

COMUNE di CESENATICO



Procedimento unico ai sensi dell'art.53 della L.R. 24 del 21 dicembre 2017 per l'approvazione del progetto definitivo inerente il Programma Integrato di Promozione di Edilizia Residenziale Sociale (P.I.P.E.R.S.): intervento per edilizia residenziale pubblica (ERP) con potenziamento delle dotazioni territoriali e riqualificazione urbana degli assi perimetrali, e correlata variante al P.R.G. vigente

Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale

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 INERENTE IL PROGRAMMA INTEGRATO DI PROMOZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (P.I.P.E.R.S.): INTERVENTO PER EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP) CON POTENZIAMENTO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E RIQUALIFICAZIONE URBANA DEGLI ASSI PERIMETRALI, E CORRELATA VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

1. PREMESSA

Il presente studio costituisce documento per la valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale della 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 inerente il Programma Integrato di Promozione di Edilizia Residenziale Sociale (PIPERS), che prevede un intervento di edilizia residenziale pubblica (ERP), con potenziamento delle dotazioni territoriali e riqualificazione degli assi stradali perimetrali (nel seguito anche più semplicemente indicato come PU/62).

L'attuale progetto di variante modifica ed integra gli obiettivi del previgente Programma Integrato di Promozione di Edilizia Residenziale Sociale (PIPERS) denominato "Ex Colonia Prealpi", regolato dall'Accordo di Programma sottoscritto in data 04.07.2012 tra la Regione Emilia-Romagna, il Comune di Cesenatico ed il soggetto attuatore privato Società Fincarducci Srl.

Il PIPERS, che fruisce di un contributo statale, ha l'obiettivo di riqualificare una parte del tessuto urbano inserito all'interno di un più vasto ambito posto sulla fascia a mare di levante, denominato "*Città delle colonie a sud di Cesenatico*", da assoggettare a riqualificazione urbana, che il Comune ha individuato con deliberazione del Consiglio comunale n. 15 del 25.02.2009, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 19/1998.

Il programma si concentra in particolare su di un immobile (ex colonia marina Prealpi), confiscato dalla magistratura ad una società posseduta da organizzazioni criminali di tipo mafioso ed assegnata al Comune con il vincolo di utilizzazione per finalità sociali.

Il PIPERS, così come approvato nel 2012, si attua attraverso:

- 1) l'intervento di demolizione e ricostruzione della ex colonia per realizzare un nuovo organismo atto a ospitare n. 32 alloggi di edilizia residenziale, un alloggio custode e una sala collettiva (contributo concesso € 2.689.573,90 su un costo totale di realizzazione di € 5.379.147,80);
- 2) la realizzazione di un edificio con funzioni di centro di aggregazione sociale e di quartiere con un campo bocce e la sistemazione urbanistica delle vie a coronamento con nuovi parcheggi pubblici, la sistemazione di marciapiedi e illuminazione, la piantumazione di essenze arboree (costo dell'intervento € 960.426,10).

Il soggetto attuatore Fincarducci Srl era stato individuato dal Comune quale proprietario dei principali immobili nell'ambito di una procedura negoziata attivata per la realizzazione di un vasto comparto cd. "Ex Nuit", caratterizzato da strutture dismesse e assoggettato ad Accordo di programma a sé stante, sottoscritto il 26.08.2010 fra Comune, Provincia e Fincarducci Srl, in cui ricade anche l'area dell'ex Colonia Prealpi. Questo Accordo di programma ha prodotto variante urbanistica su aree e stabili "ex Nuit", ex Colonia CIF,

area Colonia Gioiosa, area Colonia San Vigilio, area Colonia Prealpi, area via dei Mille, viale Sabotino, via Milano, via Venezia (tutte ricomprese all'interno del piano attuativo PP/12), ad eccezione della Colonia Prealpi, per la quale codifica il solo impegno, posto a capo del privato, di finanziare parte dell'intervento e procedere alla realizzazione dell'intervento di ERS acquisendo anche il contributo regionale.

La variante urbanistica che riguarda l'intervento sulla Colonia Prealpi (area assoggettata ad intervento indiretto PP/37) è stata conclusa con procedura ordinaria di approvazione del piano particolareggiato ai sensi dell'art. 21 della L.R. 47/78 in variante al PRG ai sensi dell'art. 15 della medesima L.R. 47/78 e dell'art. 5 della L.R. 19/98 (DCC 16/2009 e DCC 30/2010).

Successivamente è stato sottoscritto, in data 04.07.2012, fra Comune, Regione e Fincarducci Srl, un accordo di programma per la realizzazione del programma integrato di promozione di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione urbana "ex Colonia Prealpi" (cd. PIPERS) di cui all'art. 9 della L.R. 19/98, con il quale la Regione si impegna ad erogare il finanziamento ministeriale e Fincarducci Srl a finanziare quota parte dell'intervento con risorse proprie.

L'intervento previsto sull'ex colonia Prealpi è formalmente iniziato in data 30.01.2013 con la demolizione dell'edificio esistente e la sistemazione dell'area, a seguito della quale è stata erogata la prima rata del contributo, pari a € 806.872,17 nella disponibilità del Comune. Con l'avvenuta demolizione del fabbricato i lavori si sono interrotti definitivamente.

Le cause dell'interruzione dei lavori sono da ricondursi in generale alla crisi economica che ha fortemente limitato le iniziative nel settore dell'edilizia, oltre a problemi di ricapitalizzazione e di riassetto societario che hanno investito la stessa Fincarducci. Il Tribunale di Forlì ha emesso in seguito sentenza di fallimento n. 98 del 30/11/2017. Il PIPERS avrebbe dovuto pervenire alla conclusione dei lavori entro il termine del 30/01/2016, pertanto il ritardo appare particolarmente grave.

Nel corso del 2015, prima della scadenza temporale per la realizzazione di lavori stabilita dall'Accordo vigente, l'Amministrazione comunale ha manifestato l'intenzione di ridiscutere i contenuti e il percorso operativo del programma per valutarne le possibilità di rilancio. A tale proposito si è riunita la Conferenza di Programma che nelle sedute del 05/05/2015 e del 29/07/2015 ha:

- preso atto delle difficoltà della società Fincarducci e delle relative richieste di proroga per la ripresa degli interventi;
- preso atto dell'impossibilità, da parte del Comune, di escutere le fidejussioni emesse a favore della Fincarducci Srl a garanzia dell'intervento, poiché il soggetto garante delle fidejussioni è risultato interessato da procedura fallimentare dal dicembre 2013;
- valutato l'opportunità di un subentro del Comune nel ruolo di soggetto attuatore, tenendo anche conto di una possibile rimodulazione del programma sul piano funzionale, finanziario e operativo nella conferma delle finalità pubbliche.

Nel 2016 Regione e Comune, stante la protratta difficoltà di Fincarducci Srl a rispettare le tempistiche e gli impegni presi, hanno concordato sulla necessità di intervenire sull'accordo di programma, con la revisione del quadro complessivo dei soggetti partecipanti e del progetto stesso in relazione alla disponibilità economica in assenza di cofinanziamento privato.

Rilevata la perdurante incapacità di Fincarducci Srl nell'adempiere agli impegni assunti, la Conferenza di Programma nella seduta del 31/08/2017 ha quindi stabilito di procedere alla contestazione dell'inadempimento a carico del soggetto attuatore secondo le modalità previste dall'art. 12 dell'Accordo di programma. E' stata quindi inoltrata a Fincarducci Srl prima una diffida ad adempiere agli impegni assunti, e successivamente si è dato avvio di procedimento amministrativo per decretarne la decadenza dal ruolo di soggetto attuatore.

In data 19.3.2018 la Società, per tramite del curatore fallimentare, ha restituito la disponibilità dell'area al Comune come si evince dal verbale di riconsegna.

Nella seduta del 26.4.2018 la Conferenza ha quindi disposto la decadenza di Fincarducci Srl dal ruolo di soggetto attuatore e ha preso atto delle proposte del Comune che prevedono:

- il subentro del Comune nel ruolo di soggetto attuatore;

- la proposta di rimodulazione del PIPERS stesso in conseguenza del mancato apporto delle risorse private.

Il Comune, insieme ad ACER della Provincia di Forlì-Cesena nel ruolo di progettista incaricato della redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica, ha elaborato e fatto pervenire una proposta alternativa che tiene conto del sovvenuto mancato apporto finanziario privato (€ 3.650.000,00), ed estende il PIPERS fino a comprendere il lotto adiacente (ex area scolastica) al fine di incrementare le dotazioni territoriali della zona.

La proposta rimodulata, nel confermare le finalità iniziali (incremento dell'offerta di alloggi di edilizia residenziale sociale e opere di miglioramento dell'organizzazione spaziale) prevede un intervento articolato in tre stralci funzionali:

- la struttura residenziale da destinare a locazione a canone sociale (ERP), costituita da 18 alloggi,
- gli interventi di urbanizzazione sugli assi perimetrali, complementari al lotto di ERP, per migliorare la mobilità interna al comparto e il collegamento con il contesto urbano;
- la realizzazione di parcheggi pubblici a margine dell'intervento, per il miglioramento dell'accessibilità e l'adeguamento dello standard urbanistico.

Il progetto di sistemazione degli assi principali è all'incirca il medesimo presentato in sede di richiesta di finanziamento; per quanto riguarda l'edificio ERP e gli interventi su accessibilità e mobilità, la proposta rimodulata è conforme alle finalità e ai contenuti dell'art. 4, comma 1, del DPCM 16/7/2009 e dell'articolo 5 del Bando regionale per l'attivazione dei Programmi integrati per l'edilizia residenziale sociale e la riqualificazione urbana approvata con DGR n. 1502/2010 e allegato all'Accordo Stato Regione sottoscritto il 19.10.2011.

Il bando regionale PIPERS prevedeva, per la realizzazione di alloggi ERP destinati alla locazione permanente a canone sociale di proprietà pubblica, un contributo che poteva coprire fino al 100% del costo parametrico calcolato sulla superficie complessiva; prevedeva inoltre una contribuzione fino al 50% del costo per le opere di urbanizzazione (nel limite del 25% delle risorse assegnate) connesse con gli interventi residenziali e finalizzate a migliorare la qualità degli spazi pubblici e la mobilità interna dell'ambito da riqualificare, la sua accessibilità dal contesto urbano e il collegamento con i servizi pubblici e privati (art. 5).

2. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO PER LA VALUTAZIONE

Introduzione

La Direttiva 2001/42/CE ha esteso ai piani e ai programmi l'applicazione della valutazione ambientale preventiva, nella consapevolezza che gli impatti sulle matrici ambientali sono causati non solo dalla realizzazione di nuovi progetti, ma anche dalla messa in atto delle decisioni strategiche contenute nei piani e programmi. Si introduce quindi la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) come strumento per rendere operativa l'integrazione di obiettivi e criteri ambientali e di sostenibilità nei processi decisionali strategici, al fine di rispondere alla necessità di progredire verso uno sviluppo più sostenibile.

La Direttiva 2001/42/CE obbliga, ai fini di una efficace valutazione ambientale, all'elaborazione di un Rapporto ambientale, allo svolgimento di consultazioni, alla verifica di quanto abbiano influito il Rapporto ambientale ed i risultati delle consultazioni nell'iter decisionale ed alla messa a disposizione delle informazioni sulla decisione.

