



Provincia di Forlì-Cesena

Servizio Tecnico Infrastrutture, Trasporti e Pianificazione Territoriale
Ufficio Urbanistica

(trasmissione via PEC)

Fascicolo: 2019 / 07.04.01 / 14

Al Sindaco del Comune di
Cesenatico

pec: cesenatico@cert.provincia.fc.it

EFT/mc

Oggetto: Trasmissione del Decreto Presidenziale n.18709/80 del 10/07/2019

Comune di Cesenatico - Procedimento Unico ai sensi dell'art.53 della L.R. n.24/2017, per "l'approvazione del progetto definitivo inerente il programma integrato di promozione di edilizia residenziale sociale (PIPERS): intervento per edilizia residenziale pubblica (ERP) con potenziamento delle dotazioni territoriali e riqualificazione urbana degli assi perimetrali, e correlata variante al PRG vigente".

Con la presente, si trasmette in allegato, per il seguito di competenza, copia del Decreto Presidenziale indicato in oggetto, ai fini della Conferenza dei servizi decisoria ai sensi dell'art 14 bis legge n. 241/1990 (con termine 12 luglio 2019).

A disposizione, per eventuali chiarimenti, si porgono cordiali saluti.

Forlì, lì 11 Luglio 2019

La Responsabile P.O. Pianificazione Territoriale
Arch. Elisabetta Fabbri Trovanelli

firmato digitalmente

E
COMUNE DI CESENATICO
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0030919/2019 del 18/07/2019
Firmatario: ELISABETTA FABBRI TROVANELLI





PROVINCIA DI FORLÌ'-CESENA

DECRETO DEL PRESIDENTE

(ai sensi dell'art. 1, comma 55 della Legge 7 aprile 2014, n. 56 e s.m.i.)

L'anno 2019, il giorno 10, del mese di Luglio alle ore 12:50, nella sede della Provincia, il Presidente FRATTO GABRIELE ANTONIO, con la partecipazione del Segretario Generale BAGNATO FRANCESCA, ai sensi dell'art. 97, comma 2, del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.,

ADOPTA IL SEGUENTE DECRETO

PROT. GEN. N. 18709/2019 DECRETO N. 80

COMUNE DI CESENATICO - PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 L.R. 24/2017 PER "L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO INERENTE IL PROGRAMMA INTEGRATO DI PROMOZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (PIPERS): INTERVENTO PER EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP) CON POTENZIAMENTO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E RIQUALIFICAZIONE URBANA DEGLI ASSI PERIMETRALI, E CORRELATA VARIANTE AL PRG VIGENTE": -ASSENSO ALLA LOCALIZZAZIONE OPERA PUBBLICA IN VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA L.R. 24/2017 E SS.MM; -ESPRESSIONE DEL PARERE MOTIVATO IN MERITO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE AI SENSI DELL'ART. 15, COMMA 1, DEL D.LGS 152/2006 E SS.MM.II. COSI' COME DISPOSTO DALL'ART. 19, COMMA 4, DELLA L.R. 24/2017 E SS.MM.II.

IL PRESIDENTE

Su proposta del Dirigente del Servizio Tecnico Infrastrutture, Trasporti e Pianificazione Territoriale

Vista l'attivazione della Conferenza dei Servizi decisoria (modalità asincrona) ai sensi ex art.14 comma 2 Legge n.241/1990 e ss.mm.ii. da parte del Comune di Cesenatico inerente "l'approvazione del progetto definitivo inerente il programma integrato di promozione di edilizia residenziale sociale (PIPERS): intervento per edilizia residenziale pubblica (ERP) con potenziamento delle dotazioni territoriali e riqualificazione urbana degli assi perimetrali, e correlata variante al PRG vigente", trasmessa a questa Amministrazione provinciale in data 08/05/2019 ed assunta al prot. prov.le n. 12540 di pari data;

Premesso che:

- in data 01/01/2018 è entrata in vigore la L.R. n. 24/2017 sulla tutela ed uso del territorio a seguito di pubblicazione sul BURERT n. 340/2017;
- in particolare il Capo V della citata legge "approvazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico e delle modifiche agli insediamenti produttivi esistenti" disciplina all'art. 53, comma 1, lettera a) il procedimento unico per "opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, metropolitano, d'area vasta o comunale";
- l'articolo 53, al comma 2, specifica altresì che "l'approvazione del progetto delle opere e interventi elencati al comma 1 attraverso il procedimento unico consente: a) di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente; b) di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal PUG, dall'accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente";

Premesso inoltre che la strumentazione Urbanistica del Comune di Cesenatico si compone nel seguente modo:

- Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 68886/146 del 14 settembre 2006, secondo le procedure previste dal combinato disposto degli artt. 21 e 28 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii;
- Piano Regolatore Generale (PRG) adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 99 del 03/09/1998, approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 705 del 19/12/2000 ai sensi dell'art. 14 della L.R. 47/1978;

Preso atto che:

- l'intervento relativo all'istanza in oggetto viene proposto mediante Procedimento Unico di approvazione del progetto definitivo dell'opera pubblica, come disciplinato dall'art. 53 della L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 e riguarda "l'approvazione del progetto definitivo inerente il programma integrato di promozione di edilizia residenziale sociale (PIPERS): intervento per edilizia residenziale pubblica (ERP) con potenziamento delle dotazioni territoriali e riqualificazione urbana degli assi perimetrali, e correlata variante al PRG vigente";
- la relativa documentazione è stata depositata presso la sede comunale, tutti gli elaborati sono stati pubblicati il 17/04/2019 nel sito:
<http://www.comune.cesenatico.fc.it/servizi/Menu/dinamica.aspx?idSezione=39503&idArea=39510&idDat=40439&ID=46646&TipoElemento=pagina>
e nel BURERT n.120 in data 17/04/2019, ed è stata comunicata e resa disponibile a questa Amministrazione Provinciale in data 08/05/2019, richiedendo, ai fini dell'assenso previsto all'art. 53 suddetto, l'espressione delle competenze provinciali in seno alla Conferenza dei Servizi;

- l'approvazione del progetto ai sensi dell'art. 53 della L.R. 21 dicembre 2017, n. 24, permette di conseguire l'approvazione della localizzazione dell'intervento previsto in variante alla pianificazione urbanistica vigente, la contestuale approvazione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera;

Preso atto inoltre che l'Amministrazione Comunale con comunicazione acquisita al prot. prov. 17592 del 26/06/2019, ha attestato in ordine agli aspetti geologici l'ininfluenza delle modifiche alla strumentazione urbanistica rispetto alle valutazioni già espresse in fase di formazione dello strumento urbanistico vigente, escludendo pertanto la necessità del parere di competenza provinciale relativo agli aspetti geologici e di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio (parere ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008)

Dato atto che il piano trasmesso si compone dei seguenti elaborati:

Progetto definitivo

- Relazione tecnica illustrativa (All. A);
- Relazione fogne bianche e invarianza idraulica (All. B);
- Quadro economico del progetto (All. C);
- Elenco dei prezzi unitari (All. D);
- Computo metrico estimativo (All. E);
- Prime indicazioni sulla sicurezza (All. F);
- Stralcio delle NTA e del P.R.G. vigente (All. G);
- Stralcio delle NTA e del P.R.G. variante (All. H);
- Tav. 1 - Inquadramento cartografico;
- Tav. 2 – Documentazione fotografica;
- Tav. 3 – Stato di fatto: Planimetria;
- Tav. 4 – Planimetria e sezioni di progetto;
- Tav. 5 – Illuminazione pubblica;
- Tav. 6 – Sistema dell'accessibilità;
- Tav. 7 – Segnaletica stradale;
- Tav. 8 - Invarianza idraulica;
- Valsat PU 62

Relazioni Tecniche e Relazioni Specialistiche:

- Tav. 1 - Relazione Geologica e Relazione sulla modellazione sismica
- Tav. 2 - Carta geologica con l'ubicazione delle prove del sito
- Tav. 3 - Prove del sito e di laboratorio
- Tav. 4 - Sezioni geologiche
- Tav. 5 - Verifica del potenziale di liquefazione
- DET - Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici
- DF - Documentazione fotografica
- RTH - Relazione Tecnica Legge 09/01/1989 n.13 e D.M. 14.06.1989 n. 236
- Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche
- TH - Progetto adattabilità alloggi - R.0 gennaio 2019
- S.I.I. - Superfici per verifica invarianza idraulica – sc. 1:200
- C.I.I. - Calcolo dei volumi minimi per invarianza idraulica
- Computo volumi decurtabili
- R.I.I. - Relazione sull' invarianza idraulica
- DTP - Dati Tecnici di Progetto – Scala 1:500-1:200-1:100 - R.1 gennaio 2019
- A.1/D.1 Asseverazione MUR A.1/D.1 - R.0 gennaio 2019
- RTATE - Relazione Tecnica di Asseverazione della richiesta di titolo edilizio
- D.G.R. (L.n. 15 / 2013 e smi, art. 10) - R.0 gennaio 2019

Tavole progetto architettonico:

- Tav. ICSA - Inquadramento cartografico e planimetria dello stato di fatto
- Scala 1:500-1:200-1:100
- Tav. 01 - Estratto di P.R.G. Estratto di mappa catastale – Planimetria generale dell'area
- Sistemazione esterna – Scala 1:2000-1:200-1:100
- Tav. 02 - Piante piani Terra, Primo, Secondo, Sottotetto e Copertura Scala 1:100
- Tav. 03 - Prospetti e Sezioni – Scala 1:100
- Tav. 04 - Schema delle fognature – Scala 1:100 - R.1 gennaio 2019
- Tav. 05 - Particolari Prospetti e Sezioni – Scala 1:50 - R.0 gennaio 2019

- Tavole Progetto Impianti Termico – Gas – Idrosanitario: da Tav. M01 a Tav. M05
- Tavole Progetto Impianti Elettrici: da Tav. E01 a Tav. E15
- Calcoli Preliminari degli Impianti Gas - Idrico – Riscaldamento: MRT e MRC
- Calcoli Preliminari degli Impianti Elettrici: REL-E e VER-F
- Quadro economico: QTE e DCP

Constatato che

La variante proposta 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 ad organizzazioni criminali di tipo mafioso ed assegnato al Comune con il vincolo di utilizzazione per finalità sociali.

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 e nella Conferenza di Programma del 31/08/2017 si è quindi stabilito di procedere alla contestazione dell’inadempimento e nella seduta del 26/4/2018 la Conferenza ha quindi disposto la decadenza di Fincarducci Srl dal ruolo di soggetto attuatore, prendendo atto delle proposte del Comune che prevedono:

- il subentro del Comune nel ruolo di soggetto attuatore;
- la proposta di rimodulazione del PIPERS 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 sovenuto 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:

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

Verificato che la proposta presentata, ai sensi dell'art. 53 LR 24/2017, al fine del rilascio del titolo unico alla realizzazione delle opere, ha effetto di variante urbanistica, come illustrato all'interno della relazione Urbanistica e nel Rapporto preliminare, i cui contenuti sono così riassumibili:

1 – Contenuti della Variante urbanistica

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 seguenti modifiche cartografiche e normative:

Nella vigente cartografia del 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 risagomatura e regolarizzazione della forma del comparto che prevede:

- 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 privato con destinazione “B1” residenziale di completamento.

La 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 interamente dal piano di iniziativa pubblica P.U.62.

