili di energia, promuovere la dotazione e fruibilità di altri servizi energetici di interesse locale. Pertanto dovrà trovare specifica applicazione il comma 4, lett. a), dell'art. 5 della citata legge che dispone: *“per gli interventi di nuova urbanizzazione di superficie utile totale superiore ai 1.000 mq., sia valutata in fase di progetto la fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia basati sulla valorizzazione delle fonti rinnovabili, impianti di cogenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento”*.

Il ricorso al fotovoltaico a parziale copertura del fabbisogno di energia elettrica, deve essere assunto nelle Norme di Attuazione. Si invita in tal senso l'Amministrazione Comunale a valutare la possibilità di soddisfare il fabbisogno di energia elettrica mediante il ricorso al sistema fotovoltaico integrato nelle coperture almeno al 50%, in piena coerenza con gli obiettivi di sostenibilità definiti a livello europeo. Le restanti coperture dovranno preferibilmente essere allestite con i tetti verdi;

C) ESPRESSIONE DEL PARERE GEOLOGICO-SISMICO AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA LR 19/2008 E SS.MM.II.:

L'area è ubicata in zona di pianura, a Sud Ovest del centro storico di Gambettola, immediatamente a monte della ferrovia Bologna – Ancona, ad una quota di circa 29 m.s.l.m. I suoli qui presenti, sono costituiti dai sedimenti alluvionali terrazzati, di ambiente continentale fluviale e di età pleistocenica, tipici della pianura. L'indagine ha rilevato, tramite sondaggi penetrometrici, fino alle profondità indagate, la presenza di alternanze di limi, argille e sabbie con buona continuità laterale. L'assetto morfologico è completamente alterato dall'azione antropica e nella parte ovest del lotto è presente una coltre di materiale di riporto di circa 2,5 metri di spessore.

I parametri geotecnici, determinati preliminarmente sulla base delle prove effettuate, non hanno evidenziato problematiche per la realizzazione del progetto, con cedimenti previsti compresi tra 1 e 2 cm, del tutto tollerabili da edifici con fondazioni superficiali.

In merito al **rischio idrogeologico**, l'area ricade in zona di cui all'art. 6 del PSRI: “Aree di potenziale allagamento”, con tirante idrico di riferimento fino a 50 cm, di cui alla **“Variante di coordinamento tra il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni e il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico”**, dell'ex Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, ora confluita nell'Autorità distrettuale del Fiume Po. **Il Piano dovrà rispettare la relativa normativa.**

In relazione al **rischio sismico**, è stata effettuata un'analisi di secondo livello, come previsto dalla DGR 630/2019. Stimata una Vs30 di circa 200 m/sec, il fattore di amplificazione della PGA, calcolato con gli abachi regionali, è atteso intorno a 1,7 per motivi stratigrafici, in linea con quello

presente nelle carte di MZS comunale; una verifica semplificata del rischio di liquefazione ha calcolato un indice del potenziale inferiore a 1, permettendo di ritenere praticamente nullo il rischio di liquefazione dei terreni in caso di sisma.

L'analisi dei rapporti spettrali delle onde superficiali (con tecnica HVSR), non ha rilevato la presenza di rilevanti contrasti di impedenza di carattere stratigrafico, con una frequenza di sito intorno a 1,15 Hz, presumibilmente al di fuori del campo di interesse ingegneristico dell'opera.

Sulla base delle analisi e dei dati contenuti nella “Relazione geologica e sismica” (con integrazioni), a firma del Dott. Geol. Massimo Borghetti, il Servizio scrivente esprime parere favorevole nei confronti del Piano in oggetto, in relazione alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio.

DATO ATTO 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.;

DATO ATTO CHE relativamente al presente provvedimento, ai sensi dell'art. 6 bis L. n. 241/90, non sussistono, nei confronti del Responsabile del Procedimento, situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale;

DATO ATTO CHE il presente provvedimento è predisposto e formulato in conformità a quanto previsto in materia della vigente normativa, nonché nel rispetto degli atti e direttive che costituiscono il presupposto della procedura.

DATO ATTO INFINE CHE il presente provvedimento è da considerarsi urgente per consentire al Comune di Forlì di assumere le proprie decisioni e proseguire la propria azione pianificatoria;

PROPONE

Per tutto quanto in premessa espresso e motivato di adottare apposito decreto presidenziale che disponga quanto segue:

1. DI ESPRIMERE, sulla base delle soprastanti valutazioni riguardanti le competenze provinciali, sul “Piano Urbanistico Attuativo (PUA) scheda d'Ambito n. 1 – ex Molino (PSC) del POC approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 del 11/12/2014 (in vigore dal 28/01/2015) – 1/PUA/2020 prot. 1352 del 21/01/2020.”, del Comune di Gambettola i seguenti pareri:

- ai sensi del combinato disposto dell'art. 35 della LR 20/2000 e ss.mm.ii., **le osservazioni** contenute ed illustrate **nella soprastante sezione A)** del presente atto,

- ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., **valutazione ambientale positiva** chiedendo all'Amministrazione comunale di recepire le indicazioni e prescrizioni formulate dagli enti competenti in materia ambientale coinvolti nel procedimento e quanto indicato ai **punti da B.1 a B.9) della Sezione B)** del presente atto;
- ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008 e ss.mm.ii. in merito alla compatibilità delle previsioni di Piano con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del Territorio, **parere favorevole alle condizioni riportate** nella soprastante **parte C)** del presente atto;

2. DI TRASMETTERE il presente provvedimento al Comune di Gambettola e al Servizio Tecnico Infrastrutture, Trasporti e Pianificazione Territoriale per il seguito di competenza;

3. DI PUBBLICARE il presente provvedimento all'Albo pretorio on line per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 32 L. n. 69/2009, nonché nella sezione "Amministrazione Trasparente-Provvedimenti Organi Indirizzo Politico" del sito web dell'Ente ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs n. 33/2013 e di rendere pubblico il risultato della ValSat, ai sensi dell'art.5, comma 8, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.;

Il Geologo
Dott. Stefano Quagliere

La Responsabile del procedimento
Arch. Francesca Foschi

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

Il Presidente
Fratto Gabriele Antonio

Il Segretario Generale
Guida Ennio
(atto sottoscritto digitalmente)