



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 2024, il giorno ventinove del mese di Ottobre alle ore 15:45, in modalità Videoconferenza il Presidente Lattuca Enzo con la partecipazione del Segretario Generale Mei Manuela Lucia ai sensi dell'art. 97, comma 2, del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.,

ADOTTA IL SEGUENTE DECRETO

DECRETO N° 114

COMUNE DI CESENATICO – ACCORDO OPERATIVO PER LA RIGENERAZIONE URBANA DELL'AREA EX COLONIA BONOMELLI AI SENSI DELL' ART. 38 DELLA LR 24/2017. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS AI SENSI DELL'ART. 39 DELLA LR 24/2017 E DELL'ART. 12 DEL D.LGS. N. 152/2006 E S.M.I. ESPRESSIONE DEI PARERI DI COMPETENZA

IL PRESIDENTE

VISTA la proposta di provvedimento allegata in calce, formulata dal Responsabile del Procedimento, Arch. Alessandro Costa;

RITENUTO di dover disporre al riguardo nell'ambito della propria potestà decisionale così come disposto nel successivo dispositivo;

CONSIDERATO CHE la proposta di provvedimento è corredata dal prescritto parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del D.Lgs n. 267/2000 e che la presente proposta non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, come da parere espresso dal Dirigente del Servizio Finanziario;

RITENUTO di dover provvedere in merito;

DECRETA

1. DI APPROVARE la proposta di pari oggetto, allegata in calce quale parte integrante e sostanziale del presente atto, così come richiamata in premessa per le motivazioni in essa contenute ed in ordine alle determinazioni nella stessa specificata;

2. DI PUBBLICARE il presente provvedimento all'Albo pretorio on line per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 32 L. n. 69/2009, nonché nella sezione "Amministrazione Trasparente-Provvedimenti Organi Indirizzo Politico" del sito web dell'Ente ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs n. 33/2013;

Il presente decreto, definitivo ai sensi di legge, viene dichiarato immediatamente eseguibile e dunque efficace dal momento della sua adozione, stante l'urgenza di assicurare la continuità della funzionalità dei Servizi dell'Ente, ai sensi dell'art.11, comma 6 dello Statuto provinciale.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

VISTA la proposta di “*Accordo Operativo ai sensi dell’art. 38 della LR 24/20217 per la rigenerazione urbana dell’area ex colonia Bonomelli*”, che il Comune di Cesenatico ha inviato a questa Provincia in data 10/04/2024 con nota assunta al prot. prov.le n. 10405/2024, comprensiva del Rapporto ambientale preliminare, redatto ai sensi del combinato disposto dell’art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e dell’art. 39 LR n. 24/2027;

PREMESSO CHE il Comune di Cesenatico è dotato di PUG - Piano Urbanistico Generale comprensivo di Piano dell’Arenile, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 19/07/2021 e approvato ai sensi della LR 24/2017, con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 13/10/2022, in vigore dal 09/11/2022;

ATTESO CHE la LR n. 24/2017, ed in particolare l’art. 39, comma 1, dispone che:

“1. Fuori dai casi in cui sono esentati dalla valutazione ambientale ai sensi degli articoli 11, comma 1, e 19, comma 6, gli accordi operativi per interventi di riuso e rigenerazione, che riguardino unicamente aree collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, sono soggetti a verifica di assoggettabilità ai sensi del presente articolo.”;

RILEVATO CHE l’Accordo Operativo in oggetto riguarda ambiti territoriali compresi all’interno del Territorio Urbanizzato (T.U.) ricadendo nelle ipotesi di cui al comma 1 dell’art. 39 della LR 24/2017, è pertanto sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS;

DATO ATTO CHE, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 38 e 39 della L.R. n. 24/2017, questa Provincia è individuata per il procedimento in oggetto, quale soggetto competente in materia ambientale, dovendosi esprimere in merito alla verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs. 152/2006;

RICHIAMATE pertanto le competenze che la Provincia è tenuta ad esprimere sulla pianificazione attuativa dei Comuni, relativamente a:

- espressione del parere in merito alla verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell’art. 12 del DLgs 152/2006 e ss.mm.ii. in relazione alla proposta di Accordo Operativo;
- espressione del parere geologico-sismico, ai sensi dell’art. 5 della LR 19/2008;

PRESO ATTO INOLTRE CHE:

- in data 29/11/2022 la società proponente ha presentato al comune di Cesenatico la proposta di Accordo operativo in oggetto indicata;
- con Delibera di Giunta Comunale n. 60 del 20/03/2024 e con successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 27/03/2024, verificata la conformità al proprio Piano Urbanistico Generale (PUG), l’Amministrazione Comunale ha valutato favorevolmente l’interesse pubblico alla realizzazione delle opere oggetto del presente Accordo Operativo, autorizzandone la prosecuzione dell’iter di formazione;

