

COMUNE DI GAMBETTOLA

Piano Operativo Comunale (P.O.C.)

Art.30 L.R. 20/2000

**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.**

L'esito della selezione effettuata dall'Amministrazione comunale di Gambettola ha stabilito l'individuazione degli ambiti e degli immobili, pianificati dal PSC, ovvero modificando previsioni del PRG in conformità alle indicazioni del DPQU, nei quali realizzare, nell'arco temporale di validità del P.O.C., interventi di eventuale completamento e di sostituzione e/o riqualificazione.

L'Amministrazione comunale, per la formazione del P.O.C., ha quindi valutato proposte di intervento di soggetti privati, e selezionato le più idonee a soddisfare gli obiettivi di interesse generale e gli standard di qualità urbana individuati all'interno del Documento Programmatico per la Qualità Urbana (D.P.Q.U.), allegato al bando, ed incoerenza con quelli già definiti all'interno del P.S.C vigente. Contestualmente si sono raccolte le manifestazioni di interesse per l'attuazione delle Previsioni P.R.G. previgente confermate dal P.S.C., articolo 141 del R.U.E.

Il bando pubblico ha assunto come criterio sostanziale il perseguimento degli interessi generali della comunità, rappresentati dall'Amministrazione comunale all'interno del DPQU in termini di *Città Pubblica*. L'esito della selezione permette di definire un coerente rapporto fra opportunità pubblica ed iniziativa privata, nel rispetto dei principi sia di efficienza che di efficacia, trasparenza e correttezza come si evince dalla redazione degli accordi di pianificazione.

Il procedimento di individuazione dei soggetti proponenti idonei a partecipare all'attuazione del POC, iniziato attraverso il bando pubblico, è proseguito con un percorso di confronto attraverso una serie di incontri, all'interno dei quali è stata data la possibilità, a tutti, di illustrare le motivazioni urbanistiche, economiche e sociali inerenti le singole proposte. A tal riguardo sono stati convocati n° 7 incontri con tutti i proponenti suddivisi in gruppi e convocati in date diverse. In seguito è proseguito l'iter di formazione degli accordi ex art. 18 L.R. 20/2000 e relative schede d'ambito con i soggetti che avevano superato una prima selezione basata essenzialmente sulla congruità delle proposte e sulla opportunità di utilizzare il POC come strumento di pianificazione. Per le proposte escluse si è scelto di rinviare la possibilità di inserimento nella pianificazione comunale ad altri momenti.

A tali incontri, che si sono svolti nei mesi di giugno, luglio e settembre, hanno partecipato l'Assessore competente Giuseppe Valentini (o in sua vece Il Sindaco Iader Garavina), il Responsabile del Settore competente Marcello Bernardi ed il Tecnico incaricato Gianluca Cristoforetti.

Gli interventi selezionati dimostrano una evidente coerenza con gli obiettivi di qualità urbana individuati per ciascun Asse Urbanistico Attrezzato (AUA) ed Ambito di Qualità Urbana (AQU) specifico nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana (D.P.Q.U.), ed allegato al bando pubblico. In virtù di questa impostazione metodologica l'Amministrazione comunale di Gambettola non ha accolto proposte che interessassero solo in modo parziale, episodico e non organico i due ambiti previsti dalla pianificazione per l'espansione residenziale. Tale scelta va ricondotta all'impostazione metodologica del D.P.Q.U. che individuava nel disegno della città pubblica l'elemento qualitativo per eventuali nuove aree residenziali, processo che non si può riscontrare laddove le proposte intendevano lottizzare margini prossimi ad un consolidato facendone una prosecuzione senza soluzione di continuità.

Hanno costituito elementi di valutazione delle proposte di intervento i seguenti criteri:

- a) la coerenza con gli obiettivi di qualità urbana individuati nel DPQU per l'Asse Urbanistico Attrezzato (AUA) e l'Ambito di Qualità Urbana (AQU) attinente.
- b) la previsione di un efficace rapporto, anche economico, pubblico/privato in relazione alle strategie di trasformazione e riqualificazione della *Città Pubblica*.
- c) la previsione di cessione di alloggi per la locazione e/o la vendita convenzionata (ERS), in coerenza con i principi della Legge Urbanistica Regionale.

- d) la previsione di elementi prestazionali in materia di qualità architettonica, edilizia ed energetica, in coerenza con la pianificazione comunale vigente e con la legislazione regionale.

A conclusione della procedura di valutazione sono stati individuati i seguenti ambiti con le seguenti motivazioni:

IDENTIFICAZIONE AMBITO N. 1

7 – Ex MOLINO (P.S.C.)