Le norme vengono modificate come segue:

Art. 168 Elenco e determinazione dei piani urbanistici attuativi

| <i>PP n.18 (PUA) – PIO Via Euclide – Via Galilei</i> | | | <i>valori SIT</i> |
|--|---------|--------------|-------------------|
| Superficie del comparto | (St) | mq.7.425 | 7.425 |
| Superficie fondiaria | (Sf) | mq.3.359 | 3.359 |
| Destinazione: | D4a (D) | mq.3.359 | 3.359 |
| Superficie stradale | (Ss) | mq.1.077 | 1.077 |
| Superficie verde pubblico | (G2) | mq.1.879 | |
| Superficie parcheggi pubblici | (G3) | mq.1.110 | 1.110 |
| Superficie utile netta realizzabile | | preesistente | |
| Superficie utile aggiuntiva per D4g 10% | | preesistente | |

| <i>PP n.19 (PUA) – PIO Via Euclide – Via Galilei (eseguibile a stralci)</i> | | | <i>valori SIT</i> |
|---|---------|----------|-------------------|
| Superficie del comparto | (St) | mq.3.636 | 3.636 |
| Superficie fondiaria | (Sf) | mq.3.161 | |
| Destinazione: | D4a (D) | mq.1.253 | |
| Superficie stradale | (Ss) | mq.475 | 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 |

Art. 168bis Elenco e determinazione dei progetti unitari

PU n.62 di iniziativa pubblica

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

2 – Progetto

La proposta di intervento è posta a sud /sud-est di Cesenatico, in località Valverde, tra la ferrovia e la linea di costa adriatica su un terreno pianeggiante, ed è caratterizzata da una zona urbana in cui sono presenti fabbricati plurifamiliari degli anni Sessanta con destinazione residenziale permanente e turistica aggregati prevalentemente su più piani e da colonie degli anni Cinquanta.

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.

Il primo terreno oggetto del piano è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cesenatico al foglio 39 mappale 226, sul quale in data 31/01/2013 veniva demolita la *Colonia Prealpi*. La suddetta area faceva parte di un intervento da realizzare, nell'ambito del Programma innovativo della Regione Emilia Romagna, per la costruzione di alloggi a canone sostenibile, cui il Comune di Cesenatico ha partecipato e ottenuto finanziamenti attraverso la "*Proposta di programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile (PRUACS) – PP n.37 – ex colonia Prealpi*", approvato con deliberazione di C.C. n. 30/2010.

Il secondo terreno oggetto del piano è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cesenatico al foglio 39 mappale 225. L'area è occupata da tre corpi di fabbrica collegati e compenetranti l'uno all'altro, con accessi e vani scala indipendenti, che assumono una forma geometrica 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 è ad uso 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 è attualmente inutilizzato dal 2014 e si trova in condizioni mediocri di conservazione.

Requisiti dimensionali

Il progetto prevede:

- Realizzazione di nr. 18 alloggi nelle tipologie monolocale, bilocale, trilocale e quadrilocale come miglior risposta alle esigenze abitative da soddisfare nel Comune di Cesenatico.
- Riduzione del volume costruito rispetto al volume preesistente della colonia Prealpi (diminuzione di circa 1.000 mc) al fine di diminuire il carico urbanistico e contemporaneamente valorizzare gli spazi esterni pubblici e condominiali.
- Massimizzare il numero di abitanti equivalenti in funzione delle tipologie abitative proposte al fine di garantire il maggior numero di posti letto;
- Demolizione del corpo di fabbrica esistente adibito ad ex uso scolastico e ad uso residenziale di alloggi per l'Edilizia Residenziale Pubblica per un volume di circa 9.600 mc e la creazione di uno spazio per parcheggi a raso.

Spazi pubblici

La viabilità di accesso è garantita da due assi principali a doppia percorrenza di marcia, 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 che genera la variante urbanistica apporta un potenziamento dell'accessibilità pedonale dell'isolato ed in particolare prevede:

- a) la realizzazione di un parcheggio pubblico da 98 posti auto che servirà le residenze e le attività ricettive circostanti;
- b) nuovi posti auto e moto lungo i Viali Pitagora e Galilei e parcheggi destinati a persone disabili o con ridotta capacità motoria;
- c) la qualificazione degli assi stradali perimetrali, con la costruzione di marciapiedi idonei alla fruizione di persone con ridotta capacità motoria in quanto ad oggi, solo Viale L.B. Alberti è dotato di marciapiede;
- d) 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.

