

# COMUNE di CESENATICO



**Procedimento unico ai sensi dell'art.53 della L.R. 24 del 21 dicembre  
2017 per l'approvazione del progetto definitivo relativo alla  
realizzazione di impianto sportivo polivalente all'aperto in località  
Villamarina, e correlata variante al P.R.G. vigente**

## **Relazione tecnica**

---

Il Sindaco

---

Il Segretario Comunale

---

Il Dirigente Settore 4



**PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART.53 DELLA L.R. 24 DEL 21 DICEMBRE 2017  
PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI  
IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE ALL'APERTO IN LOCALITA' VILLAMARINA, E  
CORRELATA VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE**

**RELAZIONE TECNICA**

**1. PREMESSA**

Il presente documento costituisce relazione tecnica relativa alla variante al Piano Regolatore Generale (PRG) conseguente al procedimento unico di cui all'art. 53 della legge regionale 21.12.2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" per l'approvazione del progetto definitivo di un impianto sportivo polifunzionale all'aperto in Località Villamarina (nel seguito anche più semplicemente indicato come ciclodromo).

E' infatti intenzione dell'Amministrazione realizzare un impianto sportivo contenente una pista per ciclismo ed attività similari, stante la crescente richiesta di spazi per la queste tipologie sportive.

Il Comune di Cesenatico vanta una grande tradizione ciclistica, legata da un lato alle plurime possibilità di fruizione del territorio comunale e dei territori limitrofi in ambito provinciale ed interprovinciale che, per morfologia e ricchezza di percorsi ciclabili, ben si prestano all'utilizzo della bicicletta per gli spostamenti sistematici e del tempo libero e, dall'altro, allo sviluppo di importanti manifestazioni anche di richiamo internazionale che ne hanno promosso e consolidato, nel tempo, la peculiare vocazione di città turistica legata allo sport, ed in particolare al ciclismo. Peraltro, in un contesto di crescente urbanizzazione e aumento del traffico veicolare sono proporzionalmente venute meno le condizioni di sicurezza necessarie per consentire ai più giovani di allenarsi in sicurezza, fruendo di un ambiente salubre e accessoriato; per queste ragioni la realizzazione di un impianto sportivo per la pratica del ciclismo nelle sue diverse forme e di altre discipline all'aria aperta, darebbe l'opportunità a tutti gli appassionati delle due ruote e soprattutto ai più giovani di allenarsi in condizioni di sicurezza, disponendo di una struttura peraltro adeguata anche in relazione alla possibilità di organizzare eventi di natura sportiva.

Nel territorio comunale non è attualmente presente un impianto sportivo avente le caratteristiche sopra descritte; neppure è presente nel territorio provinciale, ovvero sulla costa romagnola. La volontà di realizzare tale opera, già indicata quale indirizzo del mandato amministrativo ("Cesenatico città dello sport"), è altresì richiamata nel Documento Unico di Programmazione 2018-2020 e già con deliberazione n. 64 del 20.9.2017 recante "Primo atto di indirizzo per la programmazione del territorio", il Consiglio comunale di Cesenatico ha assunto fra i propri obiettivi strategici il potenziamento dei centri sportivi ed in particolare realizzazione di un impianto sportivo all'aperto di tipo polivalente, comprensivo di ciclodromo, pista per pattinaggio e percorso per mountain bike.

L'area individuata di interesse, dall'Amministrazione comunale, per la realizzazione dell'impianto sportivo in oggetto, è ubicata a sud del territorio comunale, nella frazione di Villamarina in adiacenza al nuovo polo scolastico; tale area, di ampiezza complessivamente pari a 95.677 mq e compresa fra la Via Litorale Marina e la Strada Statale n. 16 "Adriatica", è catastalmente identificata come segue:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie (mq)	Proprietà
40	17,18, 905, 907, 925, 935, 2119, 2121, 2128	seminativo	<b>36.443</b>	AUSL Romagna
40	20, 943	seminativo	<b>35.975</b>	ASP Valle Savio
40	908	ente urbano (908) e seminativo (2129)	<b>20.951</b>	Comune di Cesenatico
40	933	seminativo	<b>2.308</b>	ANAS (*)
<b>TOTALE</b>			<b>95.677</b>	

(\*) In relazione all'esiguità dell'area ed al suo non diretto interessamento del progetto, ANAS non sarà coinvolta nell'accordo di programma.

La possibilità di acquisire le aree individuate dall'Amministrazione comunale come idonee, per contesto e dimensioni, alla localizzazione dell'impianto sportivo in oggetto, sentiti gli enti proprietari di tali aree, potrà avvenire a mezzo di accordo di programma in variante agli strumenti di pianificazione urbanistica ai sensi dell'art. 60 della L.R. n. 24 del 2017.

In data 15.02.2018 è stato preliminarmente sottoscritto un Protocollo di intesa fra le parti nell'ambito degli interessi istituzionali degli Enti partecipanti e ai fini dell'attuazione degli interventi e delle azioni propedeutiche all'assunzione, con unanime consenso delle parti, di specifico accordo di programma ai sensi dell'art. 60 della L.R. n. 24 del 2017, ovvero all'avvio di altro procedimento amministrativo agli effetti equivalente, teso alla permuta e/o valorizzazione delle aree e/o degli immobili di proprietà di AUSL Romagna e ASP Valle Savio coerentemente alla mission territoriale di ciascun Ente e con il fine specifico, per l'Amministrazione comunale, di poter dare luogo alla realizzazione di un impianto sportivo all'aperto polivalente.

Con deliberazione n. 1944 del 4.12.2017 la Giunta regionale dell'Emilia – Romagna ha approvato l'“Avviso pubblico per la presentazione di progetti volti alla qualificazione e al miglioramento del patrimonio impiantistico regionale. Modalità e criteri per la presentazione delle domande, la concessione dei contributi e l'attuazione dei progetti” che disciplina, in attuazione del punto 9 del Programma regionale triennale 2015 – 2017 per l'impiantistica e per gli spazi sportivi, pubblici e di uso pubblico, approvato con deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 34/2015, la concessione di contributi a sostegno della realizzazione di progetti volti al miglioramento e alla qualificazione del patrimonio impiantistico regionale.

ex art.53 L.R.24/2017 sulle aree di proprietà pubblica sopra indicate; a tal fine, nelle more della formalizzazione di un accordo circa la cessione delle aree di interesse, si è reso necessario acquisire dagli altri Enti proprietari delle aree di interesse il consenso alla presentazione della domanda. La proposta presentata dal Comune di Cesenatico ha ottenuto il massimo finanziamento concedibile, pari a 500.000 euro, convergente ad un quadro economico complessivo pari a 999.995,00 euro, a cui la stessa Amministrazione farà fronte per la quota parte eccedente.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 40 del 19/02/2018, è stato approvato in linea tecnica il progetto definitivo dell'impianto sportivo polivalente all'aperto in località Villamarina, CUP D29B18000040002.