AMBITO INSEDIATIVO SOGGETTO A P.U.A.

Tale ambito attua le previsioni del P.S.C. riqualificando un ambito attualmente produttivo in un contesto di città consolidata. La proposta permette di realizzare interventi funzionali alla costruzione della Città Pubblica come indicato dal D.P.Q.U.

IDENTIFICAZIONE AMBITO N. 2

Comparto 4 del R.U.E. (Allegato B Progresso P.R.G. '98)

AMBITO INSEDIATIVO SOGGETTO A P.U.A.

Tale ambito è in variante alle previsioni del P.S.C. ampliando un ambito attualmente produttivo in un contesto di agricolo periurbano per esigenze dell'attività economica. La proposta permette di realizzare interventi funzionali alla costruzione della Città Pubblica come indicato dal D.P.Q.U. ed una viabilità più sicura ed efficace.

IDENTIFICAZIONE AMBITO N. 3

Comparto 16 del R.U.E. (Allegato B Progresso P.R.G. '98)

AMBITO INSEDIATIVO SOGGETTO A P.U.A.

Tale ambito è in variante alle previsioni del P.S.C. modificando un ambito attualmente con previsione servizi pubblici/residenziale/produttivo in residenziale, sicuramente migliorativo del contesto che presenta un tessuto urbano consolidato. La proposta permette di realizzare interventi funzionali alla costruzione della Città Pubblica come indicato dal D.P.Q.U. ed una viabilità più sicura ed efficace eliminando l'ipotesi di traffico pesante. Si prevede la riduzione volumetrica rispetto alla capacità edificatoria realizzabile.

IDENTIFICAZIONE AMBITO N. 4

Ambito specializzato attività produttive di via del Cadore (Allegato B Progresso P.R.G. '98)

AMBITO INSEDIATIVO SOGGETTO A P.U.A.

Tale ambito è in variante alle previsioni del P.S.C. modificando un ambito attualmente con previsione terziario/produttivo/funzioni alberghiere in residenziale, sicuramente migliorativo del contesto che presenta un tessuto urbano consolidato. La proposta permette di realizzare interventi funzionali alla costruzione della Città Pubblica come indicato dal D.P.Q.U. ed una viabilità più sicura ed efficace eliminando l'attuale traffico pesante derivante da un'attività non coerente (materiali edili) con il contesto residenziale attiguo. Si prevede una riduzione volumetrica rispetto alla capacità edificatoria realizzabile.

IDENTIFICAZIONE AMBITO N. 5 – trasformazione area attività sportive di interesse collettivo

Area sportiva in via Soprarigossa

Tale ambito è in variante alle previsioni del P.S.C. modificando un ambito, attualmente con destinazione agricola, ad attività sportiva di interesse collettivo. La proposta permette di realizzare interventi funzionali alla costruzione di nuove attività per lo sport ed il benessere fisico in un contesto idoneo. Si prevede la possibilità di utilizzare gli argini del torrente Rigossa come circuito di collegamento con il centro urbano ed il vicino Parco Fellini.

IDENTIFICAZIONE AMBITO N. 6 – riqualificazione con riduzione volumetrica 50%

Edificio di culto dei Testimoni di Geova in via Pascoli

Tale ambito è in variante alle previsioni del P.S.C. modificando un ambito, attualmente con destinazione agricola, ad attività di culto di interesse collettivo. La proposta permette di realizzare interventi funzionali alla costruzione di una nuova sala del culto per rispondere alle mutate esigenze dei cittadini che professano tale confessione. Si prevede la riduzione volumetrica modificando un edificio esistente.

