



Provincia di Forlì-Cesena

Servizio Edilizia e Pianificazione Territoriale

Ufficio Pianificazione strategica di Area Vasta e Valutazione di sostenibilità

(fascicolo 2025 / 7. 4. 1 / 16)

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO: COMUNE DI GATTEO - PROCEDIMENTO UNICO, AI SENSI DELL'ART. 53 COMMA 1 LETT. B), L.R. 24/2017 PER LA "REALIZZAZIONE DI PARCHEGGIO SCAMBIATORE A GATTEO MARE (FC) VIA NAZIONALE ADRIATICA" E LOCALIZZAZIONE DELL'OPERA IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO (RUE).

ESPRESSIONE DEI PARERI DI COMPETENZA

Vista l'attivazione da parte del Comune di Gatteo della Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata e in modalità asincrona accelerata ai sensi dell'art. 14, comma 2, della L.241/1990 e ss.mm.ii., e dell'art.10, comma 4, del D.L. 25/2025 e ss.mm.ii., inerente al Procedimento Unico di cui all'art. 53 della LR n. 24/2017, e finalizzata all'approvazione del "*Progetto di fattibilità tecnico-economica "realizzazione di parcheggio scambiatore a Gatteo Mare (FC) via Nazionale Adriatica" CUP I11B23000420004 e alla localizzazione dell'opera in variante allo strumento urbanistico (RUE)"*", trasmessa a questa Amministrazione provinciale in data 08/10/2025 ed assunta al prot. prov.le n. 25459/2025;

Richiamate le principali Leggi e Regolamenti di Governo del Territorio:

- la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii. "*Fondamentale*";
- il DPR 15 gennaio 1972, n. 8 e ss.mm.ii. "*Trasferimento alle Regioni a statuto ordinario delle funzioni amministrative statali in materia di urbanistica e di viabilità, acquedotti e lavori pubblici*";
- il DPR 24 luglio 1977, n. 616 e ss.mm.ii. "*Attuazione della delega di cui all'art. 1 della Legge 22 luglio 1975 n. 382*";
- il DPR 160/2010 "*Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'art. 38, comma 3, del DL 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133*";
- la LR 30 luglio 2015 n. 13 "*Riforma del sistema di governo regionale e locale e disposizioni su Città metropolitana di Bologna, Province, Comuni e loro Unioni*";
- la LR 19 dicembre 2017, n. 24 e ss.mm.ii. "*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*";
- l'*Atto di coordinamento tecnico "Ambito di applicazione, contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), nonché sui fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo (artt. 36-49, LR n. 24/2017)"* approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 623 del 29/04/2019;
- l'*Atto di coordinamento tecnico "Specifiche tecniche degli elaborati di piano predisposti in formato digitale"* approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 2134 del 22/11/2019;
- l'*Atto di coordinamento tecnico "Strategia per la qualità urbana ed ecologica-ambientale e valutazioni di sostenibilità ambientale del Piano Urbanistico Generale"* approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 2135 del 22/11/2019;
- l'*Atto di coordinamento tecnico "Approvazione atto di coordinamento tecnico sulle dotazioni Territoriali"* approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 110 del 28/01/2021;

- l'Atto di coordinamento tecnico, ai sensi dell'art. 49 della LR 21 dicembre 2017, n. 24 e ss.mm.ii. (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del suolo), in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto dagli artt. 3 e 4 della medesima LR n. 24 del 2017" approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 1956 del 22/11/2021;

Richiamato quanto segue in merito alle competenze provinciali:

- ai sensi del comma 4 dell'art.53 della LR 24/2017 e ss.mm.ii., la Provincia è chiamata ad esprimere l'assenso relativamente agli effetti di variante urbanistica conseguente all'approvazione del progetto;
- ai sensi del comma 3 art.19 e comma 4 dell'art.53 della LR 24/2017 e ss.mm.ii., la Provincia individuata quale autorità competente per la valutazione ambientale, è chiamata ad esprimere il proprio parere motivato sulla sostenibilità ambientale e territoriale relativamente agli effetti di variante urbanistica;
- ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, la Provincia esprime, nell'ambito del procedimento di variazione della strumentazione urbanistica comunale, il "*parere geologico*" sulla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio;

Dato atto che il Comune di Gatteo è dotato della seguente strumentazione Urbanistica:

- Piano Strutturale Intercomunale (PSI) approvato con deliberazione di Consiglio dell'Unione Rubicone e Mare n. 30 del 22/12/2018 e successive varianti;
- Regolamento Edilizio Intercomunale (Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone) approvato in data 28/07/2021 con Delibera di Consiglio dell'Unione n°16/2021;

Dato atto che:

- con nota acquisita in data 08/10/2025 al prot. prov.le n. 25459/2025, il Comune di Gatteo ha indetto la Conferenza di servizi del "*Progetto di fattibilità tecnico-economica "realizzazione di parcheggio scambiatore a Gatteo Mare (FC) via Nazionale Adriatica" CUP I11B23000420004 e alla localizzazione dell'opera in variante allo strumento urbanistico (RUE)*" e trasmesso il link per scaricare gli elaborati di seguito elencati:

Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica

R.01_Elenco elaborati	Settembre 2024
R.02_Relazione tecnica illustrativa	Settembre 2024
R.03_Relazione fattibilità ambientale e paesaggistica	Settembre 2024
R.04_Relazione preventiva interesse archeologico	Settembre 2024
R.05_Relazione geologica e geotecnica	Settembre 2024
R.06_Relazione urbanistica	Settembre 2024
R.07_Relazione fotografica	Settembre 2024
R.08_Disciplinare tecnico	Settembre 2024
R.09_Computo metrico estimativo	Settembre 2024
R.10_Quadro economico	Settembre 2024
R.11_Cronoprogramma	Settembre 2024
R.12_Prime indicazioni per la sicurezza	Settembre 2024
R.13_Relazione tecnica impianti elettrici e illuminotecnica	Settembre 2024
T.01_Planimetria generale stato di fatto	Settembre 2024
T.02_Planimetria generale stato di progetto	Settembre 2024
T.03_Planimetria generale materiali e finiture	Settembre 2024
T.04_Planimetria generale fognatura bianca	Settembre 2024
T.05_Planimetria generale sezioni e profili altimetrici	Settembre 2024
T.06_Planimetria generale impianto illuminazione pubblica	Settembre 2024
T.07_Planimetria generale segnaletica stradale	Settembre 2024
T.08_Planimetria generale opere a verde	Settembre 2024
T.09_Viste e rendering fotorealistico	Settembre 2024
V.1_Relazione Urbanistica	Luglio 2025
V.2_Elaborato di variante R.B.2c	Luglio 2025
V.3_Documento di VALSAT	Luglio 2025
V.4_VALSAT-Sintesi non tecnica	Luglio 2025

Relazione Archeologica (elaborati grafici)

- gli elaborati di progetto sono stati depositati presso la sede del Comune e sul sito web dell'ente e pubblicati sul BURERT n. 252, parte seconda, a partire dal 08/10/2025 per 60 giorni consecutivi, affinché chiunque possa consultarli e formulare eventuali osservazioni;
- con nota acquisita al prot. prov.le n. 26518/2025 del 20/10/2025 ARPAE ha inviato a questa Amministrazione Provinciale (per conoscenza) la propria "Richiesta integrazioni";
- con nota del prot. prov.le n. 26856/2025 del 23/10/2025, questa Provincia ai fini di una compiuta valutazione per l'espressione dei pareri di competenza ha inviato "Richiesta integrazioni documentali" con conseguente sospensione dei termini;
- con nota del prot. prov.le n. 29020/2025 del 18/11/2025, il Comune di Gatteo ha inviato a questa amministrazione il documento "Comunicazione sospensione termini del procedimento";
- con nota del prot. prov.le n. 7238/2026 del 24/03/2026, il Comune di Gatteo ha inviato a questa amministrazione il documento "Riapertura termini Conferenza dei servizi decisoria" completo di link per scaricare le osservazioni pervenute dagli enti e gli elaborati integrati come di seguito elencato:

Elaborati revisionati

R.01_Elenco elaborati	Febbraio 2026
R.02_Relazione tecnica illustrativa	Febbraio 2026
R.03_Relazione delle opere a verde e sistemazione paesaggistica	Febbraio 2026
R.04_Relazione preventiva interesse archeologico	Dicembre 2024
R.05_Relazione geologica e geotecnica	Febbraio 2026
R.06_Relazione urbanistica	Febbraio 2026
R.07_Relazione fotografica	Febbraio 2026
R.08_Disciplinare tecnico	Febbraio 2026
R.09_Computo metrico estimativo	Febbraio 2026
R.10_Quadro economico	Febbraio 2026
R.11_Cronoprogramma	Settembre 2024
R.12_Prime indicazioni per la sicurezza	Settembre 2024
R.13_Relazione tecnica impianti elettrici e illuminotecnica	Febbraio 2026
R.14_Valutazione impatto acustico	Marzo 2026
T.00_Planimetria generale – Inquadramento dell'opera	Febbraio 2026
T.01_Planimetria generale stato di fatto	Febbraio 2026
T.02_Planimetria generale stato di progetto 1:200 e varie	Febbraio 2026
T.03_Planimetria generale materiali e finiture 1:200 e varie	Febbraio 2026
T.04_Planimetria generale fognatura bianca 1:200 e varie	Febbraio 2026
T.05_Planimetria generale sezioni e profili altimetrici 1:200 e varie	Febbraio 2026
T.06_Planimetria generale impianto illuminazione pubblica 1:200 e varie	Febbraio 2026
T.07_Planimetria generale segnaletica stradale 1:200 e varie	Settembre 2024
T.08_Planimetria generale opere a verde 1:200 e varie	Febbraio 2026
T.09_Viste e rendering fotorealistico	Febbraio 2026
T.10_Elaborato di variante cartografica Tavola R.B.2c	Febbraio 2026
V.01_Vas- VALSAT	Febbraio 2026
V.02_Sintesi non tecnica	Febbraio 2026