Tale Direttiva è stata recepita in Italia dal D.Lgs. 152 del 3.4.2006, la cui parte seconda, contenente le procedure in materia di VIA e VAS, è entrata in vigore il 31.7.2007, poi successivamente modificata dal D.Lgs. 16.1.2008 n. 4, entrato in vigore il 13.2.2008.

Il D.Lgs. 4/2008 impone alle Regioni di adeguare il proprio ordinamento entro dodici mesi dalla sua entrata in vigore.

La Regione Emilia-Romagna ha in parte anticipato la direttiva europea sulla VAS (Dir.2001/42/CE) con la L.R. n. 20/2000 "*Disciplina generale sulla tutela e uso del territorio*" (oggi abrogata e sostituita dalla L.R. 24/2017), che ha introdotto, tra le altre innovazioni, la Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale" (ValSAT) come elemento costitutivo del piano approvato. E' stata così effettuata la scelta di integrare la valutazione ambientale del piano nell'ambito del processo di formazione degli strumenti

territoriali e urbanistici, ponendo in capo all'Amministrazione procedente l'onere di elaborare un apposito documento costituente parte integrante del piano stesso, la ValSAT, nella quale individuare, descrivere e valutare, alla luce delle ragionevoli alternative, i prevedibili impatti ambientali e territoriali conseguenti alla attuazione delle sue previsioni. Questo elaborato deve accompagnare l'intero iter di formazione e approvazione del piano ed essere aggiornato all'atto di ogni variazione dello stesso.

Il recepimento della Direttiva in materia di VAS nell'ordinamento nazionale ha, tuttavia, imposto alla Regione una parziale revisione della procedura di approvazione dei piani, avvenuta con la L.R. n. 6/2009 "*Governo e riqualificazione solidale del territorio*", apportante modifiche anche alla L.R. 20/2000.

Infine, con la successiva approvazione della nuova legge urbanistica regionale (L.R. 24/2017), la disciplina della valutazione ambientale viene nuovamente aggiornata per adeguarsi al rinnovato sistema della pianificazione, senza tuttavia modificarne i principi costitutivi (Capo III).

La disciplina sulla valutazione ambientale dei piani è improntata su criteri di semplificazione, dando piena applicazione ai principi di integrazione e non duplicazione, introdotti con particolare enfasi dalla stessa direttiva in materia di VAS, proprio per evitare un eccessivo aggravamento delle procedure di approvazione dei piani.

Si è innanzitutto confermata la scelta, già operata dalla L.R. 20/2000, di non ricorrere per i piani territoriali e urbanistici ad una autonoma procedura di VAS, eventualmente preceduta dalla verifica di assoggettabilità, ma di integrare la valutazione ambientale nel procedimento di formazione del piano, fatta eccezione per gli accordi operativi per interventi di riusi e rigenerazione urbana che riguardino unicamente aree collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, che sono soggetti a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 39.

Viene riconosciuto al documento di ValSAT il valore di Rapporto ambientale, con il quale l'Amministrazione procedente raccoglie e porta a sintesi le valutazioni sugli effetti ambientali del piano.

La valutazione ambientale diventa parte qualificante del processo di formazione e approvazione di tutti gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, fatti salvi i casi di varianti minori esclusi dalla valutazione che, non presentando significativi ambiti di discrezionalità nei loro contenuti, non comportano la necessità della valutazione ambientale. Tali varianti, infatti, non riguardano, con contenuto innovativo, le tutele e le previsioni sugli usi e le trasformazioni dei suoli e del patrimonio edilizio esistente stabiliti dalla pianificazione vigente, e non comportano effetti significativi sull'ambiente in quanto non modificano le scelte localizzative, i dimensionamenti e le caratteristiche degli insediamenti o delle opere già previsti e valutati dai piani variati.

E' stata infine confermata la scelta già operata dalla L.R. 9/2008 di individuare l'autorità competente nell'Amministrazione che si esprime obbligatoriamente sui piani, e quindi la Provincia per i piani comunali e la Regione per i piani provinciali.

Riferimenti legislativi

Per la redazione del presente studio, ai fini di valutare correttamente sotto gli aspetti della sostenibilità i processi decisionali strategici oggetto dell'accordo territoriale, sono state prese in considerazione le indicazioni contenute nelle seguenti normative:

- Direttiva 2001/42/CE – Allegato II;
- D.Lgs. n. 4/2008 correttivo al D.Lgs. n. 152/2006 – Allegati I e VI;
- L.R. 21.12.2017, n. 24.

3. FINALITÀ E METODOLOGIA

Il presente documento di ValSAT è rivolto a mettere in evidenza in che modo la parte attualmente sottoposta a variante urbanistica non contrasti con gli obiettivi di sostenibilità, assunti in senso generale, nonché definiti dal PSC e dai piani sovraordinati, e non comporti impatti potenzialmente negativi.

Ciò in ottemperanza alla L.R. n. 24/2017, che prevede la valutazione degli effetti sul territorio delle previsioni dei piani urbanistici, al fine di assicurare che le scelte pianificatorie attinenti i processi di trasformazione del territorio propongano complessivamente un bilancio positivo, ovvero comportino un

miglioramento o, quantomeno, non comportino un peggioramento della qualità del territorio, sotto il profilo ambientale, insediativo e funzionale.

Il presente studio di sostenibilità è quindi volto ad evidenziare i complessivi effetti che l'insieme delle azioni previste dalla variante urbanistica conseguente all'approvazione del progetto definitivo per la realizzazione dell'impianto sportivo polivalente all'aperto potranno determinare sull'ambiente e sulla popolazione, fornendo le indicazioni circa gli impatti negativi che le stesse potranno eventualmente produrre, e le misure che si rendono di conseguenza necessarie per mitigare o compensare tali impatti.

Il presente documento è stato strutturato secondo quanto previsto dall'allegato VI del D.Lgs. 4/2008 che così puntualizza i passaggi della VAS:

1. descrizione della variante urbanistica;
2. analisi del contesto ambientale;
3. valutazione di coerenza con i piani sovraordinati;
4. valutazione degli effetti ambientali del Piano sui sistemi sensibili;
5. conclusioni e sintesi non tecnica.

4. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA

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.

Nel PRG vigente l'area soggetta a variante urbanistica è costituita:

- in parte dal Progetto Unitario (P.U.) n. 62 "*Ex area scolastica di viale Leon Battista Alberti angolo viale Pitagora*", a previsione residenziale e parcheggi pubblici;
- in parte dal Piano particolareggiato (P.P.) n. 37 "*(PUA)- PIO via Archimede - via Galilei - via Pitagora*", a destinazione residenziale con quote di superficie adibite a centri civici sociali e parcheggi pubblici;
- da limitate porzioni di sede viaria appartenente ai P.P. n. 18 e P.P. n. 19.

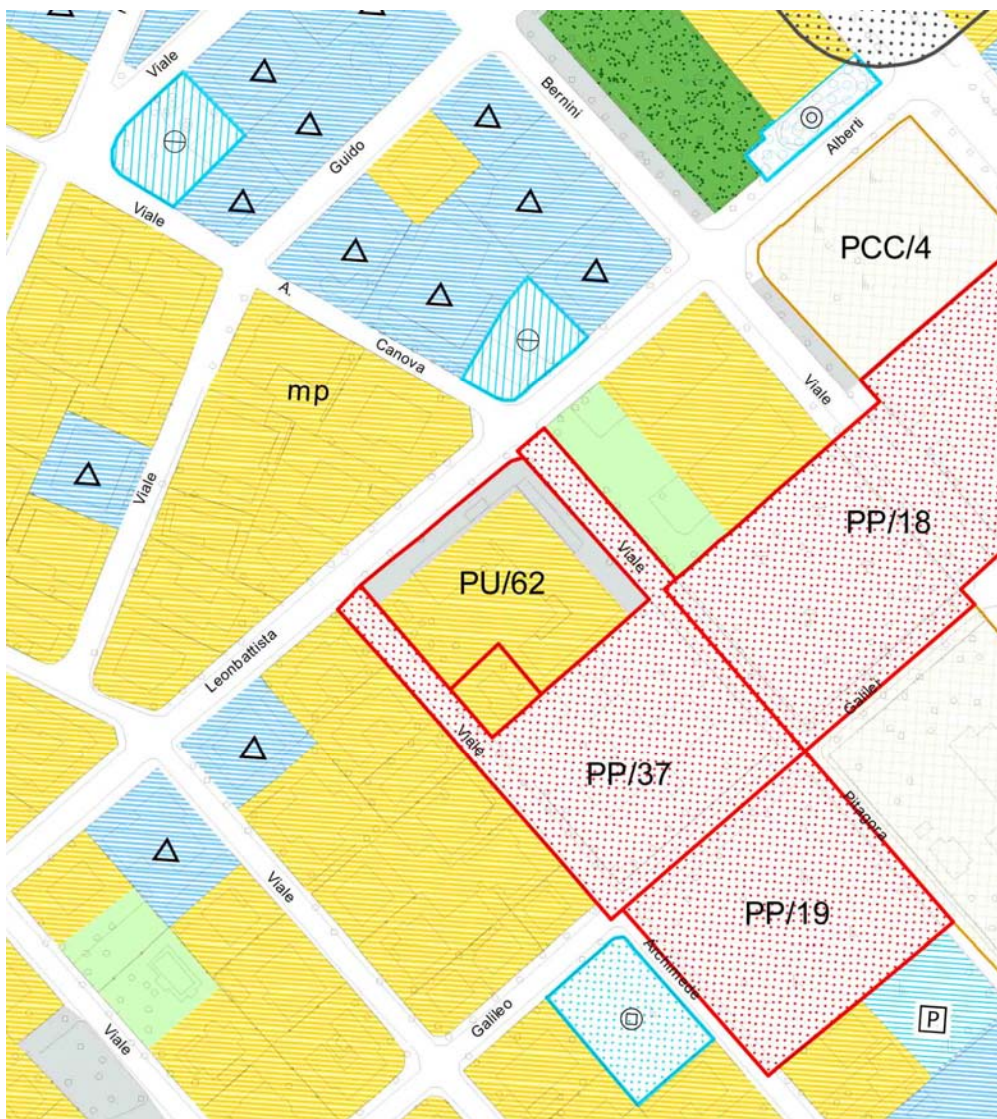
L'intervento costituisce variante al P.R.G. determinando le modifiche cartografiche e normative che si dettagliano di seguito.

Sulla cartografia del vigente P.R.G. viene ampliato il perimetro del P.U. 62, che va ad inglobare interamente il P.P.37.

La nuova definizione del P.U. 62 consiste in una diversa risagomatura dei limiti d'intervento, con una regolarizzazione della forma del comparto attraverso:

- l'inglobamento di una porzione di viale Pitagora e conseguente restringimento del P.P. 18;
- l'inglobamento di una porzione di viale G. Galilei e conseguente arretramento del confine del P.P. 19;
- un leggero allargamento sul viale L.B. Alberti.

Dal progetto unitario continua ad essere escluso un lotto interno di proprietà privata con destinazione residenziale di completamento "B1".



