

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

Relazione tecnica

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il Dirigente Settore 4

PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART.53 DELLA L.R. 24 DEL 21 DICEMBRE 2017 PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO 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

RELAZIONE TECNICA

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 P.U. n.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 sovrvenuto 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. INQUADRAMENTO PROCEDIMENTALE

Il Comune di Cesenatico è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.), adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 99 del 03/09/1998, approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 705 del 19/12/2000 e pubblicato sul B.U.R. della Regione Emilia - Romagna il 24.01.2001.

Con deliberazione della Giunta provinciale n. 146 del 19/07/2010 è stata approvata la Variante integrativa al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) che assume per il Comune di Cesenatico il valore ed effetto di Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), in virtù di apposito accordo amministrativo ai sensi dell'art. 21 della L.R. 20/2000.

Il Comune non ha completato il passaggio alla strumentazione urbanistica prevista dalla L.R. 20/2000 (sostituita dalla L.R. 24/2017 entrata in vigore dal 1.1.2018), per cui non dispone né di Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.), né di Piano Operativo Comunale (P.O.C.); ne consegue l'ultravigenza del P.R.G. in relazione ai contenuti strumentali non assumibili dal P.S.C..

Ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017, entro il termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del P.U.G. (1.1.2021), è consentito adottare atti negoziali o procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

L'approvazione del progetto definitivo che insiste sull'area dell'ex colonia Prealpi e sull'adiacente area dell'ex scuola elementare (perimetrazione nel seguito complessivamente indicata come P.U. 62) comporta una modifica cartografica e normativa al vigente P.R.G..

Al fine di perseguire tale finalità, trattandosi di interventi pubblici, si è ritenuto opportuno attivare il procedimento unico, previsto e disciplinato ai sensi dall'art. 53 della L.R. n. 24/2017.

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

Il procedimento unico, ai sensi dell'art. 53, comma 2, della L.R. n. 24/2017, consente:

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

Il progetto di cui sopra non risulta essere, ai sensi della L.R. n. 4/2018, opera da assoggettare a procedimento di verifica di assoggettabilità V.I.A. o a V.I.A.

3. CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA

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

- In parte dal Progetto Unitario n.62 "*Ex area scolastica di viale Leon Battista Alberti angolo viale Pitagora*", a previsione residenziale e parcheggi pubblici;
- In parte dal P.P.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.18 e P.P.19.