VISTA la documentazione relativa alla proposta di Accordo Operativo in oggetto, assunta al prot. prov.le n. 10405/2024, consultabile al link istituzionale del Comune, come di seguito elencata:

tavola A1: relazione illustrativa della proposta di accordo;
marzo 2024

Prop n 126 / 2024

<i>tavola A2: evoluzione storica degli immobili;</i>	<i>marzo 2024</i>
<i>tavola A3: stato di fatto e planimetria catastale;</i>	<i>marzo 2024</i>
<i>tavola A4: ex colonia – stato di fatto;</i>	<i>marzo 2024</i>
<i>tavola A5: villini - stato di fatto;</i>	<i>marzo 2024</i>
<i>tavola A6: progetto planivolumetrico generale;</i>	<i>marzo 2024</i>
<i>tavola A7: palazzine – piante dei diversi livelli;</i>	<i>marzo 2024</i>
<i>tavola A8: palazzine – prospetto e sezioni;</i>	<i>marzo 2024</i>
<i>tavola A9: villini – stato di fatto;</i>	<i>marzo 2024</i>
<i>tavola A10: villini - stato comparato;</i>	<i>marzo 2024</i>
<i>tavola A11: viste del progetto – confronto stato di fatto e stato di progetto;</i>	<i>marzo 2024</i>
<i>tavola A12: estratti cartografici aggiornati del PUG;</i>	<i>marzo 2024</i>
<i>tavola A13: documentazione fotografica;</i>	<i>marzo 2024</i>
<i>tavola A14: verifica del TIR;</i>	<i>marzo 2024</i>
<i>tavola A15: tavole dimostrative del calcolo delle superfici;</i>	<i>marzo 2024</i>
<i>tavola A16: dichiarazione inesistenza vincoli e servitù;</i>	
<i>tavola A17: sintesi della proposta di accordo operativo;</i>	<i>marzo 2024</i>
<i>tavola A18: passi carrai e accessi – confronto tra stato attuale e futuro;</i>	<i>marzo 2024</i>
<i>elaborato B: schema dell'accordo;</i>	
<i>tavola C: relazione economico - finanziaria;</i>	<i>marzo 2024</i>
<i>elaborato D1: verifica di assoggettabilità;</i>	<i>ottobre 2023</i>
<i>elaborato D2: valutazione preliminare di clima acustico;</i>	<i>marzo 2024</i>
<i>tavola E1: computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo;</i> <i>marzo 2024</i>	
<i>tavola E2.1: progetto di fattibilità marciapiedi di Via dei Mille;</i>	<i>marzo 2024</i>
<i>tavola E2.2: progetto di fattibilità marciapiedi - computo metrico e quadro economico;</i>	<i>marzo 2024</i>

DATO ATTO CHE questa Amministrazione Provinciale:

- con nota del 19/04/2024 prot. prov.le n. 11626/2024, inviava “*richiesta integrazioni e interruzione dei termini ai sensi dell’art.39 c.3 LR 24/2017*”;
- con nota del 31/07/2024 prot. prov.le n. 21718/2024, inviava “*richiesta chiarimenti/integrazioni geologiche*”;

PRESO ATTO CHE tutti gli elaborati sono stati depositati per 60 giorni consecutivi presso la sede del Comune di Cesenatico e l’Avviso pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna in data 10/04/2024, nonché sul sito Web istituzionale del Comune, e che durante il suddetto deposito non sono pervenute osservazioni, come attestato con nota acquisita al prot. prov.le n. 20861 del 23/07/2024;

VISTE, a fini istruttori e procedurali:

- la nota comunale acquisita in data 07/05/2024 al prot. prov.le n. 13055/2024 di “*indizione e convocazione di conferenza di servizi decisoria ex art. 14, c.2, legge n. 241/1990 ss.mm.ii. in forma semplificata modalità asincrona*, corredata dai seguenti elaborati:
 - *allegato A: planimetria con rappresentazione di reti e sottoservizi esistenti;*
 - *allegato B: relazione con fabbisogno fornitura elettrica e numero abitanti equivalenti di progetto;*
- la nota congiunta di ARPAE e AUSL della Romagna, acquisita con prot. prov.le n. 13344/2024 del 09/05/2024, e successiva nota di “*richiesta integrazioni*”, acquisita con prot. prov.le n. 14553 del 21/05/2024;
- la nota comunale dell’Ufficio Progettazione Opere Pubbliche del 21/05/2024, assunta al prot. prov.le n. 14559/2024, avente ad oggetto “*parere con richiesta integrazioni*”;
- la nota del 28/05/2024 assunta al prot. prov.le n. 15302/2024, con la quale l’Amministrazione comunale inviava “*trasmissione di richiesta integrazioni nell’ambito della convocazione di*

Prop n 126 / 2024

conferenza di servizi decisoria ex art. 14, c.2, legge n. 241/1990 ss.mm. e ii.- forma semplificata modalità asincrona” completa dei seguenti elaborati:

- *richiesta integrazioni AUSL-ARPAE;*
- *parere con richiesta integrazioni del Comune;*
- le note del 12/07/2024 assunte ai prot. prov.li nn. da 19887 a 19892 e nn. da 19899 a 19909/2024, di medesimo contenuto, con le quali l’Amministrazione comunale inviava “*trasmissione di documentazione integrativa nell’ambito della conferenza di servizi decisoria ex art. 14, c.2, legge n. 241/1990 ss.mm. e ii.- forma semplificata modalità asincrona”* completa dei seguenti allegati:
 - *tav. E2.1 Progetto di fattibilità marciapiedi Via dei Mille 06/2004;*
 - *parere Hera prot.48778/2024 del 29/05/2024 e integrazione alla valutazione previsionale di clima acustico del 04/06/2024*
- la nota del 12/07/2024 assunta al prot. prov.le n. 19958/2024, con la quale l’Amministrazione comunale inviava “*verifica di non assoggettabilità - trasmissione documentazione integrativa”* completa dei seguenti elaborati:
 - *Allegato 1 di Allegato B inquadramento PTCP;*
 - *Allegato 2 di Allegato B inquadramento PAI-PGRA;*
 - *Allegato 3 di Allegato B invarianza idraulica;*
 - *Allegato 4 di Allegato B relazione geologica;*
 - *Allegato 5 di Allegato B parere hera;*
 - *Allegato B Chiarimenti punti 2-3-4-5-6-8-9a-9b;*
 - *Allegato C - Parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e - - Paesaggistici dell’Emilia-Romagna, prot. n. 8113 del 21 giugno 2005;*
- la nota comunale del 23/07/2024 assunta al prot. prov.le n. 20861/2024, di “*trasmissione documentazione integrativa e comunicazione fine deposito in data 09/06/2024 senza osservazioni”* completa dei seguenti elaborati:
 - *Allegato A chiarimenti in merito al punto 1 della richiesta integrazioni (sostitutivo del precedente inoltro);*
 - *Allegato B Allegato 1 inquadramento PTCP (sostitutivo del precedente inoltro);*
- la nota comunale del 03/09/2024 assunta al prot. prov.le n. 24087/2024, di “*trasmissione integrazioni geologiche”* completa dei seguenti elaborati:
 - *Allegato A alla relazione geologica;* agosto 2024
 - *Allegato B dichiarazione di fattibilità geologica;* 28 agosto 2024
- la nota comunale del 10/09/2024 assunta al prot. prov.le n. 24739/2024, con la quale l’Amministrazione comunale inviava (per conoscenza) “*... documentazione integrativa nell’ambito della Conferenza di Servizi decisoria ex art. 14, c.2, Legge n. 241/1990 ss.mm. e ii.- forma semplificata modalità asincrona - rif. richiesta integrazioni da parte di AUSL-ARPAE (prot.136463 del 21/05/2024)”* completa dei seguenti elaborati:
 - *e-mail 05/09/2024;*
 - *relazione integrativa riferita alla rumorosità dell’area di intervento e alle azioni di contenimento e mitigazione da intraprendere;*
- la nota di ARPAE del 17/09/2024, acquisita al prot. Prov.le n 25354 del 17/09/24, di “*espressione del Parere ai sensi dell’art. 19 lett. h) della LR 19/1982 e smi e della LR 24/2017 e smi, comprensivo di parere sull’acustica (L 447/95 – LR15/2001)”*;
- la determina dirigenziale n. 1173 del 01/10/2024 del Comune di Cesenatico, acquisita al prot. Prov.le 27083 del 03/10/24, di conclusione con esito positivo della “*Conferenza di servizi decisoria ex art. 14, c.2, legge n. 241/1990 ss.mm.ii”*;

VISTO in particolare l’art. 39, comma 4, della LR 24/2017 che dispone:

“4. L’autorità competente, sentita l’amministrazione comunale e tenuto conto dei contributi pervenuti, emette entro il termine perentorio di sessanta giorni dal ricevimento il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo l’accordo dalla valutazione di cui all’articolo 38, comma 10,

e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni. Gli esiti della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni sono pubblicati integralmente nel sito web dell'autorità competente."

CONSTATATO che dalla documentazione progettuale e dal Rapporto Ambientale preliminare allegato all'Accordo Operativo in oggetto emerge che:

- L'Accordo Operativo interessa un'area compresa tra Viale Carducci, Viale Milano e Via del Mille, all'interno della quale si trova un villino di valore storico (superficie catastale pari a mq. 391) e l'ex colonia Bonomelli e un secondo villino di valore storico aggregato alla stessa (superficie catastale pari a mq 2.851); complessivamente la superficie catastale risulta pari a mq 4.196;
- l'intervento proposto prevede:
 - la demolizione dell'edificio ex – colonia Bonomelli;
 - il recupero dei due villini di valore storico, con opere di restauro e risanamento conservativo;
 - la nuova costruzione di 4 edifici residenziali di 3 piani (totale 28 appartamenti), con un unico piano interrato adibito a parcheggio.
- L'area di progetto si colloca all'interno del tessuto Q5 "turistico alberghiero" del PUG, che regola quelle parti di territorio edificato con continuità e prossimo all'arenile, perlopiù destinato al turismo, dove sono ammessi interventi edilizi rivolti alle funzioni turistico-ricettive, direzionali e commerciali, mentre la funzione residenziale è consentita unicamente se l'uso abitativo è già presente e/o previsto, come nel caso dei villini di valore storico testimoniale di fine 1800, che rappresentano la memoria storico-architettonica dell'espansione urbana fondata sul modello della *città-giardino*.
- Il lotto ricade all'interno dell'art.16 - Colonie Marine del PTCP, ma in un'area esterna al perimetro denominato "*Città delle Colonie*" che individua l'ambito caratterizzato da una rilevante concentrazione di colonie marine. Il comma 10 dello stesso articolo del PTCP, indica l'ex Opera Bonomelli come "*colonia marina di interesse storico-testimoniale di limitato pregio architettonico*", prevedendo una specifica analisi dell'immobile al fine di individuare gli elementi di pregio da conservare.