Osservazioni - pareri pervenuti:

- E-Distribuzione: parere favorevole;
- HERA S.p.A. INRETE: richiesta integrazioni documentali e parere di massima favorevole con prescrizioni in merito alle interferenze per l'area in permuta Via Primo Maggio/Via Trieste;
- Edison Next Government Srl: parere favorevole al progetto;
- ARPAE: richiesta integrazioni progettuali;
- Unione Rubicone e Mare – Settore Tecnico – Programmazione territoriale: comunicazione di istruibilità del procedimento;
- Provincia di Forlì-Cesena Servizio Edilizia e Pianificazione Territoriale: richiesta chiarimenti e integrazioni documentali e comunicazione di sospensione del procedimento;
- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Ravenna Forlì-Cesena e Rimini: parere favorevole con prescrizioni;
- Snam Rete Gas S.p.A.: comunicazione di non interferenza con impianti da loro gestiti;
- Consorzio di Bonifica della Romagna: comunicazione di non competenza;

- Agenzia regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile della Regione Emilia-Romagna: non ammissibilità del “rilascio dell'autorizzazione idraulica ai sensi del citato RD 523/1904 in riferimento alle opere di progetto. Per il rilascio dell'atto autorizzativo è necessario adeguare le opere di progetto nel rispetto delle distanze sopracitate”;
- con la medesima nota veniva comunicato che a seguito del deposito del progetto non sono pervenute osservazioni;

Dato atto inoltre che:

- con nota assunta al prot. prov.le n. 7386/2026 del 25/03/2026, il Comune di Gatteo ha inviato a questa amministrazione il documento “*ERRATA CORRIGE per elaborati caricati su drive*” con la quale comunicava che gli elaborati *V.01 Vas-Valsat*, *V.02 Sintesi non tecnica* e *R.06 Relazione Urbanistica*, erano stati caricati in una versione aggiornata;
- con nota al prot. prov.le n. 8619/2026 del 07/04/2026, ARPAE ha inviato a questa Amministrazione Provinciale (per conoscenza) la “*Seconda richiesta integrazioni*”;
- con nota al prot. prov.le n. 9259/2026 del 13/04/2026, il Comune di Gatteo ha inviato per conoscenza a questa amministrazione il documento in risposta alla richiesta di ARPAE “*Comunicazione a riscontro Vs nota Sinadoc n°32069/25 del 02/04/2026*”;
- con nota al prot. prov.le n. 9658/2026 del 15/04/2026 ARPAE ha inviato il “*Parere di sostenibilità ambientale*” recante esito favorevole e con raccomandazioni;
- con nota al prot. prov.le n. 10975/2026 del 28/04/2026, il Comune di Gatteo ha inviato la “*Comunicazione di sospensione termini del procedimento*” in attesa della redazione dell'elaborato progettuale di analisi dei flussi di traffico;
- con nota al prot. prov.le n. 12702/2026 del 14/05/2026, il Comune di Gatteo ha inviato la comunicazione di “*Riapertura termini Conferenza dei servizi decisoria*” allegando la “*Relazione tecnica – Studio di impatto viabilistico*”;
- con nota al prot. prov.le n. 13045/2026 del 18/05/2026, ARPAE ha inviato (per conoscenza) la “*Comunicazione: conferma parere precedentemente espresso*” (prot. prov.le 9658/2026 del 15/04/2026);

Preso atto che l'opera sarà interamente realizzata a spese del Comune di Gatteo attraverso fondi del Bilancio Comunale e dall'utilizzo dell'avanzo di Amministrazione e, in quanto dotazione territoriale, sarà mantenuta dal medesimo Comune;

CONSTATATO che la proposta presentata ai sensi dell'art. 53 LR 24/2017, al fine del rilascio del titolo unico alla realizzazione delle opere in oggetto, ha effetto di variante urbanistica rispetto a quanto previsto dalla vigente Pianificazione del Comune di Gatteo, come illustrato nelle Relazioni tecniche a corredo del progetto, i cui contenuti sono così riassumibili:

Premessa

Con l'obiettivo di migliorare la mobilità turistica promuovendo l'intermodalità e di ridurre l'impatto ambientale, acustico ed economico, limitando il traffico veicolare nelle zone più densamente edificate, il Comune di Gatteo ha individuato un'area in cui realizzare il parcheggio scambiatore oggetto del presente PU. Per concretizzare tale obiettivo il Comune ha indetto un Avviso pubblico (nota prot. comunale n. 5732 del 07/04/2023) nel quale si prevedeva prioritariamente l'alienazione di una determinata area pubblica con scopo di dotazione territoriale “*f – spazi verdi attrezzati a verde per il gioco, ricreazione, tempo libero e attività sportive*” (lotto individuato al Fg. 1 part. 554) posta tra via Primo Maggio e via Trieste e già inserita nel *Piano delle alienazioni immobiliari approvato con Delibera di CC n. 48 del 26/10/2017* e successive DCC. Non essendo pervenute offerte d'acquisto, il Comune ha proceduto, come previsto dal bando, tramite l'opzione di permuta. L'unica proposta ricevuta ed accettata prevedeva lo scambio del lotto comunale (di circa 500 mq) con un'area di circa 5000 mq, situata a monte della via Nazionale Adriatica. Inoltre, sempre a monte di quest'ultima, è stata individuata un'area di 1300 mq da destinare a nuova dotazione ecologica-ambientale. La ricollocazione della dotazione pubblica consente pertanto di liberare il lotto