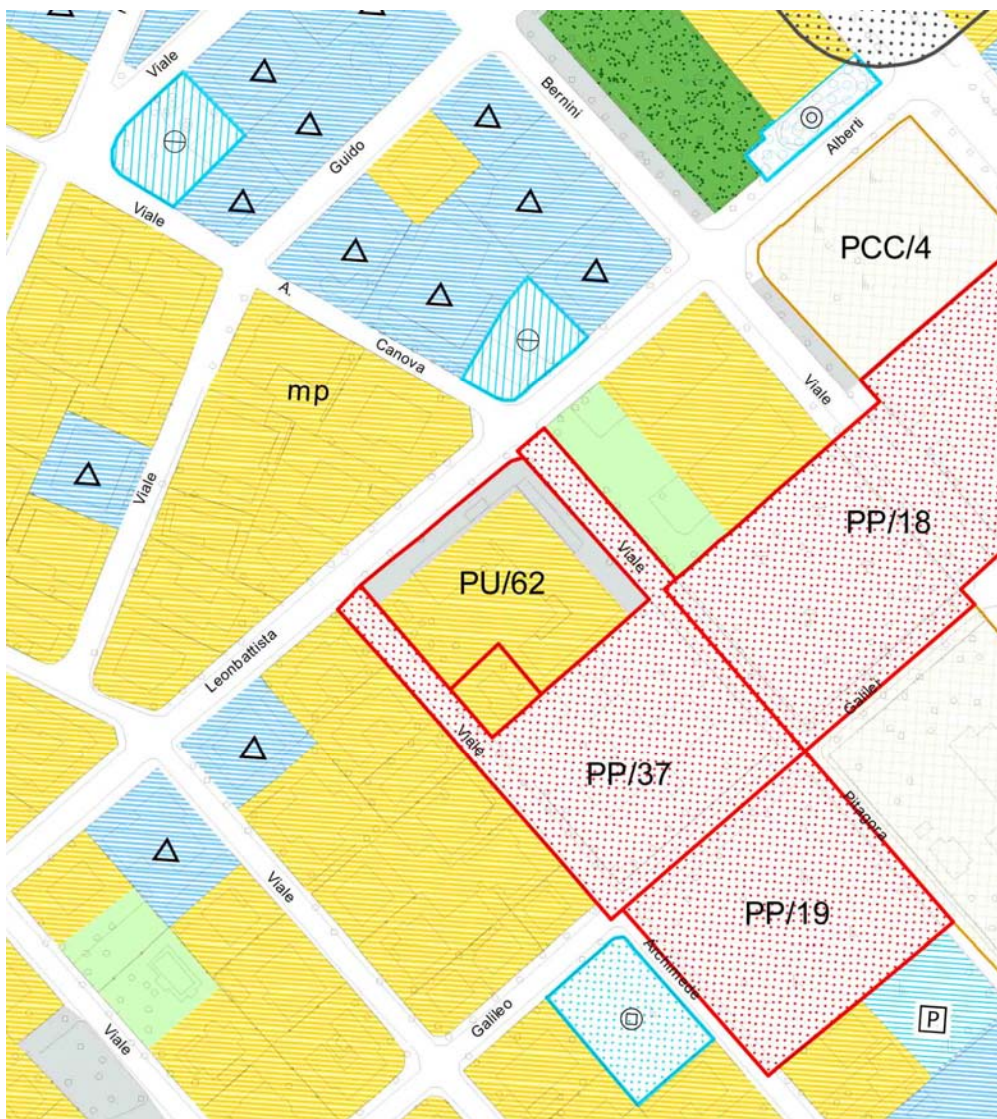
L'intervento costituisce variante al PRG determinando le modifiche cartografiche e normative che si dettagliano di seguito.

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

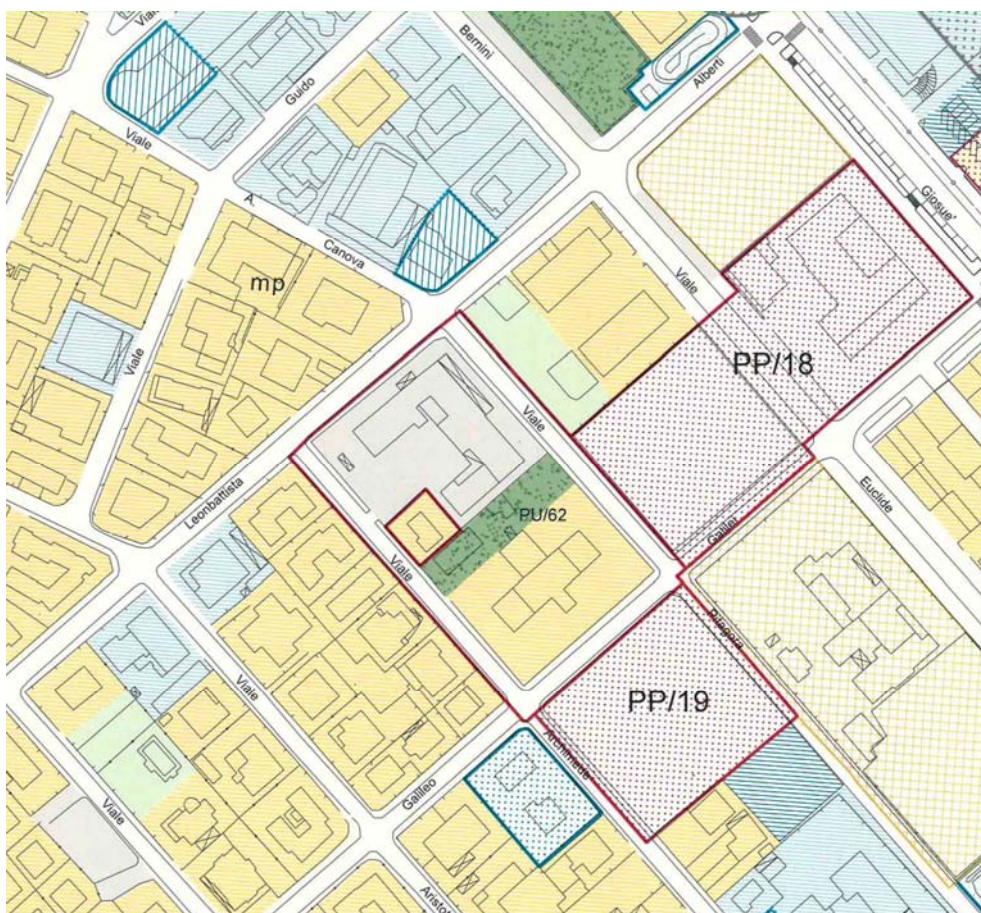
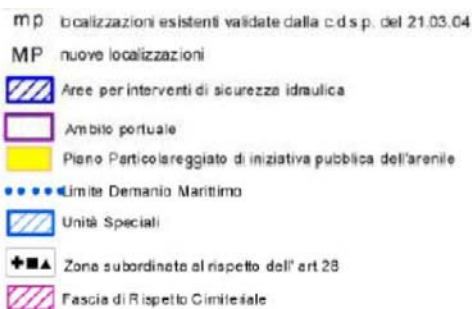
- Funzione turistica ricettiva di tipo ordinario o specialistico ed attività correlate