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 le seguenti azioni:

- a) Qualificazione energetica dell'organismo edilizio al livello NZEB;
- b) Eco-sostenibilità dei materiali e dei componenti costitutivi;
- c) Facilitazione della fruibilità e dell'accessibilità degli spazi e degli alloggi;
- d) Innovazione sul profilo architettonico e tipologico-abitativo;
- e) Interventi per la coesione e la qualità sociale degli assegnatari;
- f) Integrazione funzionale dell'organismo edilizio rispetto alle condizioni al contorno;
- g) Potenziamento degli standard di parcheggio pubblico e dell'urbanizzazione primaria.

3 – VALSAT/VAS- Contenuti del Rapporto ambientale

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

- *Descrizione della variante urbanistica;*
- *Analisi del contesto ambientale;*
- *Valutazione di coerenza con i piani sovraordinati;*
- *Valutazione degli effetti ambientali del Piano sui sistemi sensibili;*
- *Conclusioni e sintesi non tecnica.*

- Valutazione di coerenza con i piani sovraordinati

Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico – L'area di intervento risulta ricadente in "area di potenziale allagamento" (art. 6) ed assoggettata a tirante idrico di riferimento compreso tra 0 e 50 cm. La progettazione dell'edificio per alloggi ERP ha già tenuto conto della prescrizione relativa ai tiranti idrici di riferimento desunti dalla cartografia specifica definita dall'Autorità di Bacino competente.

Piano territoriale di coordinamento Provinciale

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

La colonia marina ex Prealpi, 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 risulta coerente con gli obiettivi di cui all'art. 14, il quale indica la riduzione della densità edilizia, la valorizzazione delle aree libere residue come elementi strategici per la riqualificazione del tessuto edificato esistente e un globale miglioramento della qualità urbana, nonché la realizzazione di standard urbanistici e dei servizi necessari alle funzioni insediate.

- *Tav. 3 "Carta forestale dell'uso dei suoli"*: l'area non interessa alcun tipo di formazione.

- Tav. 4 "Carta del dissesto": l'area è interessata dall'acquifero freatico costiero, di cui all'art. 28, comma 9. 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

Piano Strutturale Comunale - il P.S.C. ha recepito la medesima articolazione in zone e sistemi del P.T.C.P., Nel PSC comunale alla 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. e dalla relativa variante oggetto del presente procedimento.

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

Dalle analisi sopra riportate emerge che **la Variante in oggetto risulta pienamente coerente ai piani sovraordinati e alle previsioni del P.S.C., in quanto non inerisce i vincoli ambientali, territoriali e paesistici ivi definiti, né contrasta con gli obiettivi e gli indirizzi della pianificazione vigente.**

Valutazione degli effetti ambientali del piano sui sistemi sensibili

- QUALITA' DELL'ARIA: 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. 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 inerente la variante potrebbe 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 come 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: gli ambiti oggetto di variante non presentano elementi di criticità e non sono oggetto di vincoli particolari. Le azioni legate al progetto definitivo che genera variante urbanistica determinano una trasformazione della permeabilità dei suoli, con un aumento delle superfici impermeabili quindi si è provveduto 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 idrometrico secondo il principio dell'invarianza idraulica. Si ritiene 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:** le modifiche urbanistiche non modificano le condizioni geomorfologiche dei suoli e non si configurano come variante sostanziale, rispetto al parere rilasciato sullo strumento urbanistico vigente. 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:** secondo il piano di Classificazione Acustica comunale la zona oggetto di intervento è classificata in classe III – Aree di tipo misto ed in classe IV – Aree di intensa attività umana (tratto di Viale L.B. Alberti), e la variante urbanistica in oggetto non comporta un peggioramento rispetto alle previsioni acustiche di piano.

- **INQUINAMENTO ELETTRROMAGNETICO:** 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:** è prevista l'installazione di opportuni corpi illuminanti nel parcheggio pubblico con l'impiego di lampade a led ad alta efficienza energetica, che insieme alla razionale distribuzione delle armature stradali non concorreranno a creare disturbo luminoso. Una riqualificazione della rete pubblica esistente attraverso la sostituzione delle vecchie lampade installate oggi lungo gli assi perimetrali dell'area, operazione comporterà una ulteriore riduzione dell'inquinamento luminoso e degli sprechi energetici.