individuato al Fig. 1, part. 554, sul quale potrà essere insediata esclusivamente la funzione residenziale, ritenuta compatibile con il contesto turistico-ricettivo circostante e caratterizzata da un carico urbanistico inferiore rispetto alle ulteriori destinazioni ammesse nel medesimo ambito.

Dati tecnici e Proposta progettuale

- L'area individuata per la realizzazione del parcheggio scambiatore è delimitata da via Salieri a sud, da via Nazionale Adriatica ad est, dal torrente Pisciatello ad ovest e da via Cimarosa a nord; nell'area a sud di via Salieri sarà realizzato un intervento di forestazione urbana, le due aree complessivamente presentano una superficie catastale di circa **6.321 mq**;
- il parcheggio prevede n. 128 posti auto di cui n. 4 per disabili e l'installazione di due colonnine per la ricarica elettrica per n. 4 auto;
- sono previsti percorsi pedonali e ciclabili, un'area coperta per l'attesa del trenino/navetta davanti al punto di sosta che trasporterà i turisti verso la zona mare, 12 posti bici coperti con punto manutenzione;
- il parcheggio scambiatore presenterà n. 21 alberi ombreggianti (*Fraxinus excelsior*), oltre a mantenere una robinia esistente, mentre verranno rimossi n. 1 Acero americano (*Acer negundo*) e altre n. 2 *Robinia pseudoacacia*;
- per il drenaggio verranno realizzati circa 700 mq di rain garden e fossi d'infiltrazione, verrà risagomato il fosso esistente lungo via Salieri, si realizzeranno dei sottoservizi relativi alla raccolta e convogliamento acque bianche e dei pozzetti;
- verrà inoltre realizzata la segnaletica orizzontale e verticale, verrà posato l'impianto di illuminazione e verranno posti dei dissuasori/ degli spartitraffico per evitare svolte vietate a sinistra su/da via Nazionale Adriatica;
- i posti auto saranno realizzati in masselli autobloccanti in cls di tipo grigliato drenante ad alta permeabilità, intasato con ghiaietto inerbito o sabbietta;
- sia per il verde del parcheggio che per la forestazione verrà realizzato un impianto di irrigazione ad ala gocciolante del tipo autocompensante collegata alla rete idrica principale esistente;
- nell'area di forestazione saranno piantumate specie vegetali tipiche della zona costiera e della macchia mediterranea, piante forestali autoctone di provenienza certificata (come descritto negli elaborati *V.01 Vas-Valsat* e *R.03 Relazione delle opere a verde e sistemazione paesaggistica*). L'area verrà suddivisa in 4 zone: 1) Area di conservazione e crescita della vegetazione ripariale spontanea esistente, 2) Area piantumazione arbusti, 3) Area a piantumazione alberi e arbusti, 4) Area prato incolto/prato fiorito. L'impianto si svilupperà su 900 mq (circa 400 mq la zona arbustiva e circa 500 mq la zona mista alberi/arbusti) e prevede la piantumazione di un numero di plantule di circa 1800 esemplari di specie locali (2 individui per metro quadro);
- il parcheggio scambiatore è previsto nel “Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2024 – 2026, ed Elenco Annuale Anno 2024”, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 29/12/2023 del Comune di Gatteo, il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica e relativo Quadro Economico sono stati approvati con Delibera di Giunta Comunale n° 49 del 16/05/2025;

Strumenti di Pianificazione vigenti e Analisi dei vincoli

Area del parcheggio scambiatore: Nel PTCP, l'area risulta ricompresa nelle “*Zone di tutela del paesaggio fluviale*” (art. 17c) e, come riportato al comma 3, non è soggetta alle disposizioni dell'articolo, in quanto ricompresa nell'ambito del territorio urbanizzato (“*Ambito urbano consolidato A10*” – Tavola B.7 del PSC).

L'area ricade anche nelle “*Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei*”, nello specifico in “*Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche*” (art. 28b). L'intervento risulta compatibile con gli obiettivi di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, in quanto prevede l'adozione di soluzioni progettuali finalizzate al controllo, alla regolazione e alla mitigazione delle fonti di inquinamento diffuso e puntuale delle acque, attraverso:

- l'impiego di sistemi di drenaggio urbano sostenibile (SUDS), finalizzati alla raccolta, laminazione e trattamento delle acque meteoriche di prima pioggia, con conseguente riduzione dei volumi recapitati al corpo recettore;
- il contenimento delle superfici impermeabili;
- l'utilizzo di materiali drenanti;
- l'incremento delle componenti vegetazionali, con particolare riferimento a specie dotate di apparati radicali in grado di assorbire attivamente acqua, nutrienti e sostanze inquinanti.