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> Fi 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>Zona soggetta a intervento preventivo attraverso piani di intervento operativo, piani di espansione urbana e piani urbanistici attuativi</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>

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



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	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	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

4. ADEMPIMENTI PROCEDURALI

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

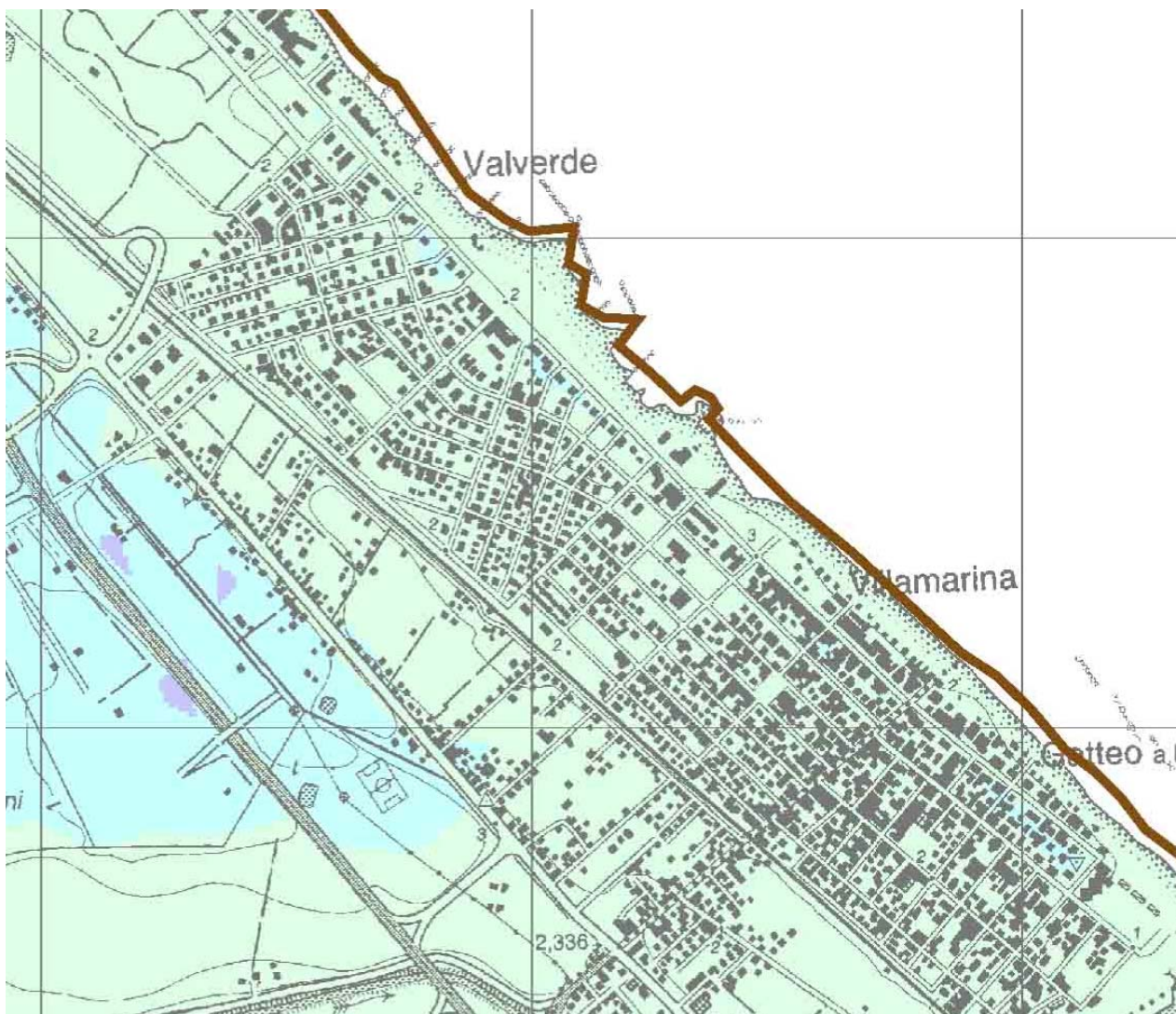
4.1 Coerenza con la pianificazione territoriale di coordinamento provinciale e con la pianificazione strutturale comunale.

Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico

L'area oggetto di intervento, secondo quanto rilevato dalla consultazione degli elaborati costitutivi la "Direttiva inerente le verifiche idrauliche e gli accorgimenti tecnici da adottare per conseguire gli obiettivi di sicurezza idraulica definiti dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico ai sensi degli articoli 2 ter, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 del Piano", così come modificata dalla variante di coordinamento P.A.I.-P.G.R.A. (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).

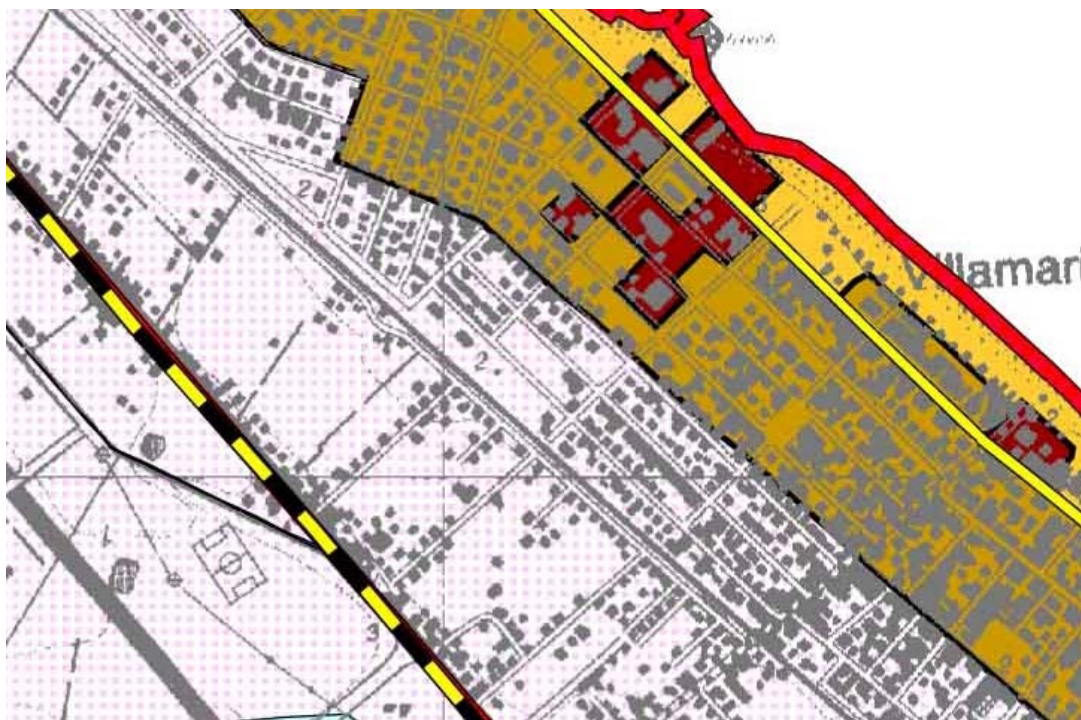
Piano territoriale di coordinamento Provinciale