Estratto del PRG vigente

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

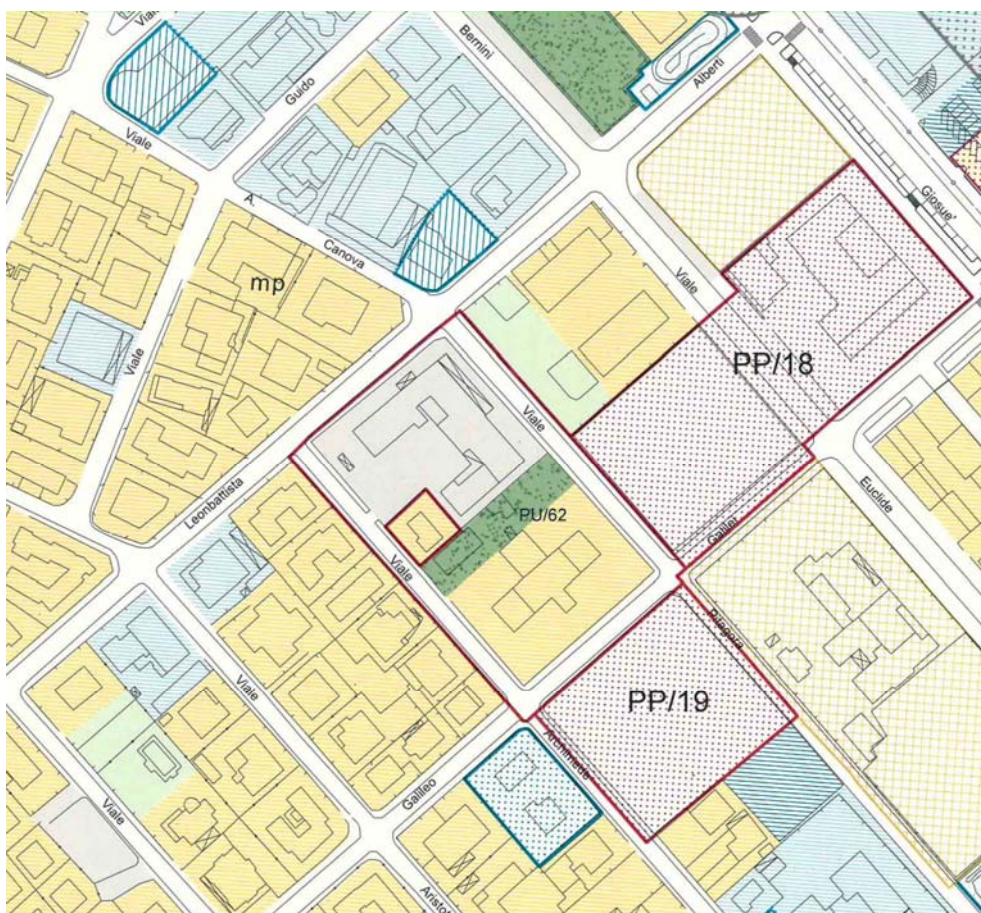
Destinazione

- A Centro storico
- A6 Anse 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 cantieristico 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"

<p>- Funzione direzionale, finanziaria, assicurativa, ricreativa, sanitaria di servizio ed attività culturali, commerciali, pubblici servizi ed artigianato di servizio</p>	<p> D4f Attività direzionali, associazioni, banche</p> <p> D4g Attività commerciali pubb. esercizi att. ricreative</p> <p> D4h Pubblico spettacolo, cinema, sale da ballo</p> <p> D4i Distributori carburanti, stazioni di servizio</p>
<p>- Zone di riqualificazione connessa all'attività turistica</p>	<p> D5a Campi gioco</p> <p> D5b Giochi bambini</p> <p> D5c Piscine - Attrezzature sportive</p> <p> D5d Piscine e giochi d'acqua</p> <p> D5e Parcheggi privati di uso pubblico</p>
<p>E Zona agricola</p>	<p> E1 Zona agricola</p>
<p>F Zona per attrezzature pubbliche di interesse generale a livello comunale</p>	<p> Fa Impianti tecnologici</p> <p> Fb Cimiteri</p> <p> Fc Ospedale</p> <p> Fd Depuratore</p> <p> Fe Mercato ittico</p> <p> Ff Istruzione superiore</p> <p> Fg Forze armate</p> <p> Fh Discarica</p>
<p>G Zona per attrezzature di interesse generale di quartiere e di insediamento</p> <p>- Zona per l'istruzione</p> <p>- Zona per attrezzature comuni e religiose</p> <p>- Zona per il verde</p> <p>- Zona per parcheggi</p> <p>Zona soggetta a intervento preventivo attraverso piani di intervento operativo, piani di espansione urbana e piani urbanistici attuativi</p>	<p> Ri Impianto Cogenerazione</p> <p> G1/a1 Asilo nido</p> <p> G1/a2 Scuola materna</p> <p> G1/a3 Scuola elementare</p> <p> G1/a4 Scuola media inferiore</p> <p> G1/a5 Scuola media superiore</p> <p> G1/b1 Impianti sportivi</p> <p> G1/b2 Centri civici - sociali</p> <p> G1/b3 Attrezzature religiose</p> <p> G2 Verde pubblico</p> <p> G3 Parcheggi pubblici</p> <p> G3/s Parcheggi pubblici in silos</p> <p> Zona subordinata al rispetto dell' art.164 bis</p> <p> Edificio di valore storico ambientale in territorio urbanizzato</p> <p> Zona subordinata al rispetto dell' art.164 ter</p>
<p>Verde privato</p> <p>Verde di rispetto stradale</p> <p>Zona ferrovia</p> <p>Nucleo insediativo - 001 - Numero scheda dell'elaborato D2.SR(PSC)</p> <p>Allevamenti produttivi</p> <p>Rispetto stradale</p> <p>(B/D/G/F)</p>	<p> Verde privato</p> <p> Verde di rispetto stradale</p> <p> Zona ferrovia</p> <p> Nucleo insediativo - 001 - Numero scheda dell'elaborato D2.SR(PSC)</p> <p> Allevamenti produttivi</p> <p> Rispetto stradale</p> <p> (B/D/G/F)</p>
<p>Peep realizzato</p> <p>Piano di recupero vene d'acqua</p> <p>Arenile</p> <p>Piani insediamenti produttivi</p> <p>Zona per casse di espansione</p> <p>Zona per fitodepurazione</p> <p>Piano integrato - Programma di Riqualificazione Urbana</p> <p>Comparto Via Negrelli</p> <p>Progetto Unitario</p>	<p> Peep realizzato</p> <p> Piano di recupero vene d'acqua</p> <p> Arenile</p> <p> Piani insediamenti produttivi</p> <p> Zona per casse di espansione</p> <p> Zona per fitodepurazione</p> <p> Piano integrato - Programma di Riqualificazione Urbana</p> <p> Comparto Via Negrelli</p> <p> Progetto Unitario</p>

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

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
	Zone subordinate al rispetto dell'art 28
	Fascia di Rispetto Circonvallazione



Estratto del PRG variato.

La contestuale modifica delle NTA vigenti interessa gli artt. 168 e 168 bis, e consiste in:

- modifica ai dimensionamenti di P.P.18 e P.P.19, che vengono privati di quota parte della superficie adibita a strada a favore del P.U.62;
- modifica al dimensionamento P.U.62, che diviene progetto unitario di iniziativa pubblica, con la rimodulazione della sua zonizzazione attraverso l'eliminazione della destinazione residenziale "B1" a favore di residenziale ERP, un potenziamento importante della superficie a parcheggio pubblico, e l'inserimento di una quota destinata a verde pubblico;
- eliminazione del paragrafo relativo al P.P.37, la cui superficie viene assorbita dal piano di iniziativa pubblica P.U.62.

Di seguito si riporta lo stralcio normativo in variante:

Art. 168

Elenco e determinazione dei piani urbanistici attuativi

omissis

P.P. n. 18	(P.U.A.) – P.I.O. Via Euclide – Via Galilei	Valori S.I.T.
- Superficie del comparto	(St) mq. 7.650 7.425	7.650 7.425
- Superficie fondiaria	(Sf) mq. 3.359	3.359
- Destinazione: D4a	(D) mq. 3.359	3.359
- Superficie stradale	(Ss) mq. 1.302 1.077	1.302 1.077
- Superficie verde pubblico	(G2) mq. 1.879	1.879
- Superficie parcheggi pubblici	(G3) mq. 1.110	1.110
- Superficie utile netta realizzabile	preesistente	
- Superficie utile aggiuntiva per D4g	10% preesistente	

P.P. n. 19	(P.U.A.) – P.I.O. Via Euclide – Via Galilei (eseguibile a stralci)	Valori S.I.T.
- Superficie del comparto	(St) mq. 3.843 3.636	3.843 3.636
- Superficie fondiaria	(Sf) mq. 3.161	3.161
- Destinazione: D4a	(D) mq. 1.253	1.253
- Superficie stradale	(Ss) mq. 682 475	682 475
- Superficie verde pubblico	(G2) mq. 960	960
- Superficie parcheggi pubblici	(G3) mq. 948	948
- Superficie utile netta realizzabile	mq. 760	
- Superficie utile aggiuntiva per D4g	10% mq. 76	

P.P. n. 37	(P.U.A.) – P.I.O. Via Archimede – Via Galilei – Via Pitagora	Valori S.I.T.
- Superficie del comparto	(St) mq. 4.904	4.904
- Superficie fondiaria	(Sf) mq. 2.906	2.906
- Destinazione: residenziale di cui	(B1) mq. 2.592	2.592
- Superficie complessiva	(Sc) mq. 2.900	
- Superficie stradale	(Ss) mq. 1.898	1.898
- Superficie centri civici sociale di cui	(G1/b2) mq. 314	314
- Superficie utile lorda	(Sul) mq. 200	
- Superficie parcheggi pubblici	(G3) mq. 100	100

Art. 168 bis

Elenco e determinazione dei progetti unitari

omissis

P.U. n. 62 di iniziativa pubblica – “Ex area scolastica di viale Leon Battista Alberti angolo viale Pitagora”

- Superficie di Comparto	(St)	mq.	2.630 8.142
- Destinazione: residenziale (ERP)	(B1)	mq.	1.930 2.184
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq.	700 2.637
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	743
- Superficie stradale	(Ss)	mq.	2.578

Preserizioni:

Il piano si attua per intervento diretto, previa convenzione urbanistica secondo i seguenti casi:

ristrutturazione edilizia

nuova costruzione

in base ai seguenti parametri:

utilizzo della superficie esistente rapportata al parametro della superficie complessiva (Sc) nel rispetto del DM 1444/68 e dei distacchi minimi previsti dal codice civile e fermo restando le disposizioni antisismiche. Per quanto non riportato si applicano i parametri della zona omogenea (B).

In assenza di stipula di convenzione l'intervento massimo consentito è fino alla straordinaria manutenzione. L'area a destinazione pubblica dovrà essere ceduta urbanizzata ed a titolo gratuito al Comune a scomputo delle opere d'Urbanizzazione primaria. Il Piano Unitario potrà prevedere una diversa collocazione del parcheggio pubblico. Dovranno essere effettuate specifiche verifiche di rischio di liquefazione dei terreni di fondazione.