Tra i vincoli è presente la rete SNAM.

Nella tavola *Schema di assetto della mobilità ed ambiti normativi* del PSC comunale, l'area d'intervento è inserita in "*Ambito urbano consolidato*" (art. 3.10), nel quale si incentiva l'incremento della sicurezza e il miglioramento delle dotazioni in conformità con le disposizioni dell'art. 3.4. La realizzazione del parcheggio scambiatore a discapito dell'area residenziale, comporterà una riduzione del consumo di suolo, la razionalizzazione della mobilità urbana e l'incremento delle dotazioni territoriali. Con la realizzazione della riforestazione urbana limitrofa si contribuirà, inoltre, all'aumento delle dotazioni ecologiche e ambientali presenti sul territorio. Nell'elaborato *VINC_2b* sono indicati i vincoli del Consorzio di Bonifica della Romagna e PGRA e si evidenzia che l'area ricade in "*Alluvioni poco frequenti*" (P2 Pericolosità media con TR= 100-200 anni). Nelle nuove Mappe aggiornate della pericolosità del Piano di gestione del rischio alluvioni, l'area interessata ricade nella medesima vincolistica (invariata).

Nella tavola *Articolazione dei subambiti urbani* del RUE comunale, l'area ricade in "*A.10-3 – Tessuti turistico-residenziali*".

Data la vicinanza con il Torrente Pisciatello, l'area è parzialmente ricompresa nella Fascia di tutela fluviale di 150m, e quindi tra le aree soggette al rilascio di Autorizzazione Paesaggistica (art. 146 D.Lgs. n. 42/2004).

Area oggetto di variante localizzativa della dotazione territoriale (A24f): Per quanto riguarda il PTCP, l'area risulta ricompresa nell'art. 12 "*Sistema costiero*", nell'art. 28b "*Zona di tutela dei corpi idrici*", nello specifico in "*Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche*" e ricade nel comma 9 "*Acquifero freatico costiero*". Nella tavola *Schema di assetto della mobilità ed ambiti normativi* del PSC comunale, l'area è inserita in "*Ambiti consolidati specializzati per attività turistico-ricettive*" disciplinati dal RUE. Nell'elaborato *VINC_2b* sono presenti i vincoli del Consorzio di Bonifica della Romagna e PGRA e si evidenzia che l'area ricade in "*Alluvioni poco frequenti*" (P2 Pericolosità media con TR= 100-200 anni), l'area risulta inoltre ricompresa nel Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) all'interno delle aree potenzialmente interessate da "*Alluvioni rare*" (art.15), contraddistinte dalla sigla P1, della Costa. Nelle nuove Mappe aggiornate della pericolosità del Piano di gestione del rischio alluvioni, la vincolistica per l'area interessata risulta invariata mentre, per quanto riguarda il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA), la nuova vincolistica è peggiorativa: ricade nelle "*Aree potenzialmente interessate da alluvioni*" P2, con pericolosità media TR = 50 - 100 anni. L'intervento di ampliamento dovrà rispettare l'IPF (indice di permeabilità): $\geq 35\%$ come da normativa vigente garantendo in fase di progettualità il rispetto dell'invarianza idraulica dell'area. In fase di progettazione dovrà essere tenuto conto di eventuali interventi di gestione del rischio per ridurre l'impatto potenziale sulle abitazioni.

Nella tavola *Articolazione dei sub-ambiti urbani* del RUE comunale, l'area ricade in "*A.13-3 – Tessuti turistico-ricettivi*".

L'area non è soggetta al rilascio di Autorizzazione Paesaggistica (art. 146 D.Lgs. n. 42/2004), in quanto ricadente nelle "*Zone A e B ai sensi del D.M. 1444 del 1968 e della Circolare della Regione Emilia-Romagna prot. 4815 del 17/03/2006*".

Alternative progettuali

Sono state valutate tre alternative progettuali:

- alternativa "zero". Tra le ipotesi risulta essere quella preferibilmente non applicabile in quanto rimarrebbero invariate le criticità legate al traffico del Comune, mentre l'area di progetto del

parcheggio scambiatore, risulterebbe idonea all'edificazione con conseguente aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e del traffico;

- alternativa "I". Prevede la realizzazione del parcheggio in aree già di proprietà pubblica mantenendo inalterate le destinazioni delle altre due aree. Non risultano esserci aree idonee alla realizzazione del parcheggio scambiatore collocate a valle della S.S. n.16;
- alternativa "II". Oggetto del presente procedimento, è risultata la più idonea.