- **QUALITA' SOCIALE DELL'INSEDIAMENTO:** il progetto incide sulla qualità urbana della zona con lo scopo di eliminare le condizioni di abbandono e di degrado edilizio, ambientale e sociale e provvedere ad una più equilibrata distribuzione dei servizi. Sono previste diverse tipologie di alloggio, monolocale, bilocale, trilocale e quadrilocale che rispondono alle diverse esigenze riscontrabili nel social housing odierno. Il progetto che genera variante urbanistica comporta benefici a livello del profilo sociale, del benessere della persona e della collettività.

Conclusioni:

Alla luce delle valutazioni svolte nel documento di VALSAT, 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.

Si può concludere evidenziando che la variante in oggetto porta a un cambiamento che migliora l'impatto sulle componenti ambientali anche in rapporto all'esistente e alle attuali previsioni di Piano; grazie alla rilevante riduzione della volumetria esistente e alla riqualificazione degli spazi pubblici destinati al parcheggio, alla viabilità carrabile e pedonale ed infine al potenziamento dei sottoservizi.

Le valutazioni relative ai processi di trasformazione del territorio condotte nel presente documento quindi conducono complessivamente a un bilancio positivo.

Dato atto che l'Amministrazione Comunale ha dichiarato che la 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 insediativo complessivo del PRG 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.

Dato atto inoltre che:

- con nota prot. prov.le n. 14073 del 22/05/2019 questa Amministrazione provinciale richiedeva sull'istanza in oggetto chiarimenti ed integrazioni con conseguente sospensione dei termini procedurali;
- con nota acquisita in data 26/06/2019 con prot. prov.le n. 17592, l'Amministrazione comunale inviava le integrazioni richieste;
- con medesima nota di pari data, l'Amministrazione comunale comunicava che a conclusione del periodo di deposito avvenuta in data 16/06/2019 non risultano pervenute osservazioni in merito al progetto definitivo delle opere e alla conseguente variante al PRG;
- con nota acquisita in data 07/06/2019 al prot. prov.le n. 15845 di pari data, ARPAE con espressione congiunta con AUSL, ha inviato il parere condizionato, in qualità di autorità ambientali coinvolte;

Rilevato che l'Amministrazione comunale nella Relazione tecnica a corredo del progetto, ha dichiarato che:

- 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. 09/07/1908, n. 445;
- attesterà con opportuna dichiarazione di aver comunicato alle Autorità militari di seguito elencate, la pubblicazione del progetto definitivo oggetto del procedimento:
 - 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;

Verificato l'iter amministrativo il progetto inerente *“l'approvazione del progetto definitivo inerente il programma integrato di promozione di edilizia residenziale sociale (PIPERS): intervento per edilizia residenziale pubblica (ERP) con potenziamento delle dotazioni territoriali e riqualificazione urbana degli assi perimetrali, e correlata variante al PRG vigente”*, si colloca all'interno del procedimento unico di approvazione del progetto definitivo dell'opera pubblica, come disciplinato dall'art. 53 della L.R. 21 dicembre 2017, n. 24;

Richiamato quanto segue in merito alle competenze provinciali:

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

Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Nazionale;

Visti gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale regionale vigenti:

- Piano Territoriale Regionale (PTR), approvato con deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 276 del 03/02/2010;

- Piano Territoriale Paesistico Regionale (*PTPR*), approvato con deliberazioni del Consiglio regionale n. 1338 in data 28/01/1993 e n. 1551 in data 14/07/1993;
- Piano Regionale Integrato dei Trasporti (*PRIT*), approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 1322 del 22/12/1999;
- Piano di Tutela delle Acque Regionale (*PTA*), approvato dall'Assemblea legislativa con deliberazione n. 40 del 21/12/2005;
- Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (*PSRI*) dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli approvato con deliberazione della Giunta regionale 17/03/2003 n. 350 e successive Varianti ed il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (*PAI*) dell'Autorità di Bacino Interregionale Marecchia - Conca (Autorità ora confluite nell'Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po);
- Piano aria integrato regionale (*PAIR 2020*), approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia- Romagna con deliberazione n. 115 del 11 aprile 2017;
- Piano regionale di gestione dei rifiuti (*PRGR*), approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna con deliberazione n. 67 del 3 maggio 2016;