## 2. INQUADRAMENTO PROCEDIMENTALE

In termini di strumentazione urbanistica, il Comune di Cesenatico è dotato di:

- Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato dalla Giunta provinciale sensi dell'art. 14 della L.R. 47/1978 con deliberazione n. 705 del 19.12.2000, a cui sono seguite numerose varianti parziali;
- Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), approvato dal Consiglio provinciale con deliberazione del n. 146 del 19.7.2010, ai sensi del combinato disposto dell'art. 21 e dell'art. 32 della L.R. 20/2000;

Ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017, entro il termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del P.U.G. (01.01.2021), è consentito adottare atti negoziali o procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

L'art. 53 della L.R. n. 24/2017, prevede la possibilità di promuovere lo svolgimento del procedimento unico per l'approvazione di progetti definitivi o esecutivi riguardanti opere pubbliche e di interesse pubbliche anche di rilievo comunale, fuori dai casi in cui il progetto sia sottoposto a V.I.A.;

Il Procedimento Unico, ai sensi della normativa sopra citata, consente:

- a) il reperimento di tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera;
- b) di approvare la localizzazione delle opere e interventi in variante agli strumenti di pianificazione territoriale vigente;
- c) di conseguire per le opere pubbliche e, nei casi previsti dalla legge, per le opere di pubblica utilità, l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.

Il nuovo impianto sportivo non risulta essere, ai sensi della L.R. n. 4/2018, progetto da assoggettarsi a procedimento di verifica di assoggettabilità V.I.A. o a V.I.A.

### 3. CONTENUTI DELLA VARIANTE CARTOGRAFICA

Nel P.R.G. l'area interessata dalla variante urbanistica afferisce:

- in parte ad un comparto destinato a funzioni produttive ed assoggettato a piano particolareggiato identificato con il n. 17, il cui più ampio perimetro si estende anche sulla porzione di territorio più a nord;
- in parte a zona "G" per attrezzature pubbliche e di interesse generale di cui all'art. 164 delle Norme Tecniche di Attuazione (nello specifico: zona "G1/b1" – aree destinate ad impianti pubblici per il gioco, lo sport e le attività ricreative e di ristoro inserite nel verde; zona "G2" - spazi a verde pubblico; zona "G3" - parcheggio pubblico);
- in minima quota a zona "Fa" per attrezzature pubbliche e di interesse generale a livello comunale e comprensoriale di cui all'art. 163 delle Norme Tecniche di Attuazione;

Foglio	Particella	Proprietà	Superficie (mq)	Destinazione P.R.G.	Superficie (mq)
40	17, 18, 905, 907, 925, 935, 2119, 2121, 2128	AUSL Romagna	36.443	P.P. 17	35.973 mq
				Fa	470 mq
40	20, 943	ASP Valle Savio	35.975	P.P. 17	18.400 mq
				G2	11.615 mq
				G3	5.960 mq
40	908, 2129	Comune di Cesenatico	20.951	G1/b1	20.951
40	933	ANAS	2.308	P.P. 17	2.308 mq

L'approvazione del progetto definitivo dell'impianto sportivo polivalente comporta una modifica al vigente P.R.G. per destinare l'area a zona "G1/b1" per impianti sportivi.

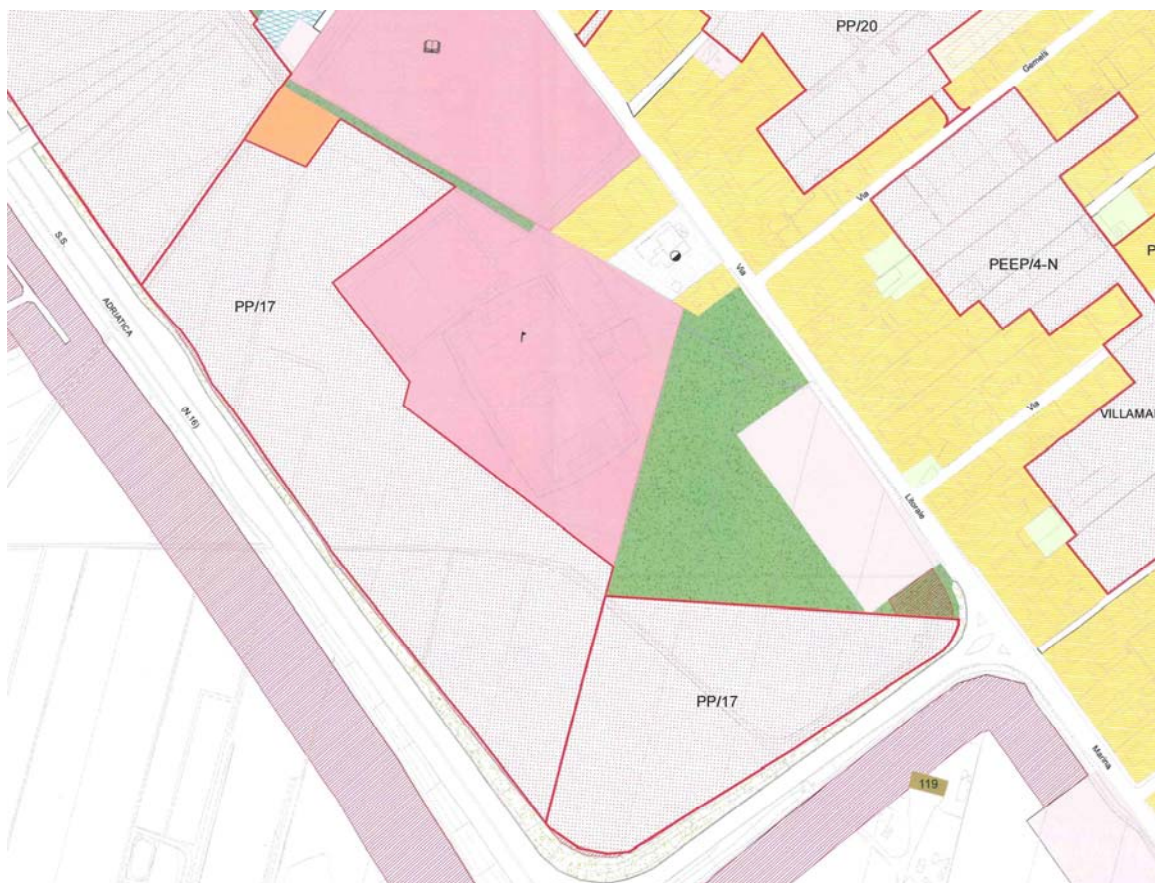
La variante urbanistica proposta prevede di modificare il perimetro del Piano particolareggiato n. 17, escludendo le aree sopra indicate, che vengono ora zonizzate interamente come aree per impianti sportivi (G1/b1), ad esclusione dell'area destinata ad impianti tecnologici (Fa) che resta immutata.

Nel dettaglio le modifiche di variante da apportare al P.R.G. 1998 consistono in una variazione cartografica dei Fogli n. 10 e 14 della Tavola n. 8: una porzione del P.P. n.17, la zonizzazione "G2 - Verde pubblico" e quella "G3 - Parcheggi pubblici" vengono trasformate apponendo una zonizzazione "G1/b1 - Impianti sportivi".