Variante urbanistica

La proposta necessita di variante cartografica-localizzativa alla Tavola *R.B.2c – Disciplina del territorio urbano* del RUE intercomunale, consistente nelle seguenti modifiche:

- ricollocazione dalle dotazioni territoriali di tipo f) del lotto individuato al Fg.1 part. 554 posto tra la via Primo Maggio e la via Trieste, lasciando il "*Tessuto turistico-ricettivo*" sottostante;
- l'inserimento dell'area, individuata al Fg. 1 part.le 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 2907, 2909, 2911, localizzata lungo la via A. Salieri (mq. 5.000 circa) come "*Dotazioni territoriali: ERP, ERS, A23 e A24 di tipo h) parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento*";
- l'inserimento dell'area, individuata al Fg. 1 part.le 838, 2903, localizzata lungo la via A. Salieri (mq. 1.328 circa) come "*A25 – Dotazioni ecologiche e ambientali*".
- la ricollocazione della dotazione pubblica comporta sul lotto individuato al fg.1 particella 554, la sola rappresentazione del tessuto sottostante come Sub-ambito "*A13-3: Tessuti turistico-ricettivi*", nel quale sarà possibile attuare la sola funzione abitativa, compatibile con il tessuto turistico-ricettivo.

Valutazione di sostenibilità

L'elaborato di *ValSAT* è volto ad evidenziare i complessivi effetti che le azioni previste nell'ambito di intervento potranno determinare sull'ambiente e sulla popolazione, fornendo le indicazioni sugli impatti negativi che tali azioni potranno eventualmente produrre, e le misure che si rendono di conseguenza necessarie per mitigare o compensare tali impatti:

Mobilità e traffico – Area del parcheggio scambiatore: per l'accesso e l'uscita dal parcheggio sono previste soluzioni mirate a garantire la massima sicurezza stradale (divieto di svolta a sinistra da/su via Nazionale Adriatica tramite dissuasori e segnaletica stradale). Per quanto riguarda l'analisi del traffico, come analizzato nella "*Relazione tecnica-Studio di impatto viabilistico*", il progetto in esame non comporterà un aumento del carico urbanistico e veicolare sulla viabilità principale circostante il parcheggio scambiatore, ma comporterà una ridistribuzione del traffico, con una riduzione nella zona a ridosso della spiaggia durante il periodo estivo. Viene stimato che le arterie stradali interessate subiranno un incremento del traffico che oscilla tra l'1% e il 7%, mantenendo gli stessi Livelli di servizio (LdS) iniziali (A, B o C). In conclusione, le variazioni del traffico sono del tutto trascurabili e l'intervento risulta compatibile con il parametro *mobilità e traffico*. Area oggetto di variante localizzativa della dotazione territoriale (A24f): nell'area sarà possibile edificare fino ad un massimo di n. 3 unità immobiliari e di conseguenza i flussi saranno caratterizzati prevalentemente da un traffico di tipo leggero e con livelli bassi, compatibili con la zona residenziale e la rete stradale esistente.

Inquinamento atmosferico – Nel periodo di esercizio dell'opera non si prevedono aumenti degli inquinanti che andranno ad incidere sulla qualità dell'aria, non essendo previsti incrementi di carico urbanistico e dei trasporti. Inoltre la realizzazione del verde all'interno del parcheggio e della forestazione a sud di via Salieri, comporterà un generale miglioramento locale della qualità dell'aria.

Rumore – Il clima acustico della zona è compatibile con l'intervento del parcheggio scambiatore: i Livelli Continui Equivalenti di pressione sonora che si presume di ottenere presso i ricettori sensibili post realizzazione parcheggio, saranno inferiori ai valori limite assoluti di immissione previsti per la Classe III e classe IV per il ricettore R3. Non si rendono necessarie opere di mitigazione.

Suolo, sottosuolo e biodiversità – Dal Bilancio del valore ecologico eseguito con metodo STRAIN emerge che il Valore Ecologico finale è superiore a quello iniziale di 10.564,5 mq, si ritiene pertanto

che la compensazione finale sia pienamente soddisfatta e anche migliorativa rispetto alle condizioni generali di partenza.

Acque superficiali e sotterranee – Con la realizzazione di *rain garden* e fossi d'infiltrazione in via Nazione Adriatica, aumenterà la laminazione e verrà ridotto il quantitativo di acque meteoriche immesse nelle fognature, grazie all'aumento dello stoccaggio e il filtraggio dell'acqua di dilavamento prima che questa venga immessa nell'impianto fognario. Verrà comunque realizzata una rete fognaria bianca sovradimensionata e si utilizzeranno materiali altamente drenanti e con finiture naturali per ridurre l'impatto dovuto alla maggiore impermeabilizzazione del suolo. Non si attendono pertanto impatti negativi, qualitativi e quantitativi, sulle acque a seguito della realizzazione del progetto.