Visti gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale provinciale vigenti:

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (*PTCP*) approvato dal Consiglio provinciale con deliberazione n. 68886/146 del 14 settembre 2006 e sua Variante integrativa approvata dal Consiglio provinciale con deliberazione n. 70346/146 del 19/07/2010;
- Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti (*PPGR*), approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 71491/150 del 30/07/2007;
- Piano Infraregionale delle Attività Estrattive (*PIAE*) approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 12509/22 in data 19/02/2004;
- Piano di Gestione della Qualità dell'Aria (*PGQA*), approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 84071/175 del 24/09/2007;

Vista inoltre:

- la Variante al PIAE approvata con deliberazione del Consiglio provinciale n. 112576/103 del 19/12/2014;
- la Variante al PTCP predisposta ai sensi dell'art. 27 bis della L.R.20/2000 e ss.mm.ii. e approvata con deliberazione del Consiglio provinciale n. 103517/57 del 10/12/2015;

Visto infine:

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

CONSIDERATO

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

Preso atto che il progetto, sulla base di quanto asseverato nella Relazione urbanistica:

- non incide sul dimensionamento complessivo della strumentazione urbanistica comunale;
- garantisce ed incrementa le dotazioni territoriali;
- tratta l'individuazione di opere di pubblica utilità finalizzate al miglioramento della qualità insediativa;
- è coerente con l'impostazione generale della strumentazione urbanistica sovraordinata vigente e non interessa vincoli ambientali, territoriali e paesaggistici ivi definiti;

- A.1. si ritiene di non formulare alcuna osservazione in relazione alla localizzazione dell'opera pubblica in oggetto, stante il fatto che le scelte progettuali individuate risultano compatibili con gli strumenti di pianificazione e con quanto disciplinato dal PTCP;
- A.2. si esprime l'assenso, ai sensi degli artt. 4 e 53, della LR 24/2017, alla localizzazione del "Progetto Definitivo inerente il programma integrato di promozione di edilizia residenziale sociale (PIPERS)" relativamente agli effetti di variante urbanistica del Comune di Cesenatico;

B) Espressione del parere motivato in merito alla valutazione ambientale ai sensi dell'art. 15 comma 1 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. così come disposto dall'art. 19 comma 4 della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii.;

Preso atto delle risultanze della VALSAT/VAS e di tutti gli elementi descritti nella documentazione allegata all'istanza;

Tenuto conto del parere favorevole condizionato espresso congiuntamente da Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia (ARPAE) e AUSL Forlì-Cesena, relativo alla sostenibilità ambientale delle previsioni dello strumento urbanistico in esame (nota PGFC n. 72683/019 Commissione S.U. del 07/06/2019), del quale esito l'Amministrazione Comunale dovrà recepire le prescrizioni in merito agli impatti acustici e alle relative opere di mitigazione;

Ritenuto che sia stato perseguito un adeguato rispetto dei criteri di sostenibilità e degli obiettivi prestazionali per una gestione del territorio che collega le trasformazioni urbanistiche ad affermati principi di sicurezza e tutela della qualità ambientale ed insediativa;

- B.1. Si esprime PARERE MOTIVATO positivo relativamente alla proposta di localizzazione dell'opera pubblica negli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Cesenatico in quanto non si ravvisano effetti significativi negativi sull'ambiente;**

Si invita inoltre il Comune a considerare il seguente suggerimento, nell'ottica di concorrere ad una maggior qualità dell'insediamento:

- B.2. aumentare per quanto possibile il grado di permeabilità dei parcheggi pubblici e pertinenziali e dei percorsi pedonali e ciclabili, assicurando il massimo livello di dotazione ecologica attraverso una adeguata alberatura in particolare lungo viale Alberti, al fine di massimizzare il grado di ombreggiamento ed evitare l'effetto "isola di calore";**

Tutto ciò premesso

Dato atto che nell'attività istruttoria della procedura in oggetto hanno partecipato, oltre al responsabile del procedimento, altri componenti del Servizio, al fine di perseguire l'obiettivo di rafforzare la legalità, la correttezza e la trasparenza dell'azione amministrativa;

Visto il D.Lgs. n. 267/2000;

Visto la Legge 7 aprile 2014, n. 56, recante "Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni";

Richiamato l'art. 1, comma 55, della Legge n. 56/2014, che stabilisce i poteri e le prerogative del Presidente della Provincia;

Richiamato altresì, l'art. 21-quater della L. n. 241/1990;

Dato atto che, in osservanza dell'art. 147 bis del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, sono stati resi i pareri allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale espressi:

- dal Dirigente del Servizio Tecnico, Infrastrutture, Trasporti e Pianificazione Territoriale in merito alla regolarità tecnica;
- dal Dirigente del Servizio Finanziario, Informatica, Contratti e Appalti, in merito alla regolarità contabile;

Dato atto infine che il presente provvedimento è da considerarsi urgente per consentire al Comune di Cesenatico di assumere le proprie decisioni e proseguire la propria azione pianificatoria;

Richiamate le premesse narrative;

DECRETA

1. **Di esprimere l'assenso**, ai sensi degli artt. 4 e 53, della L.R. 24/2017, relativamente agli effetti di variante alla pianificazione urbanistica del Comune di Cesenatico per la realizzazione del *“progetto definitivo inerente il programma integrato di promozione di edilizia residenziale sociale (PIPERS): intervento per edilizia residenziale pubblica (ERP) con potenziamento delle dotazioni territoriali e riqualificazione urbana degli assi perimetrali”*, in assenza di osservazioni, per le motivazioni espresse al **punto A** della parte narrativa del presente atto.
2. **Di esprimere, parere motivato** positivo ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii., per le motivazioni e alle condizioni espresse al **punto B** della parte narrativa del presente atto.
3. **Di trasmettere**, il presente atto al Comune di Cesenatico per il seguito di competenza.

Il presente decreto, definitivo ai sensi di legge, viene dichiarato immediatamente eseguibile e dunque efficace dal momento della sua adozione, stante l'urgenza di provvedere in merito ai sensi dell'art. 11, comma 6, dello Statuto provinciale.



PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

(Protocollo n. *8709* del *03/07/19*)

PARERI DEI RESPONSABILI DEI SERVIZI, ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del D.Lgs. 267/2000

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Premesso che non sussistono situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale, ex art.6-bis L.241/1990, come da dichiarazioni acquisite agli atti (del sottoscritto e del personale che ha partecipato all'istruttoria)

Il sottoscritto Dirigente del Servizio Tecnico Infrastrutture, Trasporti e Pianificazione Territoriale

☒ Il sottoscritto esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

☐ Il sottoscritto esprime parere NON FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

L.i. *08/07/2019*

IL DIRIGENTE
(ing. *Stefano Rastelli*)

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Premesso che non sussistono situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale, ex art.6-bis L.241/1990, come da dichiarazioni acquisite agli atti (del sottoscritto e del personale che ha partecipato all'istruttoria)

Il sottoscritto Mauro Maredi - Dirigente del Servizio Finanziario, Informatica, Contratti e Appalti

☐ Atto comportante riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

☐ Il sottoscritto esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile.

☐ Il sottoscritto esprime parere NON FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile.

L.i.

IL DIRIGENTE
(Dr. *Mauro Maredi*)

☒ Atto non comportante riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

L.i. *08/07/19*

IL DIRIGENTE
(Dr. *Mauro Maredi*)

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

IL PRESIDENTE

FRATTO GABRIELE ANTONIO

IL SEGRETARIO GENERALE

BAGNATO FRANCESCA