In merito alle dotazioni territoriali si sottolinea che i parametri minimi imposti dalla L.R. N. 47/1978 per i parcheggi e il verde pubblico vengono comunque rispettati, e inoltre che la zona adibita a "G1/b1 - Impianti sportivi" ospiterà un parcheggio pubblico di superficie pari a circa 2000 mq, e che la pista del ciclodromo si svilupperà su un'area verde concepita come un grande parco urbano.

Le dimensioni del P.P. n.17 vengono ridotte, pertanto parallelamente alla variante cartografica si apporta quella normativa alle N.T.A. per riproporzionare opportunamente i parametri edilizi ed urbanistici del comparto in rapporto alla nuova superficie.





Estratto di P.R.G. 1998 vigente.



Estratto di P.R.G. 1998 variante.

# LEGENDA

## Zona Definizione gruppo

- A** Zona di interesse storico ambientale
- B** Zona di completamento a prevalente destinazione residenziale permanente o stagionale
- D** Zona produttiva
- Funzione produttiva di tipo manifatturiero, laboratori artigianali, deposito e attrezzature per il commercio all'ingrosso
  - Funzione turistica ricettiva di tipo ordinario o specialistico ed attività correlate
  - Funzione direzionale, finanziaria, assicurativa, ricreativa, sanitarie di servizio ed attività culturali, commerciali, pubblici servizi ed artigianato di servizio
  - Zone di riqualificazione connessa all'attività turistica
- E** Zona agricola
- F** Zona per attrezzature pubbliche di interesse generale a livello comunale

## Destinazione

-  A Centro storico
-  A6 Aree di valore storico ambientale
-  B1 Residenziale di completamento
-  B2 Residenziale di completamento in edifici a cortina
-  B3 Residenziale di completamento in zone C3
-  D1 Zona attività estrattiva
-  D2 Zona di completamento
-  D3 Zona di espansione
-  Dotazione ecologica
-  D2a Zona deposito e movimento merci
-  D2b Zona completamento cantieristica navale
-  Zona subordinata al rispetto dell'art.67
-  D4a Zona ricettiva ordinaria
-  D4b Zona ricettiva ordinaria specialistica ambito "A"
-  D4c Zona ricettiva ordinaria specialistica ambito "B" e "D"
-  D4d Zona ricettiva specialistica ambito "C"
-  D4e Zona ricettiva all'aperto, "campeggi"
-  D4f Attività direzionali, associazioni, banche
-  D4g Attività commerciali pubb. esercizi att. ricreative
-  D4h Pubblico spettacolo, cinema, sale da ballo
-  D4i Distributori carburanti, stazioni di servizio
-  D5a Campi gioco
-  D5b Giochi bambini
-  D5c Piscine - Attrezzature sportive
-  D5d Piscine e giochi d'acqua
-  D5e Parcheggi privati di uso pubblico
-  E1 Zona agricola
-  Fa Impianti tecnologici
-  Fb Cimiteri
-  Fc Ospedale
-  Fd Depuratore
-  Fe Mercato ittico
-  Ff Istruzione superiore
-  Fg Forze armate
-  Fh Discarica



# G

Zona per attrezzature di interesse generale di quartiere e di insediamento

- Zona per l'istruzione

- Zona per attrezzature comuni e religiose

- Zona per il verde

- Zona per parcheggi

Zona soggetta a intervento preventivo attraverso piani di intervento operativo, piani di espansione urbana e piani urbanistici attuativi

Allegato cartografico di localizzazione delle strutture di vendita di rango medio inferiore



RI Impianto Cogenerazione



G1/a1 Asilo nido



G1/a2 Scuola materna



G1/a3 Scuola elementare



G1/a4 Scuola media inferiore



G1/a5 Scuola media superiore



G1/b1 Impianti sportivi



G1/b2 Centri civici - sociali



G1/b3 Attrezzature religiose



G2 Verde pubblico



G3 Parcheggi pubblici



G3/s Parcheggi pubblici in silos



Zona subordinata al rispetto dell'art. 164bis



Edificio di valore storico ambientale in territorio urbanizzato



Zona subordinata al rispetto dell'art. 164ter



Verde privato



Verde di rispetto stradale



Zona ferrovia



Nucleo insediativo - 001 - Numero scheda dell'elaborato D2.SR(PSC)



Allevamenti produttivi



Rispetto stradale



(B/D/G/F)



Peep realizzato



Piano di recupero vene d'acqua



Arenile



Piani insediamenti produttivi



Zona per casse di espansione



Zona per fitto depurazione



Piano integrato - Programma di Riqualificazione Urbana



Comparto Via Negrelli



Progetto Unitario



mp localizzazioni esistenti validate dalla c.d.s.p. del 21.03.04



MP nuove localizzazioni



Aree per interventi di sicurezza idraulica



Ambito portuale



Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica dell'arenile



Limite Demanio Marittimo



Unità Speciali



Zona subordinata al rispetto dell'art. 28



Fascia di Rispetto Confinariale

**Art. 168**  
***Elenco e determinazione dei piani urbanistici attuativi***

...omissis

<i>P.P. n. 17</i>	<i>(P.U.A.) – P.I.O. Villamarina Monte 2°</i>			<i>Valori S.I.T.</i>
- Superficie comparto	(St)	mq.	<del>123.606</del> 82.860	<del>138.996</del> 82.860
- Destinazione: <i>produttiva</i>	(D)	mq.	<del>52.058</del> 34.897	<del>47.596</del> 34.897
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	<del>11.095</del> 7.438	<del>11.859</del> 7.438
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	<del>46.554</del> 31.208	<del>65.547</del> 31.208
- Superficie parcheggio pubblico	(G3)	mq.	<del>13.899</del> 9.317	<del>13.994</del> 9.317