Ai fini della predetta analisi, per la colonia Bonomelli e relativa area di pertinenza, il PUG ("*Elaborato N2.EU"Analisi e prescrizioni operative per gli edifici storici diffusi in ambito urbano*") ha previsto due distinte schedature: la numero 82 descrive il villino indipendente che funzionalmente faceva parte del complesso della primitiva colonia, per il quale si prevede il restauro e risanamento conservativo; la numero 83 descrive l'edificio a cinque piani un tempo adibito a colonia, ad oggi in avanzato stato di degrado che, a causa dei numerosi rimaneggiamenti ha perso definitivamente le caratteristiche tipologiche della colonia risalente al 1930, come evidenziato nel parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (Prot. n. 8113/2005), ed ha inglobato il villino ottocentesco posto su Via dei Mille, valutato quale unico elemento meritevole di recupero.
- Le Norme del PUG di Cesenatico all'art.4.4-*Articolazione del territorio*, prevedono la possibilità tramite Accordi Operativi, di cui all'articolo 38 della LR 24/2017, di proporre interventi diversi da quelli specificatamente ammessi con intervento diretto dallo stesso Piano, fermo restando la coerenza con la Strategia e previa dimostrazione del rilevante interesse pubblico dell'intervento proposto.

L'interesse pubblico e le motivazioni dell'Accordo

- L'obiettivo strategico atteso dal PUG, prevede un ampio programma di riqualificazione sistematica in favore dell'attrattività turistica che, per l'ambito di riferimento, interessa l'asse stradale di Viale Trento fino a Viale Torino, oltre agli spazi collettivi previsti dall'attuazione dall'Accordo di Programma "ex Nuit" in fase di definizione.
- L'Accordo Operativo in oggetto propone una riprogettazione unitaria dell'intero lotto, come storicamente individuato, comprendente l'edificio a cinque piani dell'ex colonia, che verrà demolita e sostituita dall'edificazione di 4 edifici residenziali, e il restauro conservativo dei due

villini di valore storico individuati dal PUG. Il progetto non si limita esclusivamente ad intervenire nell'area in questione, ma propone una rigenerazione urbana diffusa con più interventi, valutata dall'Amministrazione Comunale di interesse pubblico.

Si riportano in sintesi le opere pubbliche che il soggetto attuatore intende assumere a proprio carico:

- riqualificazione dei marciapiedi intorno al lotto di intervento e su entrambi i lati di Viale dei Mille, da Viale Milano a viale Trento;
- concorso nella realizzazione di politiche pubbliche per la casa, con un contributo commisurato a una realizzazione di alloggi ERS uguale al 20% della quota di appartamenti realizzabili nell'area di intervento, pari a € 259.087;
- potenziamento della Città pubblica posta a breve distanza dal lotto di intervento, partecipando direttamente alla riqualificazione di piazza Marconi che verrà dedicata a Marco Pantani, con gli obblighi descritti in Convenzione;
- In questo contesto di rinnovamento del paesaggio urbano, la proposta progettuale si inserisce proponendo la rifunzionalizzazione dell'uso abitativo, in forza del recupero dei due villini ottocenteschi e con quattro nuovi edifici dedicati alla residenza.

Premesso quanto sopra, **si prende atto** delle motivazioni d'interesse pubblico sopra richiamate, unitamente alle ulteriori argomentazioni contenute nella documentazione integrativa del Comune di Cesenatico, prot. provinciale n. 19958/24 del 12/07/24 e successivo prot. n. 20861/24 del 23/07/24, che qui si intendono integralmente richiamate, per la “*realizzazione di un progetto urbano di ampia attrattiva turistica*”;

Contenuti del Rapporto ambientale

Nel Rapporto Ambientale preliminare e nell'ambito delle integrazioni pervenute acquisite con prot. prov.le n. 19958/24 e n. 20861/24, è stata trattata la verifica di coerenza con la pianificazione sovraordinata e con gli obiettivi previsti dalla “*Strategia per la qualità ecologica e ambientale (SQUEA)*” del PUG di Cesenatico.

Dal punto di vista ambientale l'intervento contribuisce alla riqualificazione di un'area fortemente degradata, promuovendo azioni migliorative della sostenibilità territoriale, potenziando la permeabilità dei suoli, promuovendo azioni di mitigazione con maggiore presenza di verde e ottimizzando le prestazioni energetiche con un nuovo edificio che ne limita i consumi.

Nel rispetto degli obiettivi di sostenibilità ambientale del PUG, sono state indagate alcune componenti, tra le quali si citano in sintesi gli esiti ritenuti significativi.

Traffico: le stime sul nuovo traffico indotto prevedono un flusso veicolare distribuito al 50% su Viale Carducci e al 50% su Via dei Mille, con un incremento considerato trascurabile in quanto non modifica lo scenario esistente in termini di congestione e di livello di servizio (LdS) delle arterie interessate.

Energia: non vengono evidenziate criticità in merito al consumo energetico necessario alle residenze; l'impiantistica interna sarà esclusivamente di origine elettrica, non si prevede l'allacciamento alla rete gas.