Legenda:

- ~~XXXXX~~ testo inserito in adozione;
- ~~XXXXX~~ testo vigente eliminato in adozione

La presente Variante al PRG:

- comporta un **incremento della dotazione territoriale a verde pubblico** pari a 743 mq e **della dotazione di parcheggio pubblico** pari a 1937 mq.
- **non incide sul dimensionamento complessivo delle strumentazione urbanistica comunale** in quanto prevede un decremento delle previsioni insediative di tipo residenziale dovute, da un lato, ad una diminuzione dell'intervento di ERP come inizialmente previsto e conformato (da 32 a 18 alloggi) e, dall'altro, all'eliminazione della previsione per nuove funzioni residenziali nell'area dell'ex scuola elementare, che erano state inserite nella zonizzazione in epoca antecedente il programma PIPERS a seguito della volontà dell'Amministrazione di quel tempo di alienare l'area in oggetto.

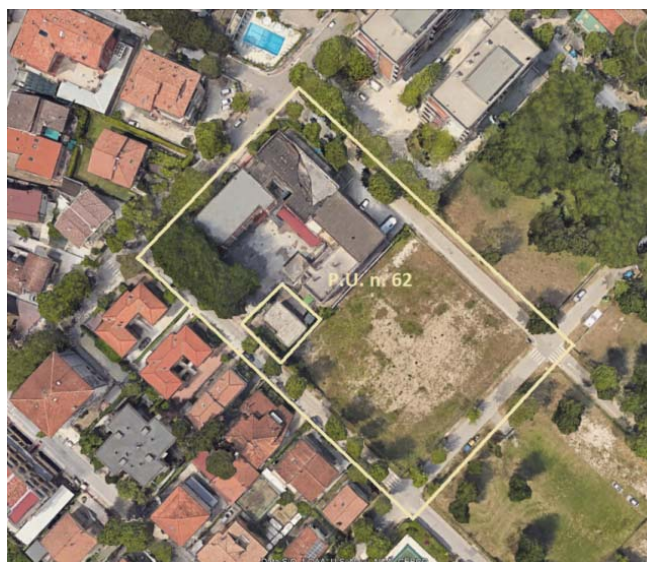
5. VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'

5.1 Diagnosi del contesto ambientale: analisi dello stato di fatto

L'area di intervento è compresa nell'ambito di riqualificazione urbana, denominato "Città delle colonie a sud di Cesenatico", sulla fascia a mare di levante che il comune ha individuato con delibera C.C. n. 15 del 25.02.2009, ai sensi dell'art. 2 della LR19/98.

Il perimetro dell'area è delimitato da Viale Pitagora, G. Galilei, Archimede e parte di L.B. Alberti delle dimensioni di circa mq. 8.142. con al centro, spostato lateralmente verso ovest, un lotto residenziale privato di circa mq. 290,00. L'intero isolato è di forma rettangolare con i lati di circa di m. 72,50 x 117,40.

Rispetto al nucleo formativo dell'aggregato urbano della città di Cesenatico, l'area su cui insiste la proposta di intervento è posta a sud /sud-est come meglio evidenziato nelle immagini sottostanti, in località Valverde, tra la ferrovia e la linea di costa adriatica su un terreno pianeggiante.



Contesto urbano

Dal punto di vista urbanistico l'intorno dell'area oggetto di variante è caratterizzato da fabbricati plurifamiliari degli anni Sessanta con destinazione residenziale permanente e turistica aggregati per lo più su

più piani e da colonie degli anni Cinquanta. L'impianto urbanistico è del tipo puntiforme con edifici isolati tra loro ed inquadrati in una maglia viaria reticolare.

La riqualificazione diretta del comparto (opere di urbanizzazione e costruzione nuovo edificio E.R.P.) determina variante normativa e di Piano regolatore inglobando in un unico Piano Unitario N. 62 di iniziativa pubblica. Questo Piano circoscrive indirettamente, anche una riqualificazione delle aree immediatamente adiacenti, fungendo altresì da baricentro fra le propaggini del nucleo urbano, realizzate ante guerra (Centro urbano), con lo sviluppo edilizio degli anni Sessanta (Valverde – Villamarina), nella parte urbanizzata del territorio fra la linea costiera e la ferrovia.

Le motivazioni che hanno portato alla scelta di intervenire nell'ambito della "Ex colonia Prealpi", sono riconducibili all'obiettivo di incidere sulla qualità urbana, sociale ed economica della zona interessata dall'intervento al fine di eliminare le condizioni di abbandono e di degrado edilizio, ambientale e sociale e provvedere ad una più equilibrata distribuzione dei servizi all'interno dell'ambito in cui è localizzato l'intervento abitativo.

La compresenza di funzioni residenziali e attività turistiche, proprie della struttura urbana di Cesenatico, è un elemento positivo da salvaguardare per la vitalità della zona, e anche le attrezzature turistiche e alberghiere non potranno che trarre beneficio dalla riqualificazione attraverso il PU n. 62 di iniziativa pubblica, sia per gli interventi di urbanizzazione e miglioramento della viabilità previsti, sia per l'inserimento di funzioni (abitative permanenti e ricreative) che vanno nella direzione di voler rendere vitale la zona tutto l'anno, mentre attualmente lo è solo nel periodo turistico, data la massiccia presenza di strutture ricettive, aperte solo pochi mesi. Con questa scelta si vuole innescare meccanismi tali da far sì che altre attività (commerciali, artigianali, servizi vari,...) si possano insediare in questa parte città, in modo da creare un tessuto ricco di offerte per il residente e per il turista; condizioni fondamentali per rendere attrattivo il proprio territorio tutti i giorni dell'anno, fatto che avviene al momento solo nelle aree più vicine al centro storico.

Usi e stato di consistenza degli immobili

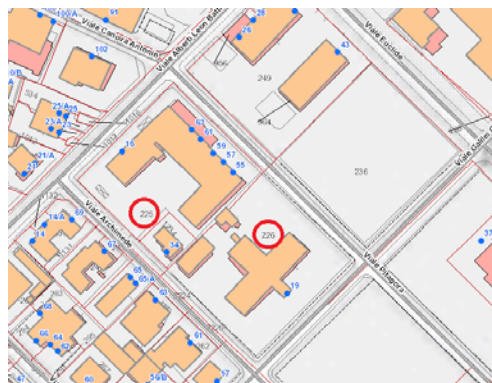
Attualmente l'area è costituita da un terreno su cui sorgeva la colonia Prealpi, demolita con comunicazione di inizio lavori presentata in data 31/01/2013 dal legale rappresentante della Soc. Fincarducci Srl, catastalmente individuata al foglio 39 particella 226 del catasto urbano.

La suddetta area faceva parte di un più ampio intervento che la Società doveva realizzare, nell'ambito del Programma innovativo della Regione E.R. per la realizzazione di alloggi a canone sostenibile, cui il Comune di Cesenatico ha partecipato attraverso la "Proposta di programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile (PRUACS) – P.P. n. 37 – ex colonia Prealpi", approvato con delibera di C.C. n. 30/2010.

Il lotto confinante a nord con la suddetta area è occupato da tre corpi di fabbrica collegati e compenetranti l'uno all'altro, con accessi e vani scala indipendenti, che assumono una forma geometrica a "c" o a ferro di cavallo, destinata dal vigente PRG a PU. N 62 "ex area scolastica di viale L.B. Alberti" e la cui attuale previsione urbanistica destina a residenziale e parcheggi pubblici. Uno dei corpi di fabbrica è stato adibito ad uso scolastico, i restanti due corpi di fabbrica sono stati adibiti ad uso residenziale e destinati ad alloggi per l'Edilizia Residenziale Pubblica". Tale complesso immobiliare - identificato catastalmente al foglio 39, particella 225 del catasto urbano - è inutilizzato dal 2014, si trova in uno stato manutentivo mediocre, presenta alcune criticità strutturali e problemi di infiltrazioni dalla copertura.



Vista area ex Prealpi ed ex scuola sullo sfondo



Catasto

Gli spazi pubblici

La viabilità di accesso è costituita da due assi principali a doppia percorrenza di marcia, ossia viale L. B. Alberti a nord e G. Galilei a sud, e da due strade perpendicolari, viale Archimede e viale Pitagora, ambedue a senso unico.

Le dotazioni di urbanizzazione primaria (intese come spazi di sosta, percorsi pedonali protetti, reti sottoservizi, pubblica illuminazione e verde pubblico) risultano in parte assenti e in larga parte in precario stato manutentivo.

Gli spazi pubblici esistenti sono in gran parte nelle condizioni di origine della lottizzazione, solo il viale L.B. Alberti è stato riqualificato in epoca recente ed è quindi dotato di marciapiede. Le altre strade a coronamento risultano in condizioni degradate, con banchine laterali dai limiti incerti, in terra, erbose o a stabilizzato, senza delimitazione fra spazi pedonali e spazi per la sosta.

Le condizioni delle infrastrutture a rete sono del tutto carenti. La rete fognante delle acque bianche è inesistente determinando vasti e prolungati ristagni d'acqua dopo gli eventi atmosferici, mentre la rete di illuminazione pubblica risale agli anni '60 ed è completamente da ristrutturare.



V.le L. B. Alberti



V.le G. Galilei



V.le Archimede



V.le Pitagora

Il patrimonio arboreo

Da una valutazione generale dello stato vegetativo le piante dominanti sono platani, pioppi bianchi e aceri con caratteristiche di infestanti date le diffuse condizioni di abbandono.

La maggior parte delle alberature presenta problemi di malessere. Molte piante sono disposte lungo le strade esistenti e all'interno dell'edificio ex scuola, per cui il nuovo assetto comporta in diversi casi il loro abbattimento.