#### 4. ADEMPIMENTI PROCEDURALI

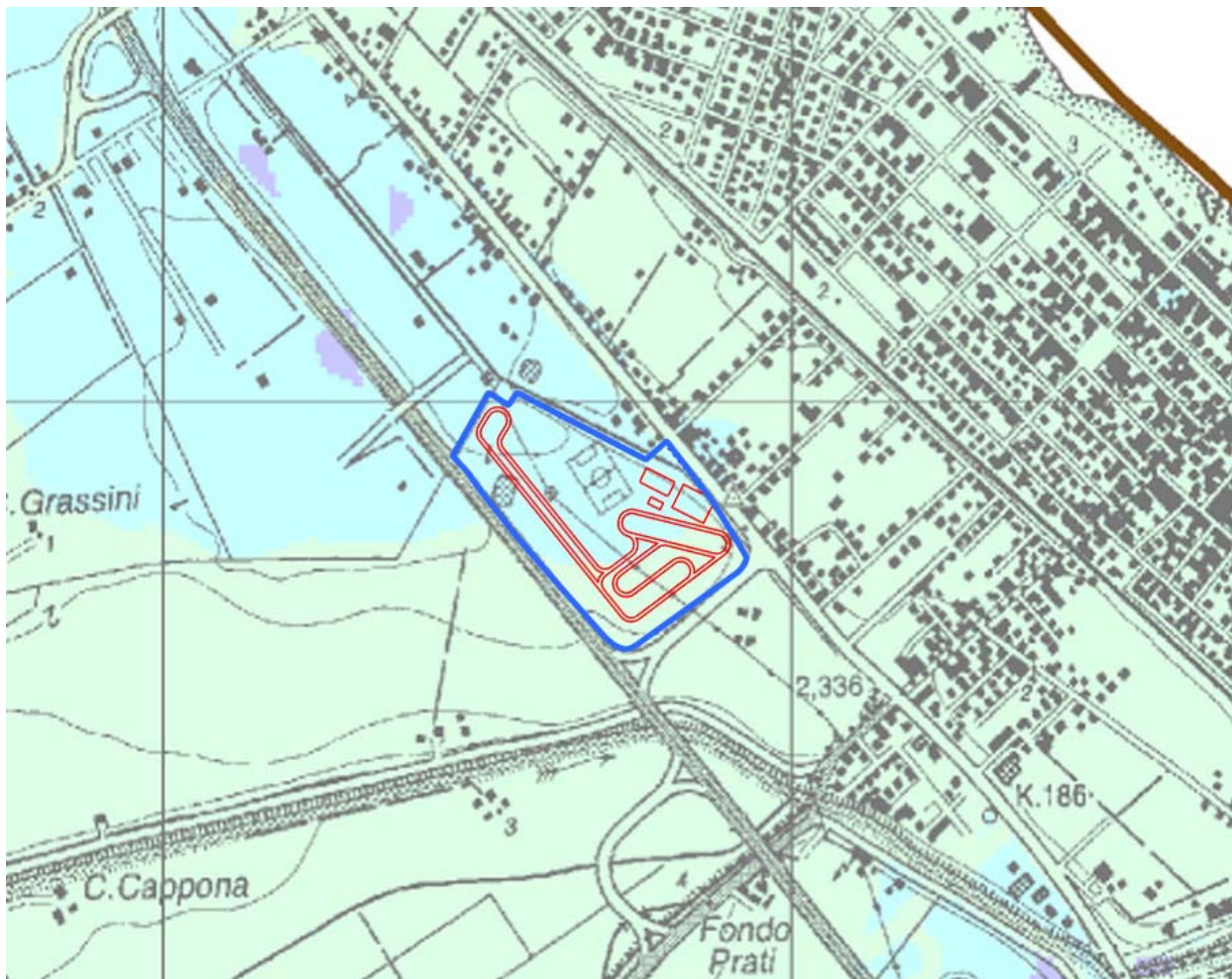
Nel seguito si riepilogano gli elementi contenutistici e procedurali che caratterizzano la Variante in oggetto.

##### 4.1 Coerenza con la pianificazione territoriale di coordinamento provinciale e con la pianificazione strutturale comunale.

###### Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico

L'area oggetto di intervento, secondo quanto rilevato dalla consultazione degli elaborati costitutivi la *"Direttiva inerente le verifiche idrauliche e gli accorgimenti tecnici da adottare per conseguire gli obiettivi di sicurezza idraulica definiti dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico ai sensi degli articoli 2 ter, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 del Piano"*, così come modificata dalla variante di coordinamento P.A.I.-P.G.R.A. (DGR 2112/2016), risulta ricadente in *"area di potenziale allagamento"* (Art. 6), ed assoggettata ad un tirante idrico di riferimento compreso tra 50 cm e 150 cm per la porzione più a nord, e compreso fino a 50 cm per la porzione più a sud.

La progettazione del nuovo impianto sportivo, ha già intercettato questa esigenza (si veda la Relazione tecnica), tiene conto di tale vulnerabilità e prevede misure e dispositivi necessari per fronteggiarne i rischi. In fase esecutiva si provvederà a sviluppare tali misure e dispositivi in ogni dettaglio.



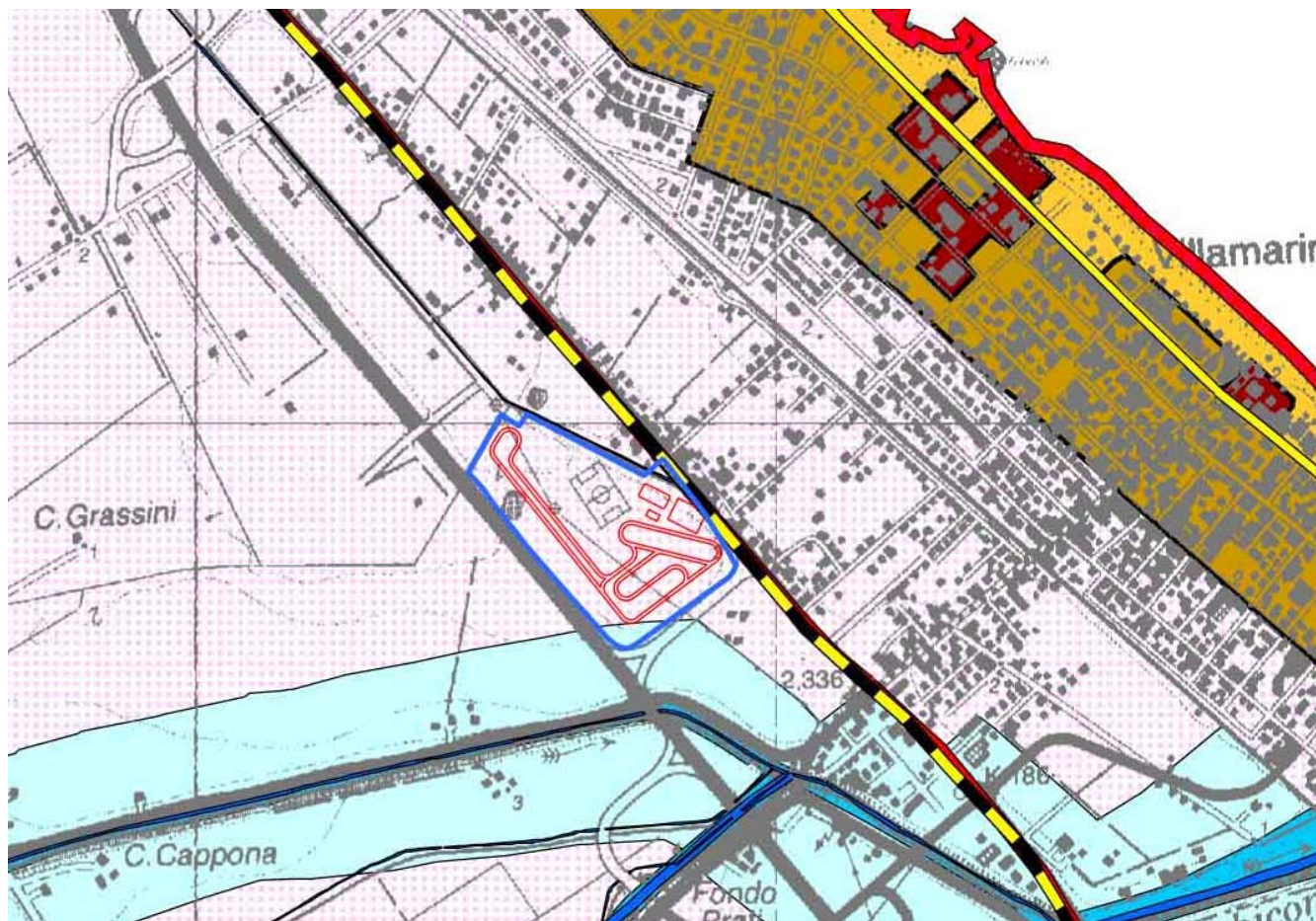
Estratto Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico - Allegato 6: Tiranti idrici di riferimento per le aree di pianura sottoposte a rischio di allagamento (Art.6).



### Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Come si evince dall'analisi degli estratti cartografici sottostanti, in relazione alla proposta di nuova destinazione d'uso dell'area non si rilevano criticità particolari:

**Tavola 2 "Zonizzazione paesistica"**





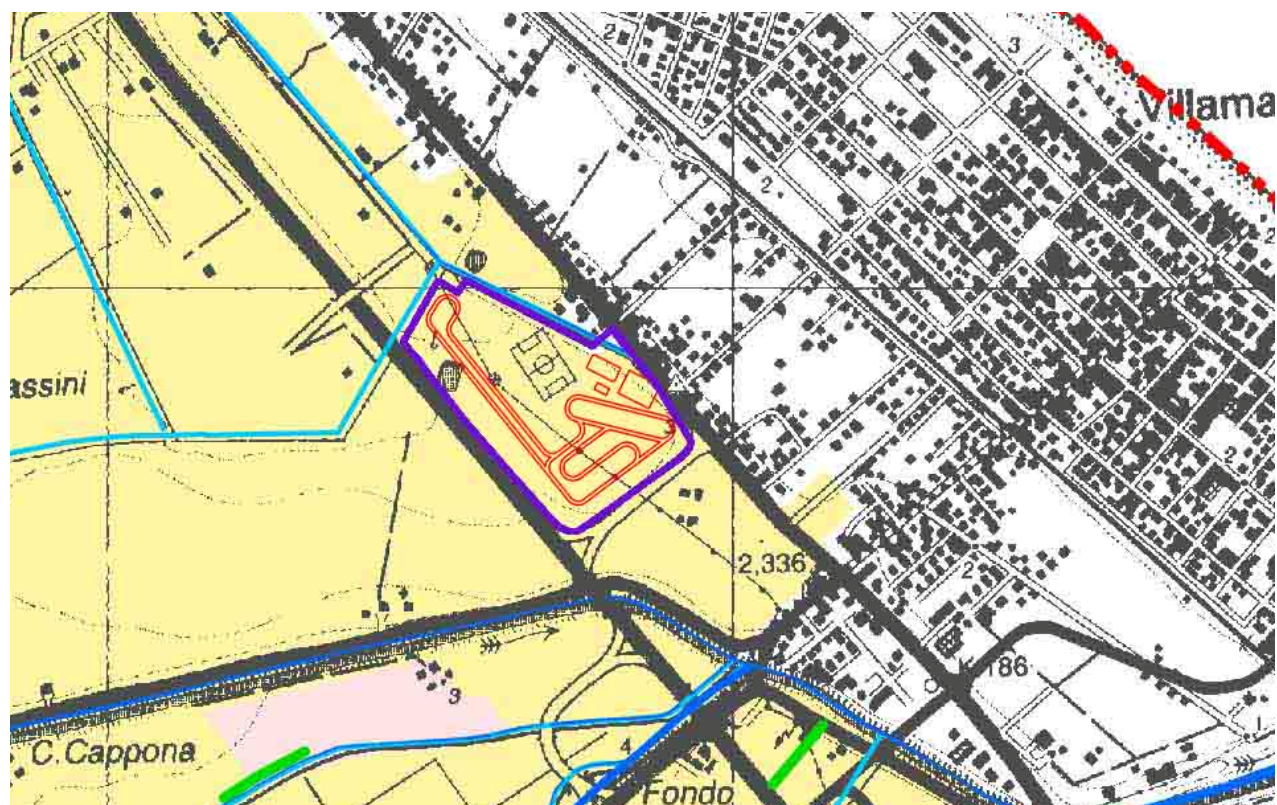
L'area in esame ricade nelle "zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei", di cui all'art.28 del PTCP, e in modestissima parte, a sud, nelle "zone di tutela del paesaggio fluviale", di cui all'art.17, comma 2, lett.c). La nuova destinazione d'uso dell'area, e in particolare il progetto del nuovo impianto sportivo non rientrano tra le attività vietate, e rispettano le prescrizioni delle disposizioni citate.

L'ipotesi progettuale risulta compatibile con le direttive di tutela indicate, prevedendo una minima impermeabilizzazione dei terreni (15% circa), cui si accompagnano interventi per la regimentazione delle acque impostati su criteri di sostenibilità (è ad esempio prevista la dispersione degli apporti meteorici tramite tubi drenanti, che agevolano anche la ricarica della falda).

La porzione sottoposta a tutela del paesaggio fluviale sarà mantenuta a verde e non sarà interessata né dalla costruzione di edifici, né dal percorso del ciclodromo.



Tavola 3 “Carta forestale ed uso dei suoli”



#### Sistema forestale e boschivo

- Formazioni boschive del piano basale submontano
- Conifere adulte
- Rimboschimenti recenti
- Castagneti da frutto
- Formazioni boschive con dominanza del faggio
- Boschi misti governati a ceduo

#### Pianta, gruppo, filare meritevole di tutela

- Filari Alberati
- Siepi
- + Specie floristiche protette
- Piani di assestamento forestale

#### Formazioni non soggette alle disposizioni dell'art. 10 del P.T.P.R.

- Colture agrarie permanenti: arboricoltura e pioppeti specializzati
- Cespuglieti: ambienti a vegetazione arbustiva o spazi aperti senza o con poca vegetazione
- Formazioni boschive igrofile