Rifiuti: si stima una produzione di rifiuti urbani, per i quali si promuove la raccolta differenziata da gestire in accordo con l'Ente di riferimento.

Clima acustico: le analisi del clima acustico hanno indagato lo stato attuale del sito, che risulta conforme ai limiti assoluti di immissione per la classe acustica IV di appartenenza. Con successive integrazioni, le ultime acquisite con il prot. prov.le 24739/2024 del 10/09/2024, sono state prodotte ulteriori valutazioni riferite alla rumorosità dell'area in oggetto, indicando azioni di contenimento e mitigazione per migliorare la sostenibilità, tra le quali si cita, oltre all'utilizzo di materiali idonei, l'adozione di recinzioni e parapetti realizzati con elementi pieni e opachi, dove possibile rivestiti all'interno da materiali fonoassorbenti.

Atmosfera: l'unica sorgente che potenzialmente comporta un peggioramento delle emissioni inquinanti in atmosfera, risulta essere legata al flusso veicolare indotto dall'attuazione del nuovo

Prop n 126 / 2024

comparto che, come già indicato in precedenza, comporta un impatto trascurabile rispetto allo scenario attuale.

Paesaggio e componente ecologica: il progetto propone la riqualificazione di un'area in stato di abbandono, ove si prevede l'aumento della permeabilità dei suoli che passa dal 14% al 41%, l'adozione di tetti giardino, la piantumazione di 20 nuove essenze di 1° e 2° grandezza, la sistemazione di marciapiedi e di aree a verde lungo Via dei Mille tra Via Milano e Viale Trento, oltre a contribuire alla riqualificazione del giardino a mare di Piazza Marconi. E' previsto un monitoraggio delle piante dei viali attorno all'area d'intervento per valutarne lo stato vegetativo e le sostituzioni necessarie.

Il tema dei varchi visivi verso il mare, è stato indagato evidenziando che la collocazione dell'area di progetto è posizionata all'interno del tessuto urbano e separata dalla spiaggia da un intero isolato già edificato. Complessivamente la parziale riduzione dei varchi visivi su Via dei Mille e su Viale Carducci, è compensata dal miglioramento della visuale che si affaccia su Via Milano, oltre ad una riorganizzazione coerente con il tessuto edilizio di appartenenza, in allineamento ai villini oggetto di recupero e valorizzazione.

Elementi di sostenibilità territoriale del PUG

- *Accessibilità:* l'ingresso al garage seminterrato, che propone 48 posti auto privati, avviene da Via Milano, ad oggi poco trafficata e in grado di sostenere il transito dovuto alle nuove residenze; un secondo accesso di servizio è previsto su Via dei Mille ed è rivolto principalmente alla manutenzione delle aree verdi; gli accessi ai villini sono già presenti e collocati uno su Via Carducci e uno su Via dei Mille.

- *Invarianza idraulica e vulnerabilità alle alluvioni:* viene attestata la verifica dell'invarianza idraulica e che, a garanzia del rischio alluvionale, la quota del piano di calpestio degli immobili e della parte iniziale della rampa di ingresso al garage è superiore al tirante idrico di riferimento (pari a +0,89);

- *Fabbisogno energetico e riduzione dei consumi:* la copertura del fabbisogno energetico con fonti rinnovabili sarà superiore al 60%; è garantito inoltre un sistema di recupero dell'acqua piovana da utilizzare per l'irrigazione del verde e per il lavaggio delle parti comuni.

Conclusioni

Dall'analisi dei documenti che compongono il progetto (comprensivi delle integrazioni pervenute) e dal Rapporto Ambientale preliminare, si rileva che gli impatti potenzialmente negativi sono trascurabili, poiché l'area è interna al tessuto urbano già edificato, evidenziando l'assenza di criticità manifeste in relazione alle componenti ambientali e la compatibilità dell'intervento.

Per le considerazioni appena esposte, si ritiene di non dover assoggettare a Vas la realizzazione del progetto proposto.

RICHIAMATI:

gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale regionale vigenti:

- 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 di Assemblea Regionale n. 59 del 23/12/2021;
- 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 Territoriale Regionale (*PTR*), approvato con deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 276 del 03/02/2010;

Prop n 126 / 2024

- Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti (*PRGR*), approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia- Romagna con deliberazione n. 87 del 12/07/2022;
- Piano Aria Integrato Regionale (*PAIR 2030*), approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna con deliberazione n. 152 del 30/01/2024;
- Piano di Gestione del Rischio da Alluvione PGRA 2021 – 2027 delle Autorità di bacino distrettuali del fiume Po e dell'Appennino Centrale approvati con DPCM del 1° dicembre 2022;

gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale provinciale vigenti:

- Piano Infraregionale delle Attività Estrattive (*PIAE*) approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 12509/22 in data 19/02/2004 e successiva variante approvata con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 112576/103 del 19/12/2014;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (*PTCP*) approvato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 68886/146 del 14 settembre 2006, sua Variante integrativa approvata dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 70346/146 del 19/07/2010 e successiva variante predisposta ai sensi dell'art. 27 bis della LR 20/2000 e ss.mm.ii. e approvata con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 103517/57 del 10/12/2015;

le principali Leggi e Regolamenti di Governo del Territorio:

- la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii. "*Fondamentale*";
- il DPR 15 gennaio 1972, n. 8 e ss.mm.ii. "*Trasferimento alle Regioni a statuto ordinario delle funzioni amministrative statali in materia di urbanistica e di viabilità, acquedotti e lavori pubblici*";
- il DPR 24 luglio 1977, n. 616 e ss.mm.ii. "*Attuazione della delega di cui all'art. 1 della Legge 22 luglio 1975 n. 382*";
- il DPR 160/2010 "*Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'art. 38, comma 3, del DL 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133*";
- la LR 30 luglio 2015 n. 13 "*Riforma del sistema di governo regionale e locale e disposizioni su Città metropolitana di Bologna, Province, Comuni e loro Unioni*";
- la LR 19 dicembre 2017, n. 24 e ss.mm.ii. "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*";
- la Circolare Regionale prot. PG/2018/179478 del 14/03/2018 recante "*Nuova legge urbanistica regionale (LR 24/2017) – Prime indicazioni applicative per i Comuni, le Unioni e gli Enti territoriali*";

VISTO INOLTRE per gli aspetti Geologici:

- la Circolare n. 1288 del 11/02/83 dell'Assessorato Edilizia-urbanistica della Regione Emilia – Romagna;
- la LR 47/1978, la LR 31/2002 e la LR 24/2017;
- il DM Infrastrutture e Trasporti del 17 Gennaio 2018 "*Norme tecniche per le costruzioni*";
- la DGR 1677 del 24/10/2005 contenente le "*Prime indicazioni applicative in merito al DM 14 settembre 2005 recante Norme tecniche per le costruzioni*";
- la DGR 476 del 12/04/2021 "*Aggiornamento dell'Atto di coordinamento tecnico sugli studi di microzonazione sismica per la pianificazione territoriale e urbanistica (artt. 22 e 49, LR n. 24/2017)*" di cui alla deliberazione della Giunta Regionale 29 aprile 2019, n. 630" e la DGR 564 del 26/04/2021;
- il vigente Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'ex Autorità di Bacino dei Fiumi Regionali Romagnoli, ora confluita nell'Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po;

VERIFICATO INOLTRE CHE rispetto agli eventi alluvionali avvenuti nel mese di maggio 2023, come mappati nella carta resa disponibile dall' Agenzia per la Sicurezza Territoriale e Protezione Civile della Regione Emilia-Romagna (aggiornamento del 25/07/2024), l'area non è risultata interessata da allagamenti e non è soggetta alla disciplina di salvaguardia provvisoria **di cui al PIANO SPECIALE PRELIMINARE ADOTTATO DAL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

CONSIDERATO:

quanto sopra descritto, si esprime sulla proposta di Accordo Operativo in oggetto i seguenti pareri:

A) DECISIONE IN MERITO ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S. AI SENSI DELL'ART. 12 DEL D.LGS 152/2006 E SS.MM.II. E ART. 39 COMMA 1 LR 24/2017 E SS.MM.II.

Dato atto che in adempimento a quanto previsto al comma 2 dell'art. 12 del suddetto decreto, per il caso in esame sono stati individuati quali soggetti competenti in materia ambientale: AUSL della Romagna, ARPAE Sezione Forlì-Cesena, i quali hanno espresso i propri pareri favorevoli con prescrizioni con le comunicazioni di seguito elencate:

- ARPAE -AUSL della Romagna – Cesena, prot. prov.le 13344 del 09/05/2024, parere congiunto di esclusione alla procedura di VAS condizionato;
- ARPAE Sezione Forlì-Cesena – parere favorevole con condizioni, acquisito al prot. prov.le n. 25354 del 17/09/24;

Ai fini di un confronto sul proposto esito della verifica di assoggettabilità a VAS dell'Accordo Operativo in oggetto, sulla base di quanto previsto dall'art. 12, comma 4, del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., con nota prot. prov.le n. 26875 del 01/10/2024, è stata condivisa con l'Amministrazione Comunale la bozza conclusiva dell'atto da sottoporre al Presidente della Provincia; il Comune di Cesenatico, con nota acquisita al prot. provinciale n. 27508 del 08/10/2024, ha confermato la propria condivisione alla decisione di escludere l'Accordo in oggetto dalla procedura VAS, alle condizioni di seguito riportate:

Dalle valutazioni espresse, emerge che il presente Accordo Operativo per dimensioni e collocazione non genera impatti significativi sull'ambiente, tenuto conto del parere dei soggetti competenti in materia ambientale, le cui condizioni dovranno essere recepite nelle more di approvazione della proposta di Accordo, **si valuta complessivamente esaustiva la trattazione contenuta nel rapporto preliminare;**

SI RITIENE, pertanto, di poter convenire con la stessa Amministrazione procedente sulla non assoggettabilità del presente Accordo alla procedura di cui all'art. 38, comma 10 della LR 24/2017, ai sensi di quanto disposto dall'art. 39, comma 4, della medesima legge, **alle seguenti condizioni:**