5.2 Valutazione della coerenza con i piani sovraordinati e con il PSC

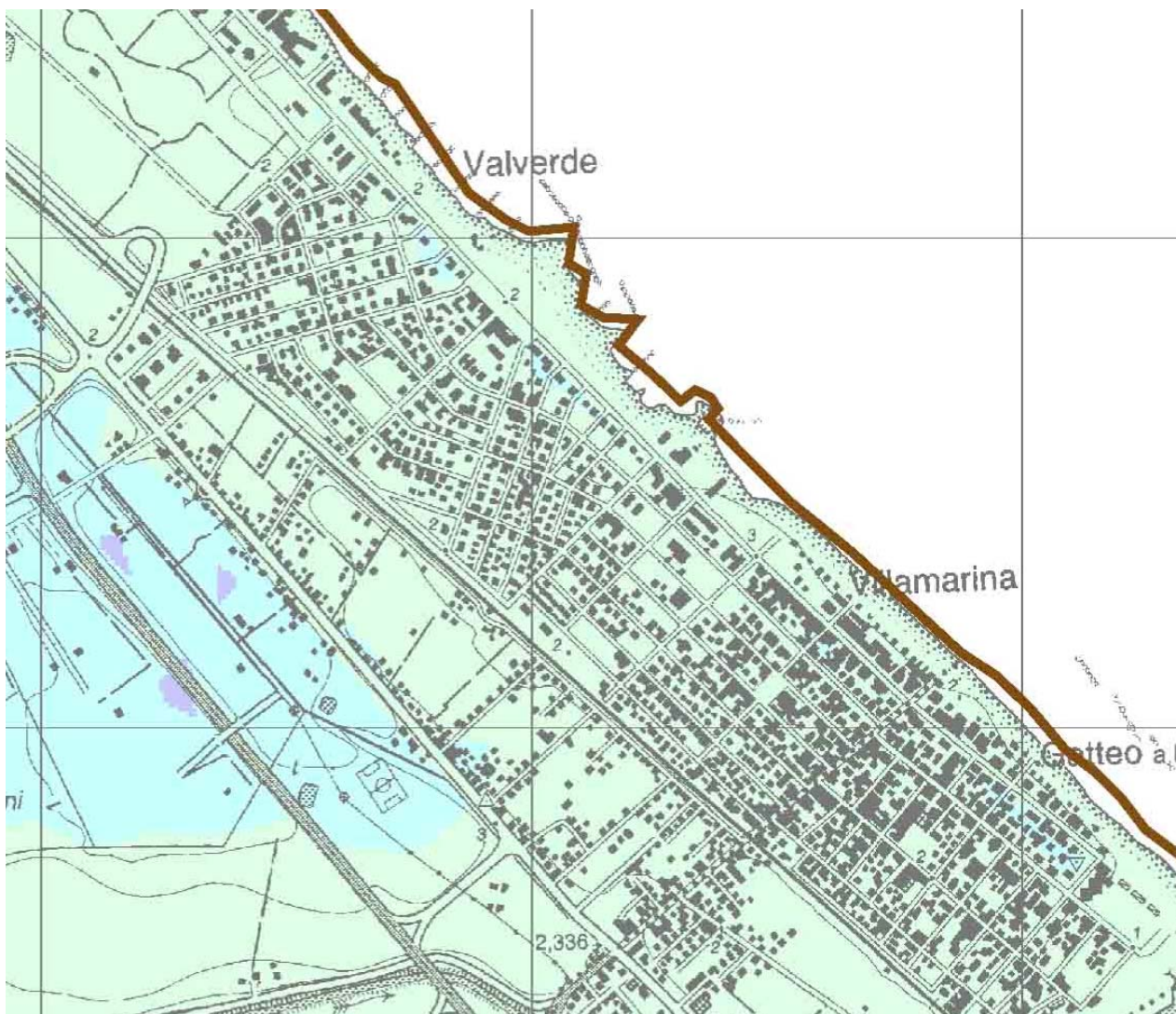
L'area interessata dalla variante in oggetto e dal progetto per la realizzazione di fabbricato ad alloggi ERP e potenziamento delle dotazioni territoriali presenta il seguente livello di coerenza con le previsioni dei piani sovraordinati:

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. (D.G.R. 2112/2016), risulta ricadente in "area di potenziale allagamento" (art. 6) ed assoggettata a tirante idrico di riferimento compreso tra 0 e 50 cm.

I tiranti idrici di riferimento sono ottenuti da analisi morfologiche sul DTM di pianura desunto dalla CTR 1:5000 con gli aggiornamenti consentiti dai voli aerofotogrammetrici recenti e riportati in apposita cartografia. Consultando la cartografia in formato grid, scaricabile sul sito dell'Autorità di Bacino, è possibile definire puntualmente i tiranti idrici dell'area in esame.

La progettazione dell'edificio per alloggi ERP ha già tenuto conto della prescrizione relativa ai tiranti idrici di riferimento.



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).

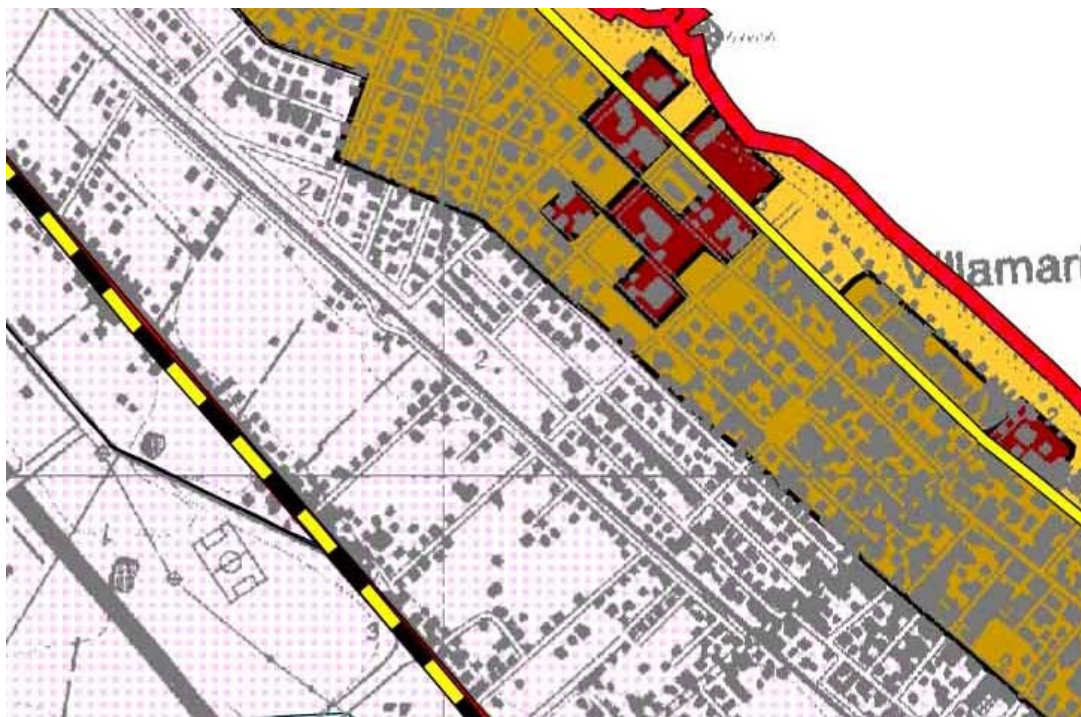
Piano territoriale di coordinamento Provinciale

Secondo quanto rilevato dalla consultazione degli elaborati del P.T.C.P., sono interessate le seguenti disposizioni:

- **Tav. 2 “Zonizzazione paesistica”:** l’area ricade parte in Colonie marine, di cui all’art. 16 (ex Colonia Prealpi) e parte in zone urbanizzate in ambito costiero, di cui all’art. 14.

La colonia marina in oggetto, non inclusa nella città delle colonie e priva di interesse storico testimoniale è stata ceduta al Comune come bene confiscato alla mafia e vincolato ad usi sociali, da cui la realizzazione di alloggi di edilizia pubblica (ERP), come già da Accordo di programma del 2010.

Per quanto concerne le zone urbanizzate in ambito costiero, la previsione di nuove dotazioni urbane a parcheggio pubblico e verde è pienamente coerente con gli obiettivi di cui all’art. 14, che contemplano la riduzione della densità edilizia, la valorizzazione delle aree libere residue come elementi strategici per la riqualificazione del tessuto edificato esistente e per un globale miglioramento della qualità urbana, nonché la realizzazione di standard urbanistici e dei servizi necessari alle funzioni insediate.



Confini provinciali

Quota 1200 metri s.l.m.

Sistemi e zone strutturanti la forma del territorio

Crinale

Collina

Costa

Costa

Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile

Zone urbanizzate in ambito costiero

Ambiti di riqualificazione dell'immagine turistica

Colonie marine

Citta' delle colonie

Laghi, corsi d'acqua e acque sotterranee

Zone di espansione inondabili

Zone ricomprese nel limite morfologico

Zone di tutela del paesaggio fluviale

Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua

Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei

Aree di alimentazione degli acquiferi sotterranei

Zone ed elementi di interesse paesaggistico-ambientale

Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

Zone di tutela naturalistica

Zone ed elementi di particolare interesse storico-archeologico

Complessi archeologici

Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica

Aree di concentrazione di materiali archeologici

Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione

Zone di tutela della struttura centuriata

Zone di tutela degli elementi della centuriazione

Insedimenti storici

Insedimenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane

Zone ed elementi di interesse storico e testimoniale

Viabilita' storica

Viabilita' panoramica

Aree di valorizzazione

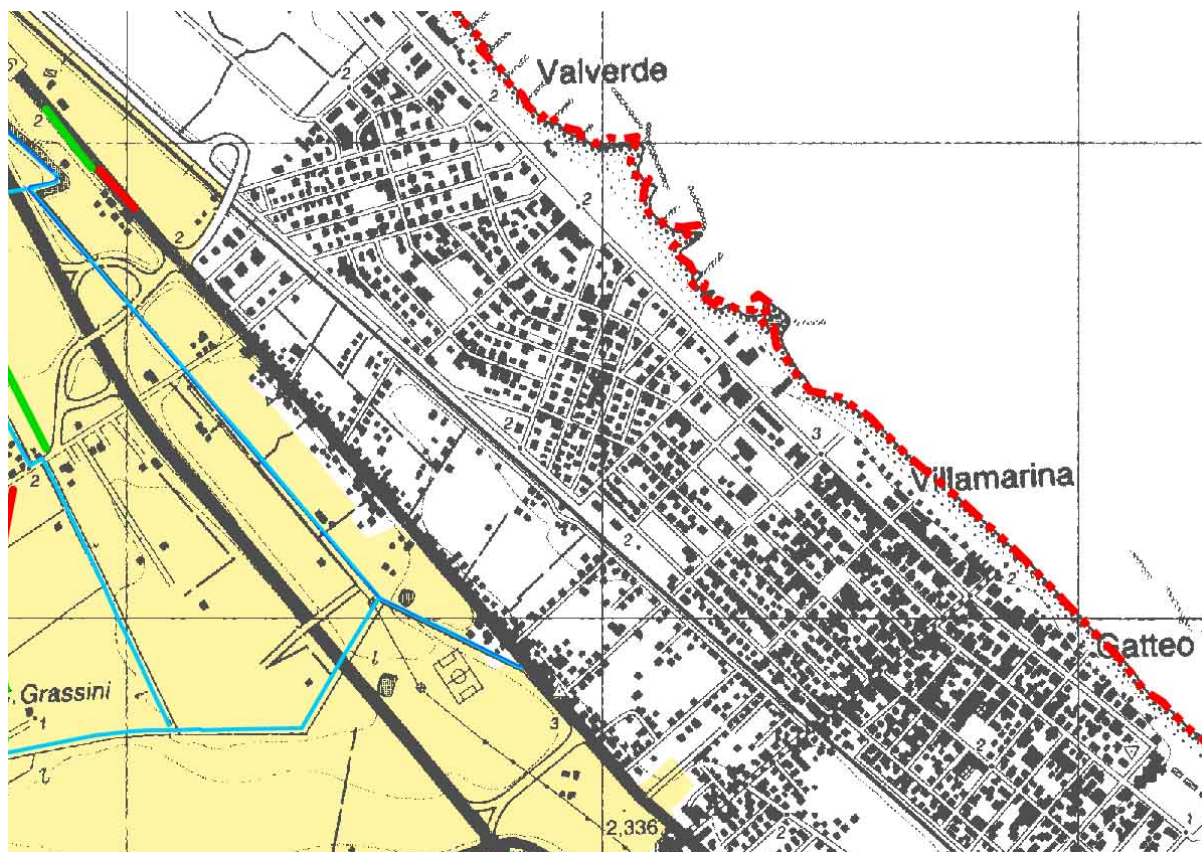
Parco nazionale e riserve naturali

Proposte di riserva naturale

Aree di riequilibrio ecologico

Progetti di tutela, recupero e valorizzazione

– **Tav. 3 “Carta forestale dell’uso dei suoli”:** l’area non interessa alcun tipo di formazione.