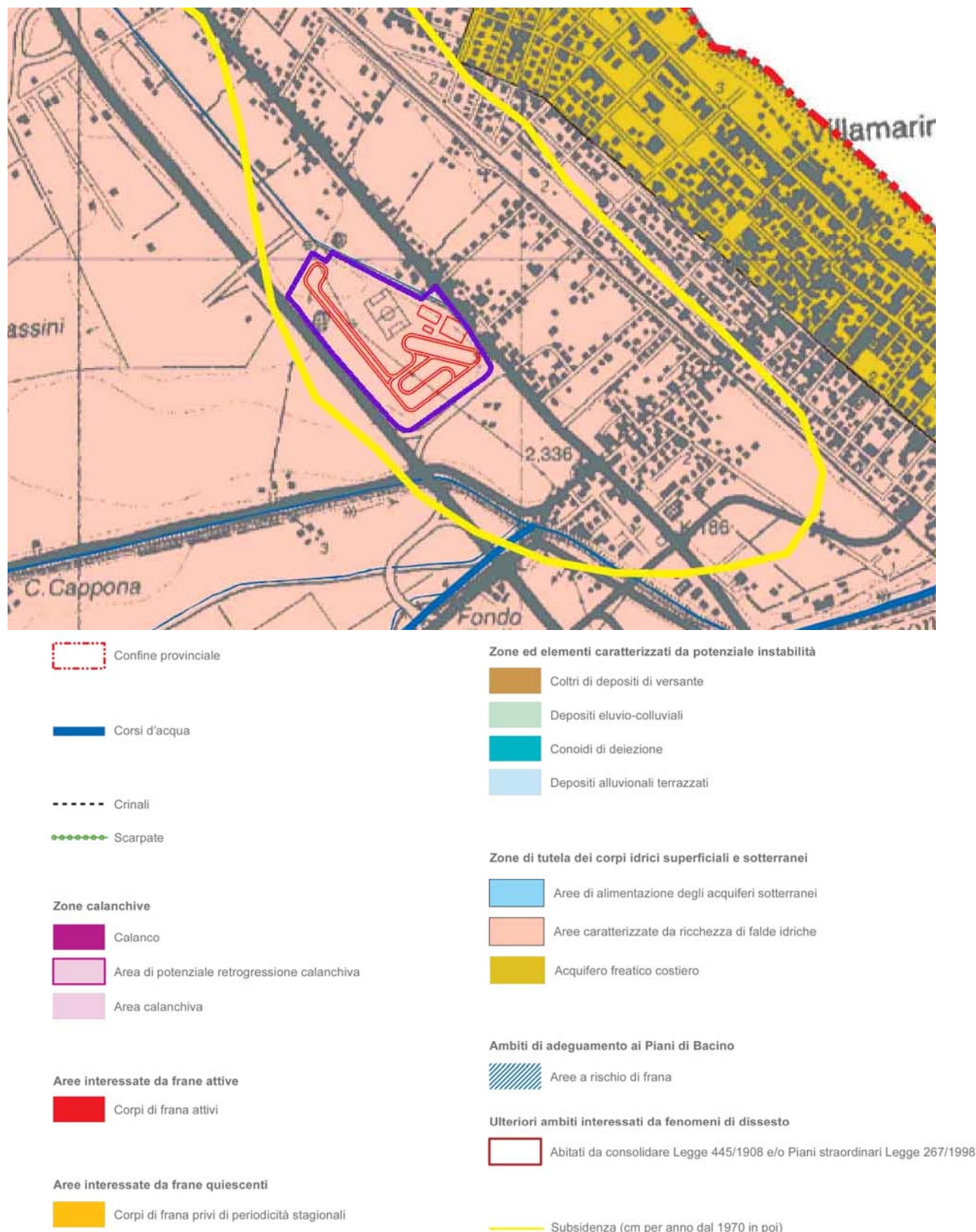
#### Sistema delle aree agricole

- Prati stabili
- Seminativi
- Colture specializzate
- Confine provinciale
- Corsi d'acqua
- Canale Emiliano-Romagnolo
- Rete dei canali di bonifica
- Aree servite da reti irrigue

La variante urbanistica interessa il sistema delle aree agricole coltivate a seminativi, e non inerisce porzioni di territorio di rilievo paesaggistico o con emergenze naturalistiche meritevoli di tutela.



Tavola 4 “Dissesto”



Le aree oggetto della presente valutazione sono classificate nella Tavola 4 relativa ai fenomeni di dissesto del territorio come “*zone di tutela dei corpi idrici e superficiali*” caratterizzate da ricchezza di falde idriche, rinviando in tal modo alla tutela di cui all'art. 28, comma 2, delle norme del P.T.C.P.

Non sussistono problemi di incompatibilità in quanto il progetto non comporta attività vietate e non compromette la qualità e la quantità delle risorse idriche presenti.



Tavola 5 “Schema di assetto territoriale”



#### SCHEMA RELAZIONALE

##### Relazioni esterne primarie

- Interventi sulle linee ferroviarie e scalo merci
- Autostrada A14
- Interventi di potenziamento e adeguamento E45 e SS16 Adriatica
- Aeroporto

##### Integrazioni interne primarie

- Assi tangenziali di Forlì e di Cesena
- Via Emilia Bis
- Interventi di riqualificazione della Via Emilia storica
- Adeguamento della SS67
- Connessioni alla E45

##### Relazioni interne secondarie

- Ammodernamento e messa in sicurezza degli assi di fondovalle
- Miglioramento degli assi intervallivi
- Riqualificazione modale e ambientale dei collegamenti costa-entroterra

##### I POLI DELLO SVILUPPO ECONOMICO PRODUTTIVO

- Ambiti per insediamento di aree industriali ecologicamente attrezzate
- Ambiti agricoli a limitata capacità d'uso dei suoli
- Autoporto
- Polo monofunzionale da qualificare
- Polo monofunzionale potenziale
- Polo monofunzionale stazionario
- Polo plurifunzionale da qualificare
- Polo plurifunzionale in espansione
- Polo plurifunzionale stazionario

##### AMBITI AGRICOLI PROVINCIALI

- Aree di valore naturale e ambientale
- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola
- Ambiti agricoli periurbani
- Limite all'insediamento di strutture zootecniche

#### AMBITI DELLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DI SCALA TERRITORIALE

- Ambiti per la riconnessione delle reti ecologiche e per gli interventi compensativi derivanti dai nuovi processi insediativi

#### AMBITI DI ADEGUAMENTO AI PIANI DI BACINO

- Aree ad elevata probabilità di esondazione (AdB Fiumi Romagnoli e AdB Marecchia-Conca)
- Aree a rischio idraulico (AdB Marecchia-Conca e AdB Tevere)
- Aree a rischio di frana (AdB Fiumi Romagnoli e AdB Tevere)