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

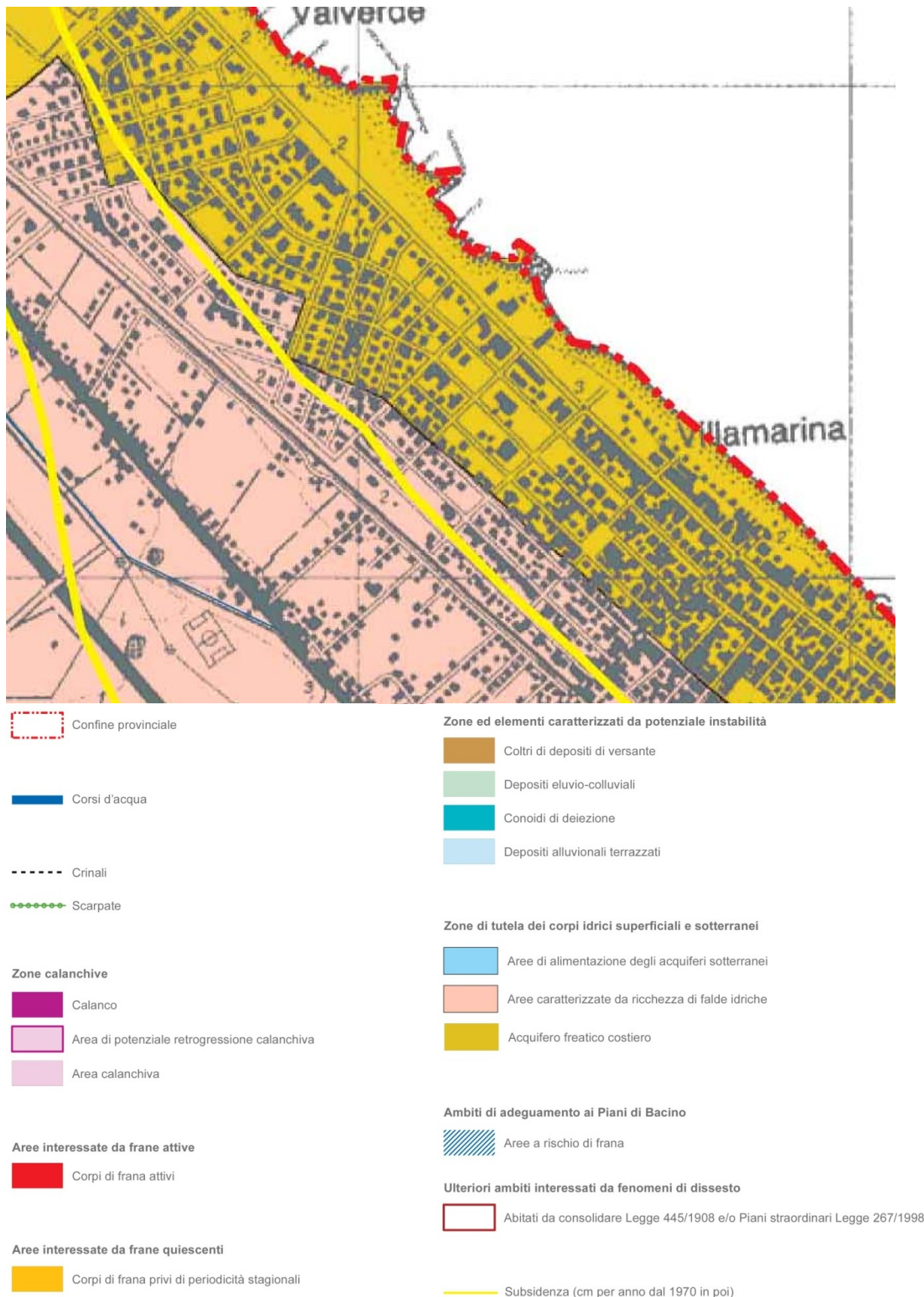
Formazioni non soggette alle disposizioni dell'art. 10 del P.T.P.R.