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

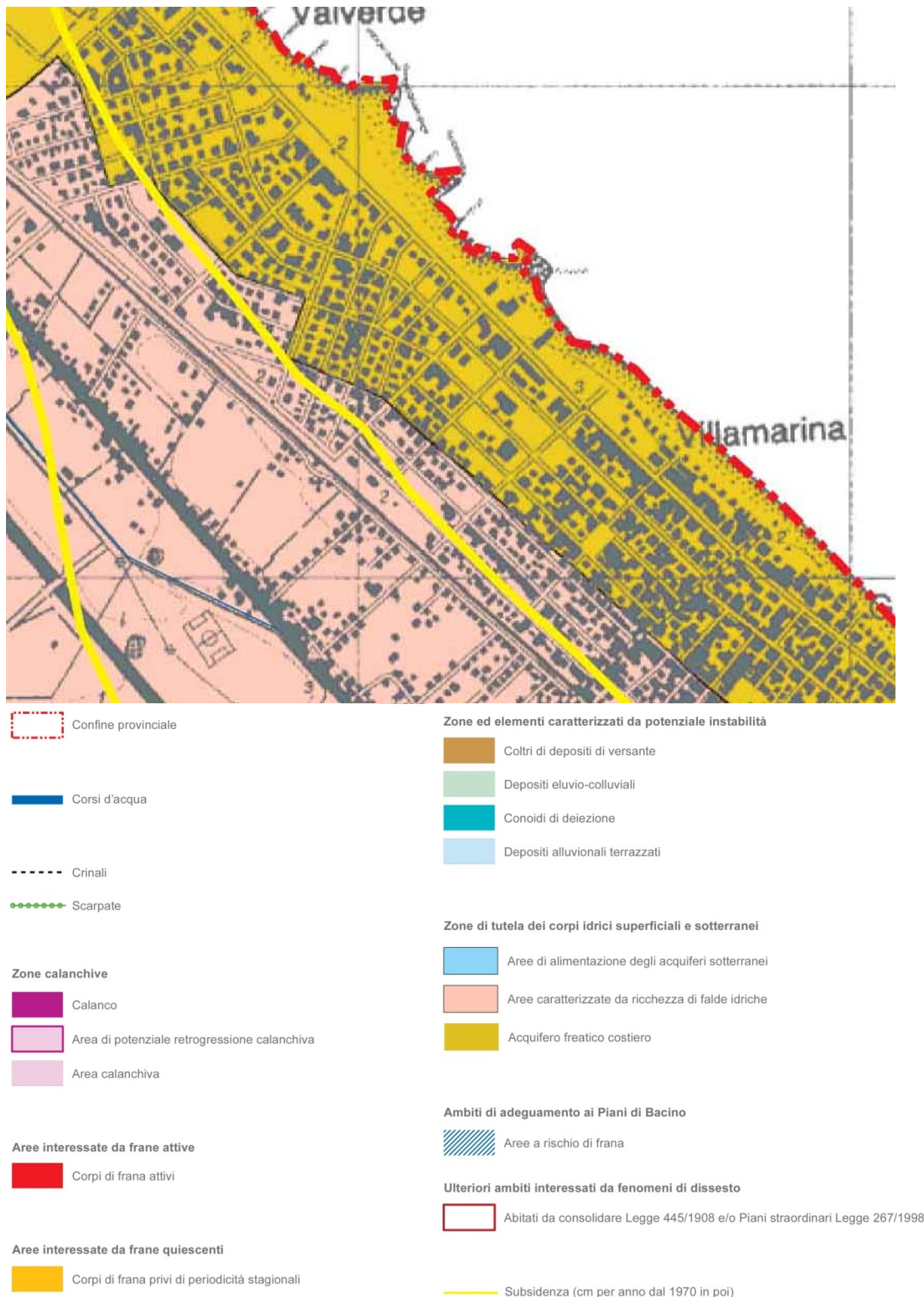
Formazioni non soggette alle disposizioni dell'art. 10 del P.T.P.R.

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

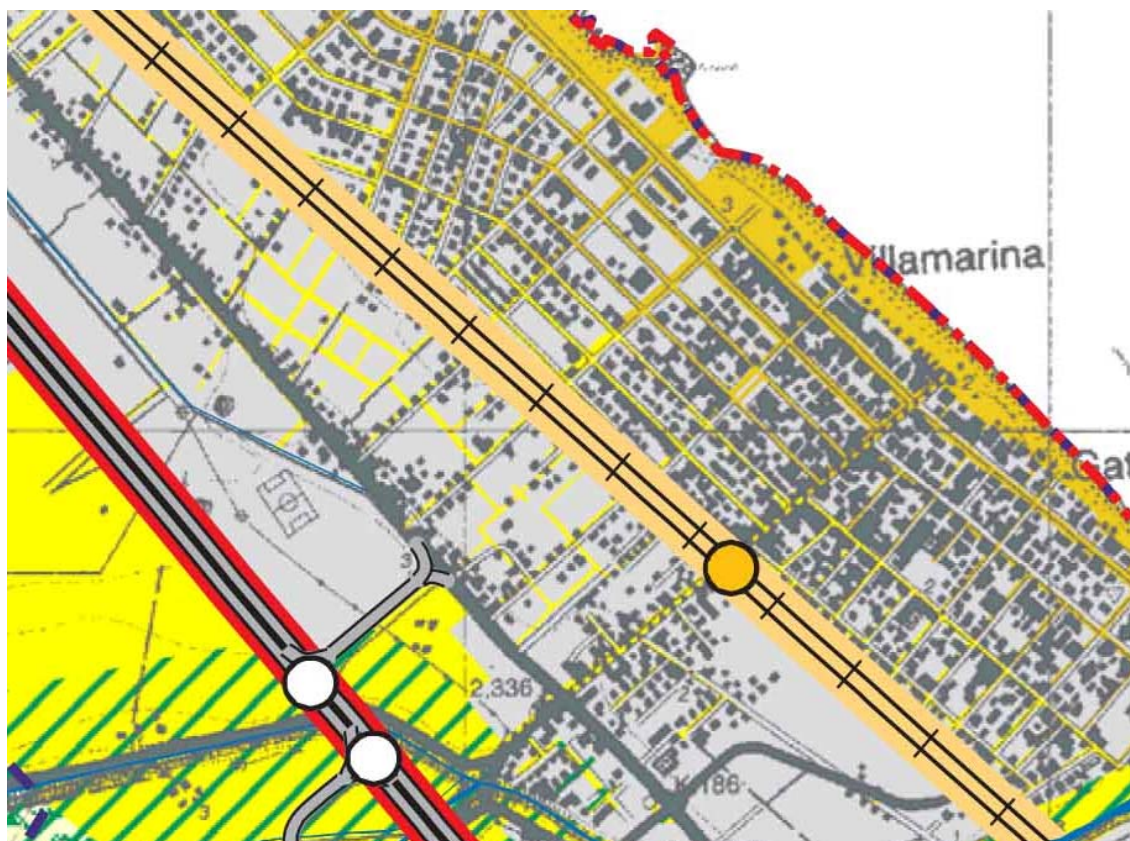
Sistema delle aree agricole

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

- **Tav. 4 “Carta del dissesto”:** l’area è interessata dall’acquifero freatico costiero, di cui all’art. 28, comma 9. Si precisa in tal senso che l’edificio ERP in oggetto è stato progettato senza vani interrati e quindi senza la necessità di dovere effettuare pompaggio di acque di falda.



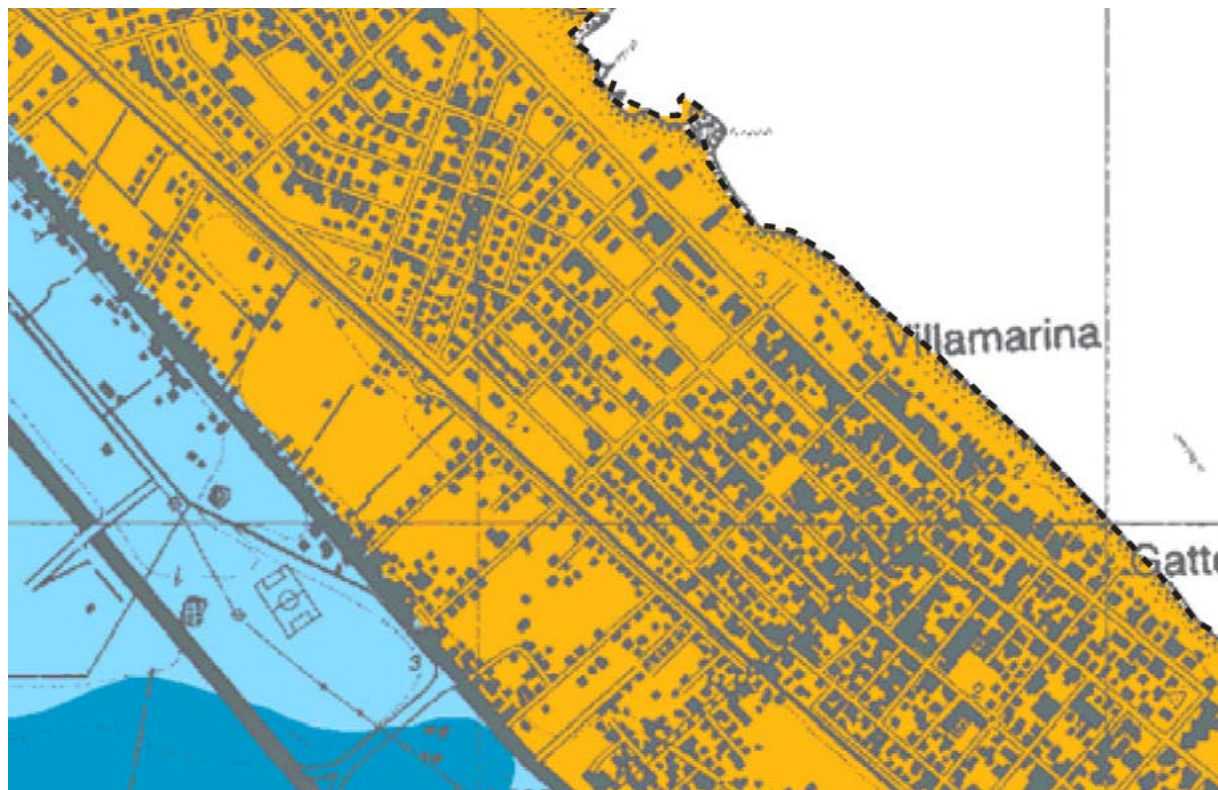
Tav. 5 “Schema di assetto territoriale”: l’area ricade in ambiti della pianificazione previgente.



– **Tav. 5B “Carta dei vincoli”:** l’area non è interessata da alcun vincolo.