#### ULTERIORI AMBITI INTERESSATI DA FENOMENI DI DISSESTO

- Abitati da consolidare Legge 445/1908 e/o Piani straordinari Legge 267/1998

#### AMBITI OTTIMALI PER LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

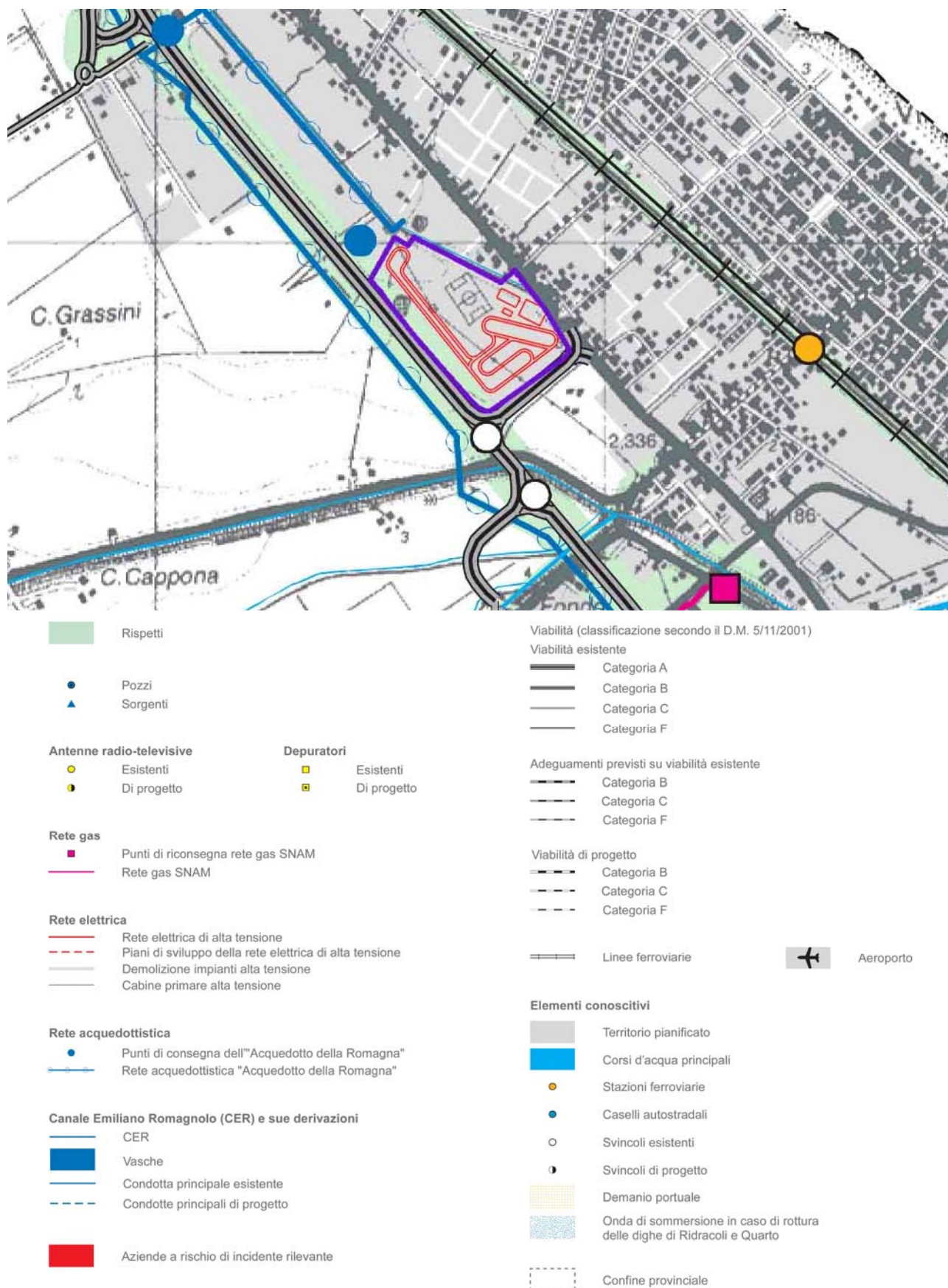
- Centro di base inferiore
- Centro di base superiore
- Centro integrativo inferiore
- Centro integrativo superiore
- Centro ordinatore inferiore
- Città regionale inferiore
- Città metropolitana

- Ambiti pianificazione previgente
- Corsi d'acqua principali
- Grande viabilità esistente
- Viabilità esistente
- Viabilità di progetto
- Caselli autostradali esistenti
- Svincoli esistenti
- Svincoli di progetto
- Linee ferroviarie
- Stazioni ferroviarie
- Canale Emiliano-Romagnolo e sue derivazioni
- CER
- Condotta principale esistente
- Condotte principali di progetto
- Condotte secondarie di progetto
- Vasche
- Limite del sistema collinare
- Arenile
- Confine provinciale

La cartografia evidenzia come il territorio in esame faccia parte delle aree già pianificate, e non mette in mostra incompatibilità di alcun tipo.



Tavola 5B "Carta dei vincoli"



L'area in esame vede la presenza di corsi d'acqua e fascia di rispetto stradale all'interno del territorio pianificato. Il progetto dell'impianto sportivo si sviluppa senza interferire con il canale presente, e rispettando le distanze prescritte per lo stesso e per la SS16.

Tavola 6 “Rischio sismico”



Scenari di pericolosità sismica locale

- 1 - Aree instabili e soggette ad amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
- 2 - Aree instabili e soggette ad amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e topografiche
- 3 - Aree potenzialmente instabili e soggette ad amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
- 4 - Aree potenzialmente instabili e soggette ad amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e topografiche
- 5 - Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
- 6 - Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e topografiche
- 7 - Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e con terreni potenzialmente liquefacibili
- 8 - Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche con terreni fini potenzialmente soggetti a cedimenti
- 9 - Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche topografiche
- 10 - Aree in cui non sono attesi effetti locali

Corpi ghiaiosi pedecollina-pianura

- Ghiaie sepolte
- Ghiaie affioranti
- 15 Isobate del tetto delle ghiaie (metri s.l.m.)
- Limite morfologico collina-pianura (art. 9 PTCP)
- Confine provinciale

In analogia con la maggior parte del territorio comunale l'area ricade in “Zona 5 - Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche”, e in piccola parte nel limite meridionale in “Zona 6 - Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e con terreni fini potenzialmente soggetti a cedimenti”. La destinazione urbanistica di variante non presenta incompatibilità con lo scenario di pericolosità

sismica locale che caratterizza quella porzione di territorio, le cui vulnerabilità sono state già recepite in fase di progettazione dell'impianto sportivo.

Atteso che per quanto concerne la matrice paesistica, il PSC ha recepito la medesima articolazione in zone e sistemi del PTCP, si effettua la valutazione solamente rispetto alla matrice insediativa.

Nella tavola B4/C del PSC l'area in oggetto è ricompresa nell'Ambito da riqualificare n.8 "*Villamarina*" avente destinazione "residenziale e dotazioni territoriali", posto in aderenza al margine ovest del quartiere di Villamarina, sviluppato lungo la fascia di territorio ricompresa fra la S.S. 16 ed il tessuto urbano, da via 1° Maggio allo svincolo della strada statale in prossimità di via Pisciatello, per una estensione complessivamente pari a 243.500 mq. L'obiettivo principale che il PSC demanda alla trasformazione dell'ambito "*è la forte polarizzazione delle dotazioni pubbliche mediante il loro accrescimento di gamma ed il potenziamento delle strutture sportive esistenti, associata all'innalzamento del livello di protezione degli impatti ambientali dovuti al prospiciente tratto di S.S. 16. [...] A tali compiti principali si associa la nuova capacità insediativa privata a prevalente destinazione residenziale, che dovrà essere incardinata su una rinnovata e potenziata viabilità di penetrazione associata al Canale Venone*".

I tentativi di alienare l'area di proprietà dell'AUSL Romagna esperiti dall'ex-AUSL Cesena nel corso degli anni, con asta pubblica, e con trattativa privata preceduta da avviso pubblico, tutti deserti, hanno evidenziato come la destinazione d'uso attribuita dal P.R.G. (in comparto unitario di tipo produttivo), abbia reso l'area inappetibile sul mercato immobiliare. Tale destinazione urbanistica, pertanto, anziché produrre un aumento del valore patrimoniale, si è progressivamente rivelata come un costo gravante sul bilancio aziendale in termini di ICI prima e IMU poi. Per tal motivo l'ex-AUSL di Cesena, in fase di approvazione del PSC, aveva presentato osservazione con la quale, nell'ipotesi di revisione della destinazione di "comparto produttivo" e di previsione di un piano di riqualificazione urbana con funzioni pubbliche da implementare, già proponeva la cessione gratuita al Comune dell'area in questione, a fronte del riconoscimento di diritti edificatori su altre aree di proprietà AUSL Romagna.