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

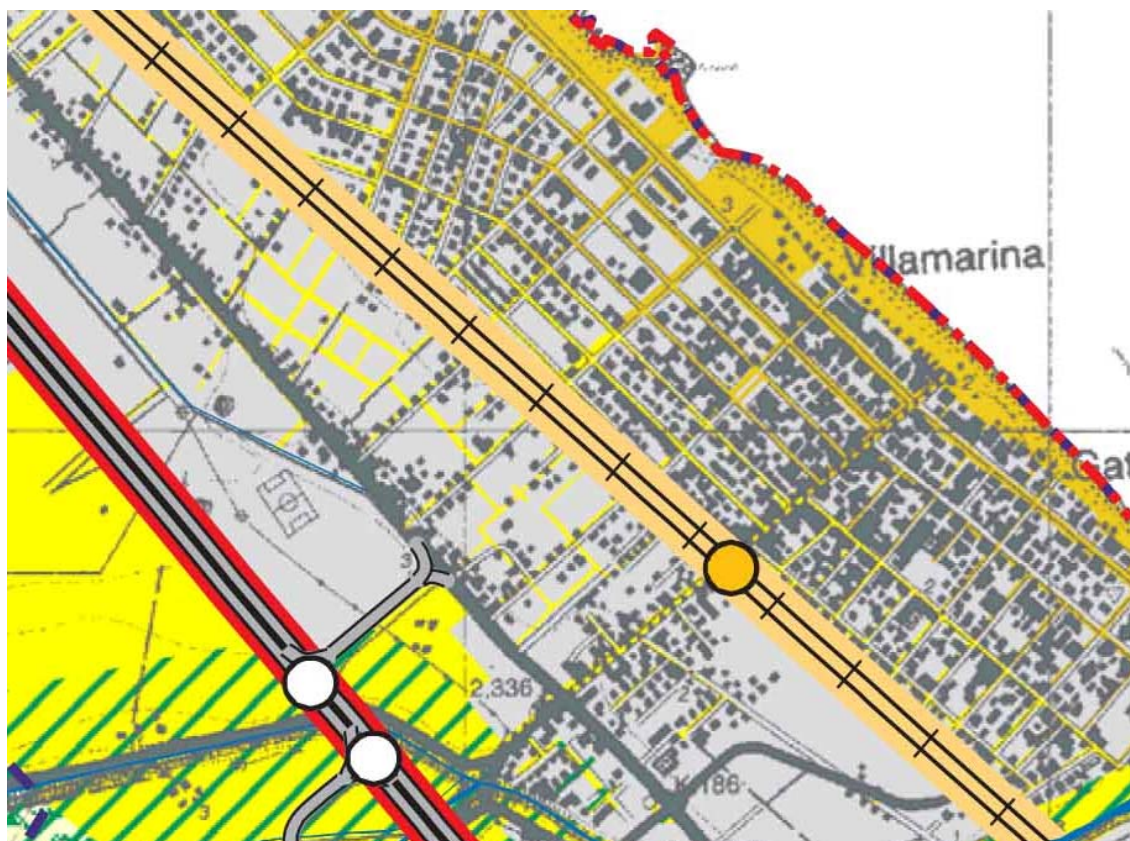
Sistema delle aree agricole

- 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.