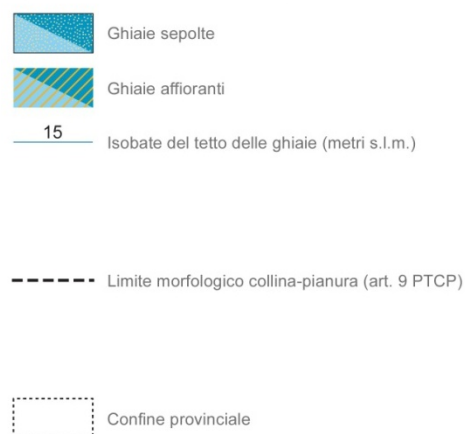
- **Tav. 6 “Rischio sismico”:** l’area ricade all’interno dello scenario 7 “*Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e con terreni potenzialmente liquefacibili*”, per le quali l’art. 47 del PTCP indica la necessità di valutare il coefficiente di amplificazione litologico, il potenziale di liquefazione ed i cedimenti attesi. La relazione geologica contiene i necessari approfondimenti, che sono stati funzionali alla progettazione della struttura edilizia.



Scenari di pericolosità sismica locale



Corpi ghiaiosi pedecollina-pianura



Piano Strutturale Comunale

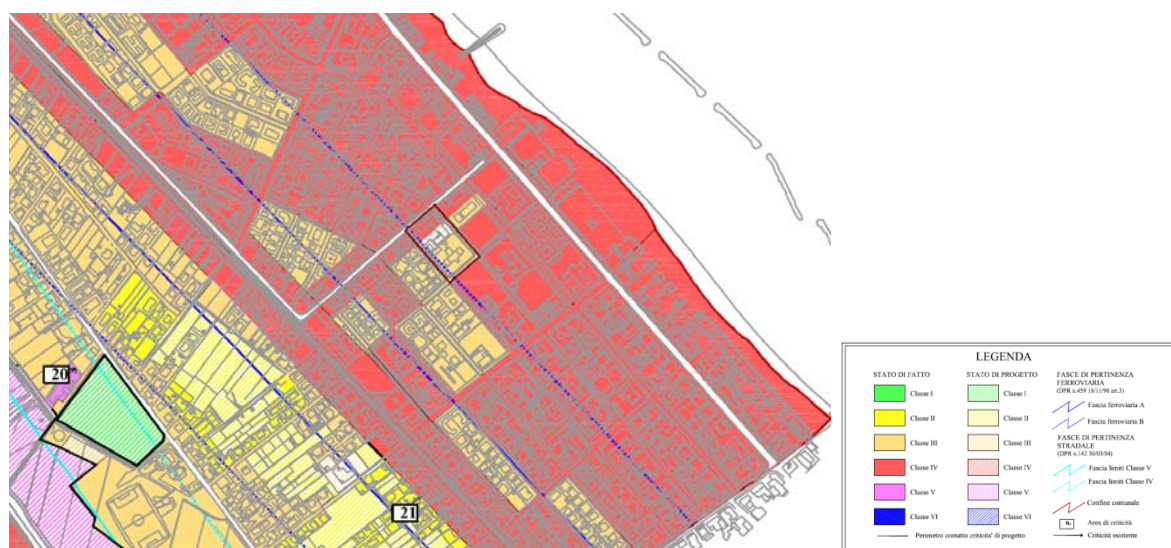
Atteso che per quanto concerne la matrice paesistica, il P.S.C. ha recepito la medesima articolazione in zone e sistemi del P.T.C.P., si effettua la valutazione solamente rispetto alla matrice insediativa, rilevando quanto segue:

- Tav. B4/C: l'area in oggetto è ricompresa nell'Ambito urbano consolidato (art. A-10), di cui all'art. 3.21. In assenza di RUE, la disciplina di dettaglio è definita dal P.R.G..

Piano di classificazione acustica

Il Comune di Cesenatico ha approvato il proprio piano di Classificazione Acustica con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 25.02.2010 ai sensi del D.P.C.M. del 14/11/97, e di cui alla legge quadro 447/95, alla L.R. n. 15 del 9.5.2001 ed alla delibera di Giunta regionale n. 2053 del 2001 "Criteri e condizioni per la classificazione acustica del territorio ai sensi del comma 3 dell'art. 2 della L.R. n. 15 del 9 maggio 2001 recante disposizioni in materia di inquinamento acustico".

La figura seguente riporta la classificazione acustica dell'area esaminata.



Come si evince dall'estratto cartografico la zona oggetto di intervento è stata classificata in classe III - Aree di tipo misto ed in classe IV - aree di intensa attività umana (tratto di viale L.B. Alberti). Tali zonizzazioni comportano i seguenti limiti:

Periodo	Limite classe III	Limite classe IV
Diurno ore 6,00 – 22,00	60 dBA	65 dBA
Notturmo ore 22,00 – 6,00	50 dBA	55 dBA

La destinazione residenziale di progetto rispetta quindi il Piano di classificazione acustica comunale.

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

La Variante è altresì rispondente agli indirizzi ed alle direttive del P.T.C.P. della Provincia di Forlì-Cesena, approvato dal Consiglio provinciale con deliberazione n. 68886/146 del 14/09/2006 e successivamente modificato con Variante integrativa (del. C.P. n. 70346/146 del 19/07/2010) e Variante specifica (del. C.P. n. 103517 del 10/12/2015).

5.3 Valutazione degli effetti ambientali del piano sui sistemi sensibili

Di seguito si analizzano le matrici ambientali che potrebbero subire rischi ed effetti causati dalle trasformazioni del territorio prese in esame.

QUALITÀ DELL'ARIA

Le rilevazioni e le valutazioni sulla qualità dell'aria sono effettuate per la provincia di Forlì-Cesena a cura di ARPAE.

A seguito dell'approvazione da parte della Giunta Regionale con delibera n. 2001/2011 della nuova zonizzazione e della nuova configurazione della rete regionale di rilevamento, conforme ai criteri indicati nel D.Lgs. 155/2010, il territorio provinciale risulta suddiviso nelle zone Pianura Est e Appennino, dove complessivamente sono presenti 5 stazioni fisse di monitoraggio. I dati misurati sono quotidianamente disponibili sul bollettino giornaliero.

La valutazione della qualità dell'aria avviene integrando i dati delle centraline di monitoraggio con strumenti modellistici, implementati da ARPAE e consente di produrre, con dettaglio di 1 km su tutto il territorio, sia le valutazioni annuali della qualità dell'aria, che le valutazioni e previsioni giornaliere. La Rete Regionale di monitoraggio della Qualità dell'Aria (RRQA) è presente sul territorio della Provincia di Forlì-Cesena con 6 stazioni di misura, assenti tuttavia nel Comune di Cesenatico.

Il territorio di Cesenatico ricade all'interno degli Agglomerati, ovvero nella porzione di Zona A dove è particolarmente elevato il rischio di superamento del valore limite e/o delle soglie di allarme.

La Zona A infatti comprende:

- territori dei comuni più densamente popolati e nei quali sono presenti stabilimenti industriali o di servizio che, per potenzialità produttiva o numero, possono provocare un elevato inquinamento atmosferico;
- territori dei comuni confinanti con quelli indicati al punto precedente e per i quali è previsto o è prevedibile uno sviluppo industriale od antropico in grado di produrre un notevole inquinamento atmosferico.

Riassumendo quanto esposto nella “Campagna di monitoraggio 2016 con campionatori passivi per la determinazione di benzene e biossido di azoto in ambito urbano” (attualmente la più recente), redatta a cura del Servizio Sistemi Ambientali - Area Monitoraggio e Valutazione Aria di Arpa – Sezione Forlì, gli inquinanti per i quali sono stati riscontrati superamenti dei valori limite sono: il particolato fine (PM10 ed il biossido di azoto, pur mostrando una diminuzione sensibile rispetto agli anni passati.

Per quanto riguarda gli altri indicatori (biossido di zolfo, benzene, piombo, monossido di carbonio e altri minori) i valori risultano al di sotto del limite.

L'intervento di costruzione del nuovo edificio ad alloggi ERP, a seguito della demolizione dei fabbricati esistenti, ottemperando alle recenti normative energetiche regionali comporterà una diminuzione dei consumi energetici, contribuendo anche alla riduzione delle emissioni.

BILANCIO ENERGETICO E CLIMA

La proposta progettuale, nella ricerca di nuovi modelli abitativi al fine di garantire una migliore qualità urbana e di scambio socio-culturale all'interno dei quartieri, avvia un percorso verso il rispetto ambientale e

la minimizzazione dei consumi energetici attraverso azioni concrete che vanno dalla previsione di un ciclo economico circolare (eco-compatibilità dei materiali, riuso dei componenti, ecc.) fino all'ottimizzazione delle fonti di energia rinnovabile e dei sistemi di contenimento energetico atti a garantire la realizzazione di un organismo edilizio NZEB (edificio a energia quasi zero).

L'edificio in progetto può classificarsi come NZEB (con gestione sostenibile delle risorse bioclimatiche), con soluzioni tecnologiche e impiantistiche con sperimentazione di standard prestazionali che, anche attraverso un ciclo di vita caratterizzato dal concetto di "economia circolare", offriranno ai fruitori un elevato confort e che garantiscono un alto grado di eco-sostenibilità nelle fasi di costruzione, vita e dismissione dell'intero organismo edilizio.

Il progetto individua nell'eco-sostenibilità, intesa come ottimizzazione bioclimatica, riduzione del consumo di energia, utilizzo di fonti di energia rinnovabile, uso razionale delle risorse idriche e qualificazione dei materiali e dei componenti costitutivi dell'edificio, l'obiettivo da perseguire. In merito all'ottimizzazione bioclimatica si prevede di adottare accorgimenti progettuali (per esempio introduzione di logge per schermare l'insolazione), sistemi di isolamento termo-acustici ad elevate prestazione nell'involucro edilizio, e tecnologie atte a massimizzare il benessere dei fruitori (VMC, pompe di calore, raffrescamento, ecc.). In merito alla riduzione del consumo di energia si prevede l'installazione di pannelli solari per produzione ACS e moduli FV oltreché a sistemi passivi per la gestione del benessere igro-termico interno. In merito all'uso razionale delle risorse idriche si prevede l'installazione di sistemi erogatori differenziati ed ossigenatori nei punti di prelievo negli alloggi e un sistema per la raccolta delle acque meteoriche, il loro convogliamento in cisterne ed il loro utilizzo per fini non potabili. In merito alla qualificazione dei materiali e dei componenti si prevede che essi siano dotati di specifica Dichiarazione di Prestazione (con tracciabilità dal luogo di produzione al cantiere) e provenienti da massimo 100 km di distanza dall'area di costruzione.

Le azioni della variante potrebbero comportare un aumento limitato dei consumi, tuttavia si prevede che il trend comunale si confermi costante o molto più probabilmente in diminuzione, in relazione all'impiego di nuove tecnologie (già interiorizzate nel progetto edilizio) quali:

- sistemi di produzione di energia da fonti energetiche rinnovabili (pannelli solari e fotovoltaici);
- progettazione dell'illuminazione in funzione dell'uso dei diversi spazi e delle esigenze temporali, dimensionando l'intensità luminosa in base agli effettivi usi e esigenze;
- miglioramento della resistenza termica dell'involucro attraverso la riduzione delle dispersioni di calore;
- adozione di sistemi di ricambio d'aria con ventilazione naturale e/o artificiale, anche in assenza di vento;
- ottimizzazione del rendimento degli impianti termici attraverso la parzializzazione dell'impianto termico e l'uso di sistema di controllo;
- utilizzazione di sistemi di schermatura correttamente posizionati e dimensionati che consentano la penetrazione della luce naturale nel periodo invernale e la ostacolino nel periodo estivo allo scopo di evitare fenomeni di abbagliamento e surriscaldamento estivi, quali schermi fissi (frangisole, aggetti, essenze arboree a foglia caduca) o mobili.