A.1 - Vulnerabilità idraulica e idrogeologica

Visti i recenti eventi alluvionali si ritiene che vadano adottati tutti gli accorgimenti tecnici affinché venga ridotto tale rischio. Con particolare riferimento alle residenze e al parcheggio interrato previsto, si chiede di adottare adeguate soluzioni progettuali ritenute di maggiore efficacia, al fine di scongiurare l'ingresso di acqua marina durante la realizzazione delle opere interrate, oltre ad incentivare, quanto più possibile, l'utilizzo di sistemi finalizzati al contenimento/mitigazione del rischio idraulico;

A.2 - Riqualificazione urbana

Al fine di aumentare la sostenibilità ambientale della proposta progettuale, si ritiene necessario assumere nel progetto le seguenti soluzioni:

- aumentare il livello prestazionale degli edifici tramite l'adozione di materiali ad alta prestazione termoacustica, e l'utilizzo di tecnologie costruttive a bassa riflessione al fine di contrastare l'aumento delle temperature e tutelare quindi il microclima; si suggerisce di rendere tali proposte cogenti in sede di attuazione degli edifici;
- la sistemazione delle aree verdi deve fornire un'efficiente irrigazione e facilitare tutte le azioni necessarie alla successiva gestione e manutenzione, affinché possano perdurare gli effetti positivi ambientali individuati;

Prop n 126 / 2024

- le aree destinate a verde dovranno essere piantumate con inserimento di specie arboree e arbustive che tengano conto della funzione di assorbimento delle sostanze inquinanti in atmosfera e di regolazione del microclima; le essenze vegetali da utilizzare dovranno avere le seguenti caratteristiche:
 - ridotta esigenza idrica;
 - resistenza alle fitopatologie e alla salinità;
 - assenza di effetti nocivi per la salute umana (allergeniche, urticanti, spinose velenose etc.);
- assicurare il maggior ombreggiamento attraverso la piantumazione di essenze arboree di specie di 1° grandezza che presentino le caratteristiche di cui al punto precedente;
- utilizzare materiali drenanti per le aree adibite a percorsi pedonali, veicolari e nelle aree scoperte;
- al fine di mitigare l'effetto isola di calore, in tutte le superfici pavimentate dovranno essere utilizzati materiali con indice SRI (*Solar Reflectance Index*) di almeno 29;

A.3 Accessibilità

Si invita l'Amministrazione comunale ed assumere tutte le misure necessarie al fine di garantire le condizioni di sicurezza del normale transito pedonale e veicolare, onde evitare ogni potenziale elemento di pericolosità in corrispondenza degli accessi carrabili;

A.4 Monitoraggio

Si ritiene necessario integrare il monitoraggio previsto nel R.A. prevedendo degli indicatori che analizzino:

- il livello di congestione e incidentalità della rete stradale riferita all'intorno del comparto;
- lo stato di sviluppo delle aree verdi e delle alberature, verificando lo stato di salute e accrescimento delle piante, le attività di manutenzione operata, il funzionamento del sistema di irrigazione e la sostituzione di eventuali fallanze, da rilevare con cadenza almeno annuale, al fine di garantire il mantenimento della dotazione ecologica dell'ambito;
- il rispetto del clima acustico, con rilevamenti da effettuarsi in seguito all'attuazione dell'intervento e con particolare riguardo alla stagione estiva nel periodo di maggiore affluenza turistica. Gli approfondimenti andranno riferiti alla rumorosità in corrispondenza degli edifici residenziali del comparto, a verifica delle valutazioni riportate negli studi acustici presentati e come integrati, individuando le eventuali risoluzioni ritenute necessarie, fermo restando le condizioni e il recepimento delle indicazioni progettuali di contenimento e mitigazione acustica contenute nel parere ARPAE, acquisito al prot. prov.le n. 25354 del 17/09/24;

B) INQUADRAMENTO GEOLOGICO ED ESPRESSIONE DEL PARERE GEOLOGICO-SISMICO, AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 19/2008

L'area in oggetto è localizzata a breve distanza dal mare, a Sudest del centro abitato di Cesenatico, ad una quota di circa 1 mslm.

L'assetto geologico è caratterizzato da un deposito di piana costiera di età pleistocenica, costituito da sabbie marine fino alla profondità di circa 8 metri, in appoggio sui depositi continentali argillosi di origine fluviale.

In relazione alle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, non sono state rilevate particolari problematiche, con cedimenti previsti modesti e del tutto compatibili e tollerabili da edifici con fondazioni superficiali, ma la presenza di sabbie sature ha reso necessaria una verifica di risposta sismica di III livello, in relazione al rischio di liquefazione dei terreni di fondazione, come previsto nelle tavole del PUG.

Rischio idrogeologico: l'area è indicata a rischio alluvionamento nelle tavole di cui alla "Variante di coordinamento tra il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni e il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico" dell'ex Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, ora confluita nell'Autorità distrettuale del Fiume Po, sia per quanto riguarda l'assetto della rete idrografica, ricadendo in zona di cui all'art. 6 del PSRI: "Aree di potenziale allagamento", con tirante idrico di

Prop n 126 / 2024

riferimento fino a 50 cm, sia per l'onda di marea per la quale l'area è classificata a pericolosità media P2.

Per quest'ultimo aspetto, in merito alla verifica di coerenza del Piano con le tavole del PAI-PGRA, si prende atto della nota inviata dall'Amministrazione comunale e ricevuta al prot. prov. 24087 del 03/09/2024, la quale specifica che il valore di 2,13 metri, assunto nella progettazione come livello estremo del medio mare, sia congruente con un livello di sicurezza corrispondente ad un tempo di ritorno pari a 100 anni.