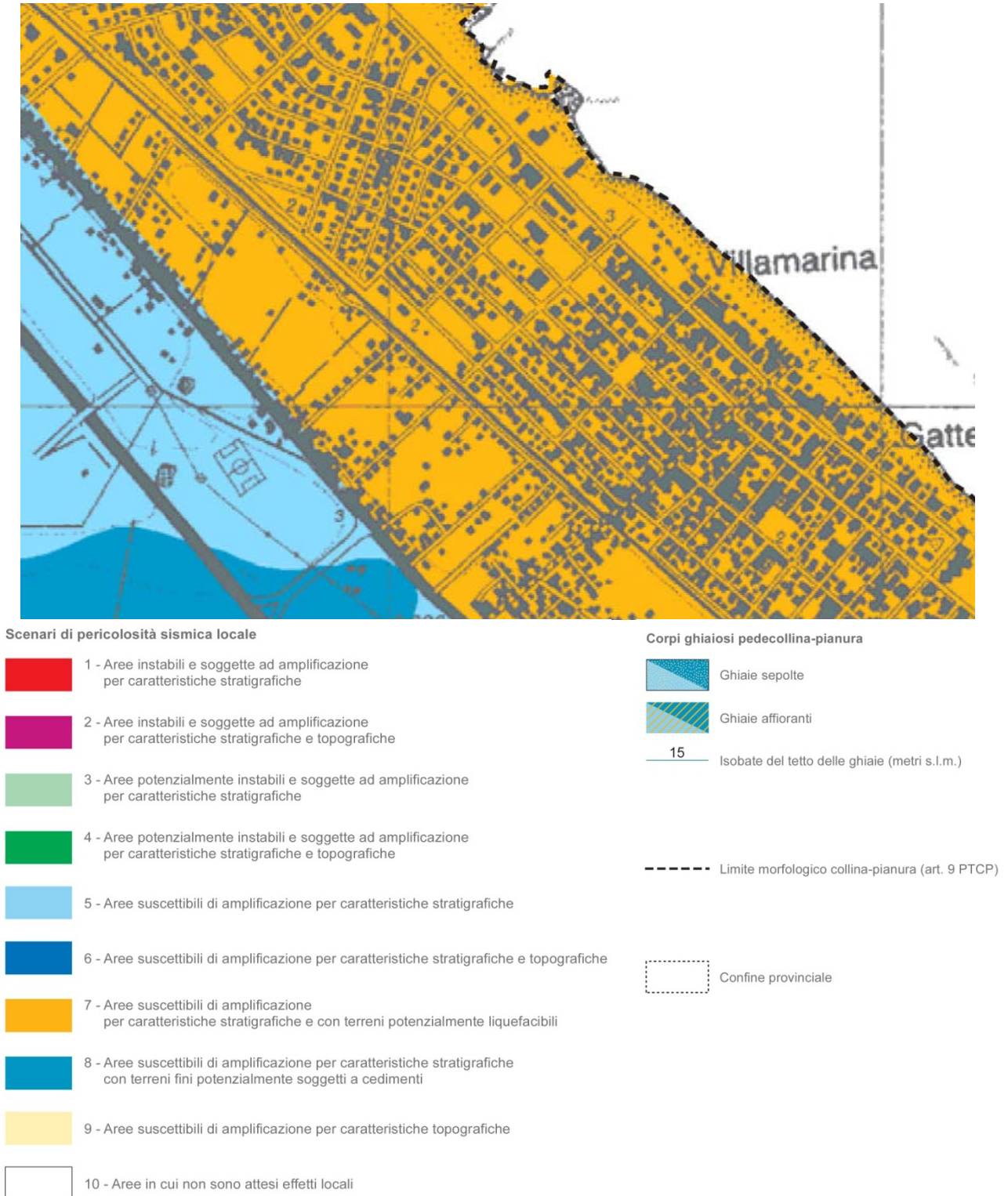
Tav. 5 “Schema di assetto territoriale”: l’area ricade in ambiti della pianificazione previgente.



– **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 funzionali alla progettazione della struttura edilizia.