Per tale ambito, con delibera di Giunta Comunale n.24 del 05.02.2018 e determinazione n.106 del 07.02.2018, è stata attivata la procedura di avviso pubblico di manifestazione di interesse ai sensi dell'art.4 della L.R. 24 del 21 dicembre 2017, che ha portato in evidenza proposte di matrice essenzialmente residenziale concentrate nel settore settentrionale dell'ambito, confermando che il potenziamento delle attrezzature di interesse generale risponde pienamente alla vocazione urbanistica di questa parte di territorio.

La variante oggetto di valutazione appare quindi conforme alle previsioni del PSC vigente, in quanto il progetto dell'impianto sportivo polivalente all'aperto costituisce un potenziamento delle attrezzature di interesse generale.

La presente Variante risulta pertanto pienamente coerente sia alle previsioni dei piani sovraordinati sia alle previsioni del PSC, in quanto non inerisce i vincoli ambientali, territoriali e paesistici ivi definiti, né contrasta con gli obiettivi e gli indirizzi alla pianificazione regolamentare.

## **4.2 Dimensionamento**

La presente Variante al PRG:

- non incide sul dimensionamento complessivo delle strumentazioni urbanistica comunale in quanto non prevede incremento delle previsioni insediative;



- comporta una diminuzione della dotazione territoriale a verde pubblico, pari a 11.615 mq, e della dotazione di parcheggio pubblico, pari a 5.960 mq - tuttavia i parametri minimi imposti dalla L.R. N. 47/1978 sono comunque rispettati, come si è potuto constatare a seguito di verifiche effettuate tenendo in considerazione i conteggi degli standard riportati nella D.C.C. N. 106/2012 di adozione - variante generale al P.R.G. 98, ai sensi dell'ex art. 15 L.R. 47/1978 e s.m.i., e la successiva D.C.C. N. 83/2013 di approvazione della medesima variante urbanistica;
- implica un incremento della zonizzazione "G1/b1 - Impianti sportivi" di 74.256 mq.

In merito alle dotazioni territoriali si sottolinea che la zona adibita a "G1/b1 - Impianti sportivi" ospiterà un parcheggio pubblico di superficie pari a circa 2000 mq, e che l'impianto sportivo polivalente all'aperto si sviluppa su un'area verde concepita come un grande parco urbano liberamente accessibile e usufruibile dalla cittadinanza.

In conclusione le modifiche di zonizzazione proposte in variante, rispettano le dotazioni di parcheggio e verde pubblico minime richieste per legge, nel rispetto del bilancio complessivo degli standard, ed incrementano le dotazioni destinate alle attività sportive.

#### **4.3 Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale**

La variante al P.R.G. 1998, conseguente all'approvazione del progetto dell'impianto sportivo polivalente all'aperto, è sottoposta a Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, ai sensi della L.R. n. 24/2017.

#### **4.4 Parere integrato ARPAE-AUSL ex art. 19 L.R. 19/1982**

Si dà atto che, sarà richiesto all'Azienda USL di Cesena e ad ARPAE Sezione Provinciale di Forlì - Cesena il parere igienico-sanitario previsto dall'art. 19 della L.R. 19/1982.

#### **4.5 Vincolo idrogeologico**

La presente Variante non presenta alcuna interferenza con:

- zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923, n. 3267;
- zone soggette a vincolo di trasferimento o consolidamento degli abitati ai sensi della L. 9.7.1908, n. 445.

Si allegano le dichiarazioni.

#### **4.6 Relazione geologica**

Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 4.10.2008, n. 19 "*Norme per la riduzione del rischio sismico*" (ex parere sismico ai sensi dell'art. 37 della L.R. n. 31 del 2002, come modificato dall'art. 14 della L.R. n. 10 del 2003), si ritiene necessario acquisire il parere da parte della Provincia di Forlì – Cesena, in merito alla compatibilità delle previsioni introdotte dalla variante di P.R.G. in esame con le condizioni di pericolosità locale del territorio.

E a tale proposito, verrà inoltrata alla Provincia di Forlì – Cesena, la relazione geologica e l'analisi di risposta sismica locale, quali allegati al progetto del nuovo impianto sportivo polivalente all'aperto.

#### **4.7 Comunicazione alle Autorità Militari**



In base al punto 1.1 della Circolare 20 luglio 1995, n. 2 – B.U.R. n. 127 del 16.08.1995, si comunicherà alle Autorità militari di seguito elencate, la pubblicazione del progetto definitivo dell'impianto sportivo polifunzionale all'aperto in località Villamarina:

- Ministero della Difesa °6 Reparto Infrastrutture con sede a Bologna;
- Comando in Capo Dipartimento Militare Marittimo dell'Adriatico con sede ad Ancona;
- Aeronautica Militare Comando °1 Regio Area Reparto Territorio e Patrimonio con sede a Milano.

ALLEGATI



# COMUNE DI CESENATICO

CAP 47042 – Provincia Forlì-Cesena

Via M. Moretti 4-C.F. 00220600407-Tel. 0547/79111-Fax 0547/79285

PEC [cesenatico@cert.provincia.fc.it](mailto:cesenatico@cert.provincia.fc.it)

SETTORE 4 - SVILUPPO DEL TERRITORIO

SERVIZIO URBANISTICA – S.I.T.

Prot.n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Lì, 17/04/2019

- Vista la delibera di Giunta Comunale n. 40 del 19/02/2018, con cui è stato approvato in linea tecnica il progetto definitivo dell'“impianto sportivo polifunzionale all'aperto in località Villamarina”;
- Visto l'art. 53 della L.R. n. 24/2017, mediante il quale è data la possibilità di promuovere lo svolgimento del procedimento unico per l'approvazione di progetti definitivi o esecutivi riguardanti opere pubbliche e di interesse pubblico anche di rilievo comunale, fuori dai casi in cui il progetto sia sottoposto a V.I.A., consentendo il reperimento di tutte le autorizzazioni necessarie alla realizzazione dell'opera, di approvare la localizzazione dell'opera in variante agli strumenti di pianificazione territoriale vigente e di conseguire nell'eventualità l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera;

## Il Dirigente del Settore 4 – Sviluppo del Territorio

### Attesta

- Che il territorio Comunale interessato dallo strumento urbanistico non è soggetto alla disciplina speciale di cui al vincolo stabilito dalla L. 09/07/1908 n. 445, riguardante il consolidamento di frane minaccianti abitati ed il trasferimento di abitati in nuova sede;
- Che il territorio Comunale interessato dallo strumento urbanistico non è sottoposto al vincolo stabilito dal R.D.L. N. 3267 del 30.12.1923 concernente il vincolo per scopi idrogeologici.

Il Dirigente

Ing. Simona Savini