In merito alla valutazione del **rischio sismico**, la relazione geologica di Piano ha confermato che l'area ricade in zona suscettibile di liquefazione, come segnalato nelle Tavole Lt6 Ms10 del PUG, con un indice di liquefazione $I_l > 5$, ed è stata quindi effettuata una valutazione sismica degli effetti di sito di c.d. III livello. Dalle elaborazioni effettuate, risulta un Fattore di Amplificazione della PGA pari a 1.36, inferiore a quello indicato nelle tavole di MZS del PUG comunale (1.7), con una frequenza di sito (massima amplificazione) di circa 0,8 Hz, presumibilmente al di fuori del campo di interesse ingegneristico dell'opera. Lo spettro di risposta sismica normalizzato risulta compreso in quello previsto dalle norme per la categoria di suolo C (stato limite SLV).

In relazione alla possibile liquefazione dei terreni, l'analisi effettuata sulla base dei dati provenienti dalla MZS di III livello, ha confermato la suscettibilità al fenomeno per lo strato sabbioso compreso tra 3 e 8 metri di profondità, con indici di rischio differenti a seconda delle metodologie utilizzate, compresi tra alto e moderato, e con un possibile assestamento post-sismico valutabile intorno a 15 cm.

Considerata quindi l'effettiva presenza di sabbie suscettibili di liquefazione, in fase esecutiva dovranno essere previste misure di riduzione del rischio, per esempio tramite miglioramento delle caratteristiche geomeccaniche dello strato sabbioso (es. vibroflottazione) o trasferendo il carico di fondazione al di sotto dello strato liquefacibile. I necessari approfondimenti saranno effettuati secondo le metodologie previste dalla NTC 2018.

Sulla base delle analisi e dei dati contenuti nella Relazione geologica, con integrazioni, a firma del Dott. Geol. Massimo Borghetti, il Servizio scrivente esprime **parere favorevole** nei confronti del Piano in oggetto, in relazione alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, **con la seguente prescrizione:**

B.1. In fase esecutiva dovranno essere previste misure di riduzione del rischio di liquefazione, per esempio tramite miglioramento delle caratteristiche geomeccaniche dello strato sabbioso o trasferendo il carico di fondazione al di sotto dello strato liquefacibile. I necessari approfondimenti saranno effettuati secondo le metodologie previste dalla NTC 2018.

DATO ATTO CHE relativamente al presente provvedimento, ai sensi dell'art. 6 bis L. n. 241/90, e ss.mm.ii. non sussistono, nei confronti Responsabile dell'istruttoria e del Responsabile del Procedimento, situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale;

DATO ATTO CHE il presente provvedimento è predisposto e formulato in conformità a quanto previsto in materia della vigente normativa, nonché nel rispetto degli atti e direttive che costituiscono il presupposto della procedura;

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;

PROPONE

per tutto quanto in premessa espresso e motivato di adottare apposito Decreto presidenziale che disponga quanto segue:

1. DI ESPRIMERE, sulla base delle soprastanti valutazioni riguardanti le competenze provinciali, sulla “*Proposta di Accordo Operativo (AO) per la rigenerazione urbana dell’ex colonia Bonomelli ai sensi dell’art. 38 della LR 24/2017*” del Comune di Cesenatico i seguenti pareri:

- di escludere ai sensi dell’art. 39, comma 4 della L.R. n. 24/2017, l’Accordo Operativo dalla ulteriore valutazione di cui all’art. 38, comma 10 della citata legge, con le condizioni indicate ai punti da A.1 a A.4 della soprastante **Sezione A)**, fermo restando le prescrizioni definite dagli enti competenti in materia ambientale alle quali il piano dovrà attenersi in sede di approvazione;
- parere favorevole ai sensi dell’art. 5 della LR 19/2008 e ss.mm.ii. in merito alla compatibilità delle previsioni di Piano con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del Territorio, con la prescrizione indicata al punto B.1 della soprastante Sezione B) del presente atto.

2. DI DICHIARARE il presente atto, definitivo ai sensi di legge ed 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;

3. DI TRASMETTERE il presente provvedimento al Comune di Cesenatico ed al Servizio Edilizia e Pianificazione Territoriale per il seguito di competenza;

4. DI PUBBLICARE il presente provvedimento all’Albo pretorio on-line per 15 giorni consecutivi ai sensi dell’art. 32 L. n. 69/2009, nonché nella sezione “Amministrazione Trasparente-Provvedimenti Organi Indirizzo Politico” del sito web dell’Ente ai sensi dell’art. 23 del D.Lgs n. 33/2013 2013 e di rendere pubblico il risultato della verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’art.12, comma 5, del D.lgs 152/2006 e art. 39, comma 4, della LR 24/2017.

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.

Il Geologo

Dott. Stefano Quagliere

L’istruttore

Arch. Francesca Foschi

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Alessandro Costa

Prop n 126 / 2024

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

Il Presidente
Lattuca Enzo

Il Segretario Generale
Mei Manuela Lucia

(atto sottoscritto digitalmente)