Piano Strutturale Comunale

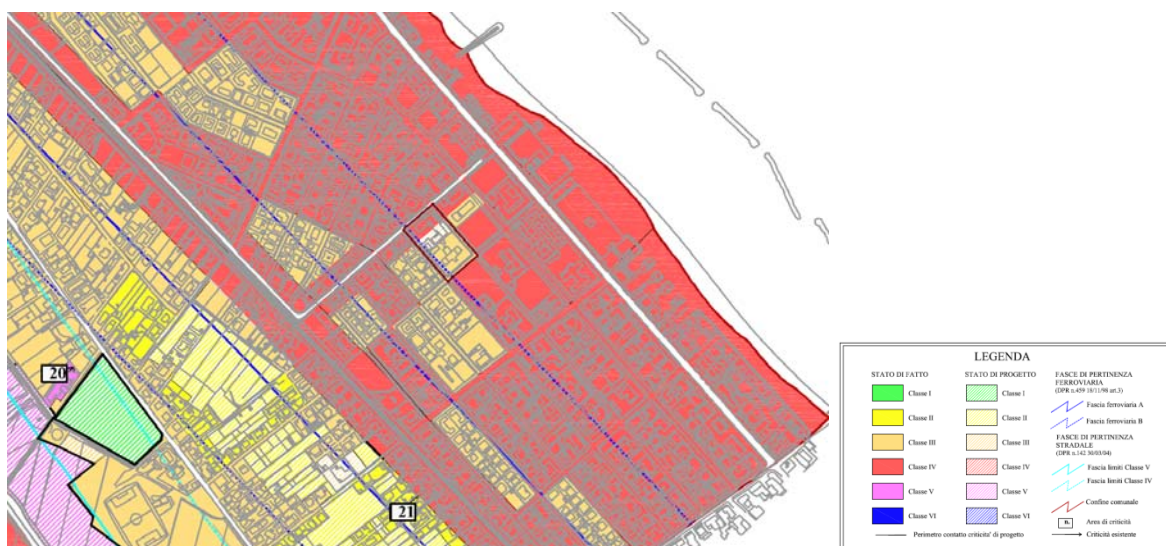
Atteso che per quanto concerne la matrice paesistica, il P.S.C. ha recepito la medesima articolazione in zone e sistemi del P.T.C.P., si effettua la valutazione solamente rispetto alla matrice insediativa, rilevando quanto segue:

–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).

4.2 Dimensionamento

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.

4.3 Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale

La variante cartografica al P.R.G. 1998, conseguente all'approvazione del progetto di cui al P.U. n. 62 è assoggettata a Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (ValSAT), ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 24/2017.

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

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

4.5 Vincolo idrogeologico

La presente Variante non presenta alcuna interferenza con:

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

Si allegano le dichiarazioni.

4.6 Relazione geologica

Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 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.

4.7 Comunicazione alle Autorità Militari

In base al punto 1.1 della Circolare 20 luglio 1995, n. 2 – B.U.R. n. 127 del 16.08.1995, si comunicherà alle Autorità militari di seguito elencate, la pubblicazione del progetto definitivo:

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

ALLEGATI



COMUNE DI CESENATICO

CAP 47042 – Provincia Forlì-Cesena

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

PEC cesenatico@cert.provincia.fc.it

SETTORE 4 - SVILUPPO DEL TERRITORIO

SERVIZIO URBANISTICA – S.I.T.

Prot.n. _____ del _____
Lì, 17/04/2019

- Vista la delibera di Giunta Comunale n. 94 del 03/04/2019, con cui è stato approvato in linea tecnica il 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;
- Visto l'art. 53 della L.R. n. 24/2017, mediante il quale è data la possibilità di promuovere lo svolgimento del procedimento unico per l'approvazione di progetti definitivi o esecutivi riguardanti opere pubbliche e di interesse pubblico anche di rilievo comunale, fuori dai casi in cui il progetto sia sottoposto a V.I.A., consentendo il reperimento di tutte le autorizzazioni necessarie alla realizzazione dell'opera, di approvare la localizzazione dell'opera in variante agli strumenti di pianificazione territoriale vigente e di conseguire nell'eventualità l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera;

Il Dirigente del Settore 4 – Sviluppo del Territorio

Attesta

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

Il Dirigente

Ing. Simona Savini