Aspetti naturalistici e del verde – L'Area del parcheggio scambiatore data la vicinanza con il Torrente Pisciatello ricade parzialmente nella Fascia di tutela fluviale di 150m, ed è perciò soggetta al rilascio di Autorizzazione Paesaggistica (art. 146 D.Lgs. n. 42/2004). Inoltre, ai sensi dell'art. 96 del RD 523/1904 verranno mantenute le distanze di quattro metri dall'argine per le piantagioni di alberi e di dieci metri dall'argine per i manufatti, gli scavi e simili (modifica apportata a seguito del riscontro pervenuto da parte dell'Agenzia regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile della Regione Emilia-Romagna, prot. comunale 19787/2025 del 27/11/2025). L'area di riforestazione urbana si svilupperà su 900 mq e prevede la piantumazione di circa 1800 esemplari (come descritto nell'elaborato *R.03 Relazione delle opere a verde e sistemazione paesaggistica*) che saranno fondamentali per migliorare la biodiversità. Gli alberi nel parcheggio scambiatore garantiranno un adeguato ombreggiamento dei parcheggi (>60%) e la riduzione dell'*effetto isola di calore*.

Carico urbanistico e dotazioni – Area del parcheggio scambiatore: la realizzazione del parcheggio scambiatore ha carico urbanistico nullo (RE, articolo B2.1). Area oggetto di variante localizzativa della dotazione territoriale (A24f): come descritto nell'elaborato "Vas-VALSAT", l'area ricade nel sub ambito A13-3 "*ambito turistico-ricettivo*" e, al fine di garantire un minor carico urbanistico possibile, viene data la possibilità di insediarvi la sola funzione abitativa che, rispetto alle altre funzioni generalmente insediabili nell'ambito, è definita a basso carico urbanistico. Con la delocalizzazione della dotazione A24f, verrà ridotto del 1,55% la superficie a dotazione territoriale per il sub ambito A13-3 ma aumenterà del 15,85% nel sub ambito A10-3, grazie alla realizzazione del parcheggio scambiatore e della riforestazione urbana.

Monitoraggio

Si rende necessario un monitoraggio che permetta di individuare miglioramenti o peggioramenti rispetto alla situazione attuale, in modo da poter intervenire tempestivamente con eventuali azioni correttive o di mitigazione in caso di insorgenza di conseguenze non previste in fase di studio. Nello specifico si propone il monitoraggio dei seguenti aspetti ambientali:

- Traffico: Valutazione del livello di congestione e di incidentalità tramite il software TARGA SYSTEM con frequenza annuale.
- Accessibilità dell'area: Verifica della funzionalità degli accessi e sicurezza della mobilità tramite sopralluoghi del servizio manutenzioni LLPP comunale con frequenza semestrale.
- Grado di fruizione del parcheggio scambiatore e del "trenino navetta": Verifica del grado di utilizzo e soddisfazione da parte degli utenti, tramite indagini di soddisfazione del servizio e verifiche sul numero degli utilizzatori, con frequenza annuale.
- Verde: Verifica del grado di sviluppo delle aree verdi e delle alberature, lo stato di salute e accrescimento e la manutenzione delle aree verdi, tramite sopralluoghi del servizio manutenzioni LLPP comunale e della ditta incaricata per la gestione del verde pubblico, con frequenza semestrale. Annualmente effettueranno anche la sostituzione delle fallanze vegetali.
- Clima acustico: Rilievi del rumore residuo da effettuare nel medesimo periodo di riferimento della valutazione di impatto acustico, per una durata di 24 ore e presso i ricettori sensibili individuati, con cadenza semestrale.

Conclusioni

Il progetto risulta in linea con quanto stabilito dalla strumentazione urbanistica vigente, anche in

considerazione dell'obiettivo di riduzione della congestione del traffico e dell'incremento delle dotazioni territoriali ed ambientali. Risulta inoltre in linea con gli obiettivi strategici comunitari, nazionali, regionali e comunali (PSC):

- *promozione di un sistema di trasporti integrato;*
- *riduzione della congestione da traffico e contenimento della mobilità a maggiore impatto ambientale;*
- *riduzione delle emissioni inquinanti in atmosfera;*
- *interconnettere le risorse ambientali diversificate nel territorio attraverso corridoi ecologici e fasce di continuità paesistica;*
- *tutelare i corpi idrici superficiali e sotterranei;*
- *valorizzazione e tutelare gli habitat naturali e del paesaggio;*
- *aumentare la biodiversità.*

Preso atto inoltre che per la localizzazione dell'opera verrà modificata cartograficamente la tavola R.B.2c *Disciplina del territorio urbano* del RUE intercomunale

Tenuto conto dei pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale:

- ARPAE – parere favorevole alla sostenibilità ambientale con raccomandazioni (prot. prov.le n. 9658/2026 del 15/04/2026);
- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Ravenna Forlì-Cesena e Rimini - parere favorevole con prescrizioni (prot. prov.le n. 7238/2026 del 24/03/2026);

CONSIDERATO

quanto sopra illustrato, si esprimono sulla previsione in oggetto i seguenti pareri:

A) Espressione dell'Assenso alla variante urbanistica ai sensi dell'art. 53 comma 2 LR 24/2017 e ss.mm.ii.