QUALITA' DELL'ACQUA E SICUREZZA IDROGEOLOGICA

La tutela e la gestione delle risorse idriche è regolamentata dalla Direttiva Europea 2000/60/CE, recepita nell'ordinamento nazionale con il D.Lgs 152/2006, che rappresenta una radicale innovazione nell'ambito della tutela della "risorsa acqua" e, quindi, del relativo monitoraggio e classificazione delle acque, di stretta competenza delle agenzie per l'ambiente.

La tutela quali-quantitativa della risorsa idrica passa attraverso attività di monitoraggio e controllo, dalle quali si possono ottenere dati e informazioni che costituiscono il patrimonio informativo, sullo stato e sugli impatti, determinati dalle pressioni e dai *drivers* al fine di predisporre le risposte, costituite da prescrizioni, leggi, piani e programmi, nonché interventi strutturali, quali strumenti di tutela.

Nella tavole del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico gli ambiti oggetto di variante non presentano elementi di criticità e non sussistono vincoli particolari.

Gli interventi non devono inoltre comportare un aggravio della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa, come indicato all'art. 9 della Normativa del Piano Stralcio di Bacino per il rischio idrogeologico. Le azioni legate al progetto definitivo che genera variante urbanistica determinano una trasformazione della permeabilità dei suoli, con un aumento delle superfici impermeabili; si è provveduto in tal senso a studiare la regimentazione delle acque meteoriche attraverso un opportuno dimensionamento delle condotte della nuova rete fognante delle acque bianche quale misura compensativa volta a mantenere costante il coefficiente udometrico secondo il principio dell' invarianza idraulica.

Si ritiene quindi che l'attuazione della variante non generi impatti significativi sulla matrice in esame e si precisa che tutte queste misure sono già state recepite ed assunte nel progetto definitivo dell'opera, e saranno poi sviluppate fino a un livello di dettaglio in fase esecutiva.

SUOLO E SOTTOSUOLO

Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 30 ottobre 2008, n. 19 *“Norme per la riduzione del rischio sismico”* la Provincia *“[...] esprime il parere sul Piano strutturale comunale (PSC), sul Piano operativo comunale (POC) e sul Piano urbanistico attuativo (PUA), nonché, in via transitoria, sulle varianti al Piano regolatore generale (PRG) e sugli strumenti urbanistici attuativi del vigente PRG, in merito alla compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio [...]”* - prima parere sismico ai sensi art. 37 della L.R. n. 31/2002, poi modificato dall'art. 14 della L.R. n. 10/2003. In caso di variante urbanistica, il parere si rende necessario qualora le modifiche urbanistiche modifichino le condizioni geomorfologiche dei suoli e si configurino come variante sostanziale, rispetto al parere rilasciato sullo strumento urbanistico vigente; non si ravvisano per il caso in oggetto le suddette condizioni.

Il progetto di costruzione di nuovo fabbricato a seguito della demolizione dei fabbricati adibiti ad ex colonia ed ex scuola comporta riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, con conseguente sensibile riduzione del rischio sismico.

RUMORE

Il Comune di Cesenatico ha approvato il proprio piano di Classificazione Acustica con deliberazione consiliare n. 9 del 25.02.2010 ai sensi del D.P.C.M. del 14/11/97, e di cui alla legge quadro 447/95, alla L.R. n. 15 del 9.5.2001 ed alla delibera di Giunta regionale n. 2053 del 2001 *“Criteri e condizioni per la classificazione acustica del territorio ai sensi del comma 3 dell'art. 2 della L.R. n. 15 del 9 maggio 2001 recante disposizioni in materia di inquinamento acustico”*.

Come già evidenziato in precedenza la zona oggetto di intervento è stata classificata in classe III - Aree di tipo misto ed in classe IV - Aree di intensa attività umana (tratto di viale L.B. Alberti).

La variante urbanistica in oggetto non comporta pertanto un peggioramento rispetto alle previsioni acustiche di piano.

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

L'area in esame non è impegnata dall'attraversamento di elettrodotti ad alta o media tensione, per cui non si ritengono necessarie misure.

INQUINAMENTO LUMINOSO

L'inquinamento da fonti luminose può divenire fonte di disturbo, anche significativo, per l'uomo e per gli ecosistemi prossimi alle fonti luminose.

Inoltre è necessario prevedere metodi idonei e opportuni per contenere il consumo energetico entro limiti accettabili, unicamente dettati dal criterio della reale e congrua esigenza (Legge n. 10/1991 "*Norme per l'attuazione del Piano Energetico Nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e sviluppi delle fonti rinnovabili di energia*"; LR n. 197/2003 "*Norme in materia di riduzione dell'Inquinamento Luminoso e di risparmio energetico*" e relativa Direttiva applicativa DGR n. 2263 del 29 dicembre 2005).

Il progetto prevede l'installazione di opportuni corpi illuminanti nel parcheggio pubblico: saranno impiegate lampade a led ad alta efficienza energetica, che insieme alla razionale distribuzione delle armature stradali non concorreranno a creare disturbo luminoso. E' previsto inoltre una riqualificazione della rete pubblica esistente attraverso la sostituzione delle vecchie lampade installate oggi lungo gli assi perimetrali dell'area, operazione che comporterà riduzione dell'inquinamento luminoso e degli sprechi energetici.

ACCESSIBILITÀ

L'area è circondata da strade: la viabilità di accesso è garantita da due assi principali a doppia percorrenza di marcia, ossia viale L. B. Alberti a nord e G. Galilei a sud, e da due strade perpendicolari, viale Archimede e viale Pitagora, ambedue a senso unico.

Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico da 98 posti auto che servirà le residenze e le attività ricettive circostanti. Saranno inoltre creati posti auto e moto lungo i viali Pitagora e Galilei. Il numero di parcheggi destinati a persone disabili o con ridotta capacità motoria è sopradimensionato rispetto al minimo previsto per legge.

A livello di percorsi pedonali protetti oggi solo il viale L.B. Alberti è dotato di marciapiede.

Il progetto prevede la qualificazione degli assi stradali perimetrali, con la costruzione di marciapiedi idonei alla fruizione di persone con ridotta capacità motoria.

Il progetto dell'edificio ad alloggi ERP garantisce l'accessibilità, ai sensi della L. 13/1989, per tutti gli spazi comuni e per tutti gli alloggi.

Il progetto che genera la variante urbanistica apporta un potenziamento dell'accessibilità pedonale dell'isolato.

QUALITÀ SOCIALE DELL'INSEDIAMENTO

La difficoltà per molte persone di affrontare il mercato dell'affitto, nella realtà odierna caratterizzata da una recessione economica perdurante, è amplificato, a Cesenatico, dai fenomeni turistici propri delle località balneari con un mercato fortemente distorto rispetto alle effettive possibilità economiche dei residenti. Inoltre la città di Cesenatico è inserita negli elenchi delle città ad alta tensione abitativa in quanto il rapporto tra l'estensione territoriale del Comune e la popolazione residente e la popolazione stagionale rappresenta criticità non trascurabili.

Per questo, pur tenendo conto dell'esistente patrimonio comunale ERP a canone sociale di circa 204 alloggi, appare necessario, per non dire indispensabile, promuovere interventi pubblici per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a canone sociale.

Le motivazioni che hanno portato alla scelta dell'ambito urbano sopra descritto, sono finalizzate a incidere sulla qualità urbana della zona al fine di eliminare le condizioni di abbandono e di degrado edilizio, ambientale e sociale e provvedere ad una più equilibrata distribuzione dei servizi.

Innovativa, nelle intenzioni della proposta progettuale, è anche la possibilità di ospitare diverse tipologie di alloggio (monolocale, bilocale, trilocale e quadrilocale) che rispondono alle diverse esigenze riscontrabili nel *social housing* odierno (padri separati, ragazze madri, giovani coppie, anziani, case famiglia, ecc.).

Il progetto che genera variante urbanistica comporta benefici a livello del profilo sociale, del benessere della persona e della collettività

6. CONCLUSIONI E SINTESI NON TECNICA

Alla luce di quanto sopra esposto, dopo aver provveduto a valutarne la sostenibilità attraverso l'analisi dello stato di fatto del contesto ambientale, si ritiene che la variante al Piano Regolatore Generale determinata dal 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 inerente il Programma Integrato di Promozione di Edilizia Residenziale Sociale (PIPERS), che prevede un intervento di edilizia residenziale pubblica (ERP), con potenziamento delle dotazioni territoriali e riqualificazione degli assi stradali perimetrali, risulti pienamente coerente con le previsioni del PSC e con gli strumenti di pianificazione sovraordinata. La variante infatti non interessa vincoli ambientali, territoriali e paesaggistici ivi definiti, e non contrasta con gli obiettivi e gli indirizzi della pianificazione regolamentare.

Il progetto che genera variante persegue obiettivi di qualità sotto il profilo urbanistico, ambientale e di efficienza energetica, nella sua globalità migliora la sistemazione dei viali dotandoli di nuovi parcheggi, e arricchisce l'intervento con la creazione di nuovi sottoservizi e il miglioramento di quelli esistenti.

In merito al nuovo edificio ERP si ritiene che la metodologia progettuale, costruttiva, di gestione e di fruizione dell'organismo edilizio metta il benessere della persona al centro delle dinamiche favorendo uno stato di benessere ed equilibrio psicofisico che si riverbera inevitabilmente sulla socialità generale, secondo i principi del *wellness house concept*. Si ritiene centrato l'obiettivo di creare uno spazio abitativo e collettivo che offra una sensazione diffusa di benessere per quanto riguarda gli aspetti sociali (tramite soluzioni che incentivano l'integrazione e la coesione), gli aspetti sensoriali (tramite ambienti con temperatura e livello di umidità controllati, illuminazione naturale costante, ecc.), gli aspetti dimensionali con distribuzione e grandezze adeguate degli ambienti (arredabilità, accessibilità, ecc.).

In generale il Progetto Unitario n. 62 di iniziativa pubblica assume i principi fondamentali della Legge Regionale n. 24/2017 sulla tutela e l'uso del territorio, ossia garantire i livelli minimi essenziali dei sistemi infrastrutturali, delle attrezzature urbane, contenere e/o migliorare il consumo del suolo quale bene comune e non rinnovabile, favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, tutelare e valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche favorevoli al benessere umano.

Alla luce delle valutazioni effettuate si può concludere evidenziando che la variante in oggetto porta a un cambiamento significativo migliorando l'impatto sulle componenti ambientali anche in rapporto all'esistente e alle attuali previsioni di Piano; in particolare vi è una riduzione enorme della volumetria esistente e una notevole riqualificazione degli spazi pubblici destinati al parcheggio, alla viabilità carrabile e pedonale ed infine un potenziamento dei sottoservizi.

Le analisi condotte hanno, in via cautelativa, considerato il progetto nella sua interezza ed hanno evidenziato la piena compatibilità dell'intervento. Le valutazioni relative ai processi di trasformazione del territorio condotte nel presente documento quindi conducono complessivamente a un bilancio positivo.