Elenco delle candidature pervenute

N.	Prot.	Data	Proponente	Titolo	Ubicazione intervento	Ambito	Superficie Territoriale	Descrizione intervento e proposta	Proposta interventi pubblica utilità	Note
1	5820	11/04/2013	Pasolini Mario	P	Via Viole, 32	RUE scheda 16 e agricolo periurbano	mq 23.350	Insedimento residenziale (mq 4.250 di SUL, A.E. n. 105)	Cessione di terreno per attrezzature pubbliche (mq. 11.250) e parte degli appartamenti in vendita con procedure Social Housing.	
2	6362	23/04/2013	Gobbi Gabriele (I.r. Ditta Gobbi Dino srl)	P	Via Verdi, 90	Agricolo periurbano	mq 14.353	Ampliamento area produttiva (mq. 14.353, SUL mq 5.000)	Realizzazione di rotatoria stradale nell'intersezione V. Verdi/V. Lunedei	
3	6427	23/04/2013	Baldissarri Sandro	P	Via Sopraringossa, 1383	Agricolo	mq 5.735	Verde sportivo attrezzato di uso pubblico	Realizzazione di parcheggio pubblico (in collaborazione con L'Amministrazione)	
4	6477	24/04/2013	Passerini Pietro (I.r. Ditta SACTA srl)	P	Viale Carducci, Via Garibaldi, Via Don Minzoni, V. Foro Boario	Ambito di riqualificazione A11 (P.S.C. scheda n. 4)	mq 15.108	Residenza, commercio e direzionale		
5	6486	24/04/2013	Pedrelli Gabriele	P	Via Sopraringossa, 709	Ambito opzionale per nuovi insediamenti residenziali (A-12)	mq 1.100	Ampliamento area rottamazione		
6	6487	24/04/2013	Pedrelli Gabriele	P	Via Sopraringossa, 709	Ambito opzionale per nuovi insediamenti residenziali (A-12)	mq 11.751	Insedimento residenziale (S.T. mq 6.000, viabilità e parcheggi mq 5.500)		
7	6495	24/04/2013	Luca Castagnoli (I.r. Fondazione "Opera Don Baronio")	ComP	Via Udine	RUE-dotazione di servizi f5, PSC-ambito da riqualificare elettrodotto scheda 5	mq 33.088	Insedimento residenziale (S.T. mq 3.500)	Realizzazione di pista ciclabile e fascia di mitigazione verso la ferrovia. Cessione a prezzo convenzionato della restante area	
8	6502	24/04/2013	Olha Rybalkyn (I.r. Soc. Immobiliare Fonti Acque Minerali..)	P	Via Cadore, Via Bolzano	RUE ambito specializzato attività produttive	mq 4.297	Insedimento residenziale	Cessione di terreno (mq 242) in Via Baracca attrezzato a parco giochi	
9	6503	24/04/2013	Farfani PierPaolo (I.r. Ditta Solgam)	P	Via Lasagna	Ambito di riqualificazione A11 (P.S.C. scheda n. 7)	mq 19.000	Insedimento commerciale (SUL mq 2025, n. 2 medio-piccole strutture di vendita <1500mq)		

10	6504	24/04/2013	Guidi Edda (I.r. Ditta Eredi Buda Renzo ..)	P	Via Carso, 5	RUE ambito specializzato attività produttive	mq 5.500	Insedimento commerciale (n. 1 medio-piccola strutture di vendita, superficie di vendita mq 800)	€ 70.000 per opere pubbliche - € 8.000/anno (9+9) per opere pubbliche	solo intervento diretto
11	6505	24/04/2013	Farfani PierPaolo (I.r. Ditta TreEffe ..)	P	Via XXV Aprile, Via Verdi	Ambito per nuovi insediamenti residenziali (A-12)	mq 7.748	Insedimento residenziale (S.T. mq 7.748, SUL mq 1937, ERS n. 4 alloggi)	cessione di lotto mq 550	
12	6509	26/04/2013	Sfienti Marco (I.r. Ditta Ideal System srl)		Via Verdi	Dotazioni territoriali, f5 verde attrezzato	mq 1.250	acquisto terreno per ampliamento area produttiva (mq. 1.250, senza indice edificatorio)		
13	6510	26/04/2013	Ventrucci Giovanna (I.r. Ditta Immobiliare Ema srl)	P	Via del lavoro	Ambito specializzato attività produttive - RUE scheda n. 49)	edificio (SUL mq 7.000)	cambio di destinazione d'uso	cessione di locale mq 251,16	
14	6511	26/04/2013	Grilli Maria Pia	P	Via Roncolo	Agricolo periurbano	mq 4.400	Insedimento produttivo o insediamento residenziale (mq 4.400)	cessione di area mq 4.607	

P proprietario

O operatore interessato all'attuazione

15	7435	16/05/2013	Casadei Silvio	P	Via Europa, 24	Ambito specializzato attività produttive (A-13)		propone zonizzazione a verde privato		
16	7812	24/05/2013	Bertozzi Alcide	P	Via G. Pascoli, 2017	Agricolo		realizzazione "sala del regno"		
17	11311	05/08/2013	Guardigni Irene	P	Via Viole, 136	Agricolo periurbano	mq 1465	trasformazione ad uso residenziale	servitù di fognatura	
18	12840	19/09/2013	Gallinucci Marisa	P	Via Malbona	Ambito specializzato attività produttive (A-13)	mq 3250	trasformazione ad ambito agricolo periurbano	servitù di fognatura	
19	13381	01/10/2013	Bissoni Sanzio	P	Via Malbona	Ambito specializzato attività produttive (A-13)	mq 588	trasformazione ad ambito agricolo periurbano		