Verificato che la Variante proposta risulta coerente sia con le disposizioni del PTCP sia con la strumentazione urbanistica comunale vigente, **si esprime ai sensi degli artt. 4 et 53, della LR 24/2017, l'Assenso alla localizzazione** dell'opera pubblica relativamente al “*Progetto di fattibilità tecnico-economica “realizzazione di parcheggio scambiatore a Gatteo Mare (FC) via Nazionale Adriatica” CUP I11B23000420004 e alla localizzazione dell'opera in variante allo strumento urbanistico (RUE)”* e ai relativi effetti di conformazione degli strumenti urbanistici vigenti, con la **seguente osservazione:**

- A.1** Si prende atto delle modifiche apportate al progetto a seguito del riscontro pervenuto da parte dell'Agenzia regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile della Regione Emilia-Romagna (prot. comunale 19787/2025 del 27/11/2025), resta in capo al Comune la verifica del rispetto delle distanze richieste dalla normativa di polizia idraulica;

B) Espressione del parere motivato ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 19 della LR 24/2017 e ss.mm.ii. e del primo comma dell'art. 15 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.

Preso atto delle valutazioni e delle risultanze della ValSAT, dei pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale, i quali si intendono integralmente recepiti e di tutti gli elementi descritti nella documentazione allegata all'istanza così come in ultimo integrata;

Visti i pareri favorevoli e relative prescrizioni espressi dall'Agenzia Regionale per la Prevenzione, l'Ambiente e l'Energia (A.R.P.A.E.) e dalla Soprintendenza relativamente ai requisiti di sostenibilità

ambientale della Variante urbanistica conseguente all'intervento proposto, ai sensi degli artt.14 e 14-bis della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii.;

Considerato che va perseguito un adeguato rispetto dei criteri di sostenibilità e degli obiettivi prestazionali per una gestione del territorio che colleghi le trasformazioni urbanistiche ad affermati principi di sicurezza e tutela della qualità ambientale-territoriale, ravvisando significativi effetti positivi sull'ambiente, **si esprime PARERE MOTIVATO FAVOREVOLE in merito alla sostenibilità della Variante Urbanistica sottesa alla realizzazione del progetto in oggetto**, alle seguenti **condizioni**:

Monitoraggio

- B.1** Si concorda con la proposta di monitoraggio generale presentata nell'elaborato *Vas-VALSAT*. In merito alla durata delle attività di monitoraggio *post operam* riferito al verde di progetto, si reputa congruo stabilire un orizzonte temporale quinquennale.
- B.2** Per quanto riguarda il monitoraggio del verde del parcheggio e della riforestazione urbana, si invita a monitorare il funzionamento dell'impianto di irrigazione almeno annualmente e di prevedere eventuale irrigazione di soccorso al bisogno;

C) Espressione del parere geologico-sismico ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 sulla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio

L'area è ubicata in zona di pianura costiera, immediatamente a valle della SS16, alla quota di circa 2 m.slm. I sedimenti presenti sono di origine continentale fluviale, di età olocenica, costituiti da sedimenti fini, prevalentemente argillosi originati in ambiente di piana alluvionale, ricoperti dai sedimenti sabbiosi di litorale. In questa zona il cuneo sabbioso marino ha una potenza inferiore al metro.

I valori caratteristici dei terreni di fondazione, determinati preliminarmente tramite le prove effettuate, hanno mostrato valori ricompresi nel range di riferimento, senza la necessità di particolari accorgimenti, vista anche la natura dell'opera in progetto (parcheggio a raso).

In materia di **rischio idrogeologico**, l'area ricade in zona di cui all'art. 6 del PSRI: "Aree di potenziale allagamento" 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 di Bacino distrettuale del Fiume Po, con tirante idrico di riferimento fino a 50 cm. e pertanto soggetta alla relativa normativa.

L'area è interessata dalla zonizzazione relativa al PGRA III ciclo, che rileva una pericolosità "elevata P3 – alluvioni frequenti RP", con un tirante idrico previsto intorno a 35 cm per rottura arginale e pericolosità P2 – media, relativamente al reticolo secondario di pianura. Tali zonizzazioni non hanno attualmente una normativa cogente, ma, in attesa di disposizioni concernenti l'attuazione del PGRA, le informazioni fornite saranno debitamente tenute in conto in fase di approvazione, in ottica di consapevolezza della pericolosità, riduzione della vulnerabilità e gestione delle emergenze, come esplicitato nel decreto 4/2026 del SG dell'Adb Po.

In relazione al rischio sismico, sono stati riportati i valori presenti nelle tavole della MZS comunale, indicanti un fattore di amplificazione della PGA atteso pari a 2,0 per motivi stratigrafici. Il rischio di liquefazione dei terreni viene definito nullo, sulla base delle prove effettuate, per la presenza prevalente di sedimenti fini. L'analisi dei rapporti spettrali delle onde superficiali con tecnica HVSR non ha rilevato la presenza di importanti contrasti di impedenza nel sottosuolo.

Sulla base delle analisi e dei dati contenuti nella “Relazione geologica e geotecnica”, con integrazioni, a firma del Dr. Aride Bucci, 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.

Istruttori

D.ssa Giada Zoffoli
Dott. Geol. Stefano Quagliere

Responsabile del Procedimento
E.Q. Pianificazione Territoriale

Arch. Elisabetta Fabbri Trovanelli