Fascicolo: 2024 / 7. 4. 1 / 16

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO: COMUNE DI CESENATICO – PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL' ART. 38 DELLA LR 24/2017 PER LA RIGENERAZIONE URBANA ATTRAVERSO L'INTERVENTO DI ADDENSAMENTO E SOSTITUZIONE URBANA IN AREE SITUATE NELLA "**CITTA' DELLE COLONIE DI PONENTE**".
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A 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

Vista l'istanza del Comune di Cesenatico relativa alla proposta di Accordo operativo indicato in oggetto inviata a questa Amministrazione provinciale in data 18/12/2024 ed assunta al prot. prov.le n. 34575/2024, finalizzata agli adempimenti di cui all'art. 39 della L.R. 24/2017;

Richiamate 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*";
- l'*Atto di coordinamento tecnico* "*Ambito di applicazione, contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), nonché sui fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo (artt. 36-49, LR n. 24/2017)*" approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 623 del 29/04/2019;
- l'*Atto di coordinamento tecnico* "*Specifiche tecniche degli elaborati di piano predisposti in formato digitale*" approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 2134 del 22/11/2019;
- l'*Atto di coordinamento tecnico* "*Strategia per la qualità urbana ed ecologica-ambientale e valutazioni di sostenibilità ambientale del Piano Urbanistico Generale*" approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 2135 del 22/11/2019;
- l'*Atto di coordinamento tecnico* "*Approvazione atto di coordinamento tecnico sulle dotazioni Territoriali*" approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 110 del 28/01/2021;
- l'*Atto di coordinamento tecnico, ai sensi dell'art. 49 della LR 21 dicembre 2017, n. 24 e ss.mm.ii.*

(Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del suolo), in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto dagli artt. 3 e 4 della medesima LR n. 24 del 2017" approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 1956 del 22/11/2021;

— *l'Atto di coordinamento tecnico, in merito agli interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e al Procedimento Unico di cui all'art. 53 della LR n. 24 del 2017* approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 1577 del 08/07/2024;

Richiamato che:

- la Provincia ai sensi degli art. 38 e 39 è individuata quale soggetto competente in materia ambientale e in relazione agli strumenti di attuazione del PUG definiti dalla legge regionale quali gli Accordi operativi relativi ad interventi di riuso e rigenerazione urbana che riguardino aree collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, è chiamata ad emettere il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo l'accordo dalla valutazione di sostenibilità cui all'articolo 38, comma 10, e se del caso definendo le necessarie prescrizioni;
- sugli strumenti attuativi la Provincia esprime inoltre, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, il parere sulla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio nell'ambito degli atti di assenso resi dalla Provincia stessa nel corso del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali;

Preso atto che:

- il Comune di Cesenatico è dotato di PUG approvato con deliberazione di Consiglio comunale n.45 del 13/10/2022 e di Regolamento Edilizio approvato con Del. C.C. n. 46 del 13/10/2022 e successive varianti Del. C.C. n. 34 /2023 e n. 28/2024;
- la Giunta Comunale, con delibera n.298 del 27/11/2024, ai sensi del comma 8 dell'art. 38 della L.R. 24/2017 si è espresso favorevolmente sulla proposta di Accordo operativo e sul suo deposito e ha disposto la trasmissione all'organo consiliare per l'espressione sulla medesima;
- in data 18/12/2024 è stato pubblicato sul BURERT n. 387 (parte seconda) l'avviso di pubblicazione e deposito della proposta di accordo;

Vista la documentazione tecnica di progetto relativa alla proposta di Accordo operativo in oggetto, assunta al prot. prov.le n. 34575/2024, come di seguito specificata:

- *D1 sintesi della proposta di accordo operativo*
- *D2 verifica di assoggettabilità*
- *D3 relazione economico finanziaria*
- *D3.1 studio fattibilità economico finanziaria con dcf – proposta negoziale – proposta per giunta comunale*
- *D4 documentazione fotografica*
- *D5 verifica volumi esistenti*
- *D6 elenco dei precedenti autorizzativi strutture da demolire*
- *D7 elenco dei precedenti autorizzativi strutture sportive temporanee*
- *D8 dichiarazione del progettista*
- *D9 verifica del tirante idrico di riferimento*
- *D10 atto di assenso e liberatoria*
- *D11 autocertificazione antimafia*
- *D12 calcolo contributo costruzione*
- *D12.1 perizia di stima asseverata*
- *D13 schede di calcolo verifica RIE*
- *schema accordo operativo privacy*
- *tavola 1: inquadramento cartografico stralcio PUG*
- *tavola 2: inquadramento catastale estratti di mappa*
- *tavola 3: stato attuale colonie "A" e "B" strutture temporanee*
- *tavola 4: stato attuale colonie "C" e "D" Perazzolo e Sadelmi*
- *tavola 5: tavola interventi stralcio aero fotogrammetrico*
- *tavola 6: progetto di fattibilità area urbana planimetrie*
- *tavola 7: strutture sportive "A" e "B" progetto*
- *tavola 8: edificio direzionale "E" progetto*

- *tavola 9: elaborato RIE strutture "A"-"B"-"E"*
- *tavola 10: progetto di fattibilità area urbana planimetria e viste 3D*
- *tavola 11: progetto sistemazione del verde colonia "A" e "B"*

Dato atto che:

- con nota del 18/12/2024, assunta al prot. prov.le n. 34572/2024, il Comune ha inviato l'"*Avviso di indizione e convocazione di Conferenza di Servizi decisoria ex art. 14, c.2, Legge n. 241/1990 ss.mm. e ii. – Forma semplificata e modalità asincrona"*;
- con nota assunta al prot. prov.le n. 35039/2024 del 23/12/2024 ARPAE ha inviato la "*Richiesta chiarimenti/integrazioni ai fini dell'espressione del PARERE TECNICO ai sensi della LR n. 24/2017, comprensivo di valutazioni di competenza ai fini verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 39 della LR. N. 24/2017*";
- questa Provincia, con nota prot. prov.le n. 35039/2024 del 24/12/2024, ai fini di una compiuta valutazione per l'espressione dei pareri di competenza ha inviato "*Richiesta integrazioni e interruzione dei termini ai sensi dell'art. 39 c. 3 LR 24/2017"*;
- con nota acquisita al prot. prov.le n. 6427/2025 del 11/03/2025, l'Amministrazione comunale ha inviato la comunicazione "*Risposta a richiesta integrazioni pervenuta dalla Soprintendenza nell'ambito della convocazione di Conferenza di Servizi decisoria ex art. 14. C.2, Legge n. 241/1990 ss.mm. e ii. – Forma semplificata e asincrona"* con allegati i seguenti elaborati:
  - *Integrazione per Soprintendenza*
  - *Tav. 12 – Tutela paesaggistica e archeologica*
- con nota acquisita al prot. prov.le n. 10471/2025 del 22/04/2025, l'Amministrazione comunale ha inviato la comunicazione "*Verifica di non assoggettabilità a VAS/VALSAT. Trasmissione documentazione integrativa"* con allegata la seguente ulteriore documentazione:
  - *Allegato A Istruttoria Ufficio di Piano*
  - *Allegato B parere Hera*
  - *D15 Cronoprogramma interventi*
  - *D16 Relazione geologica*
  - *Tav. 13a - Masterplan stato di fatto*
  - *Tav. 13b – Masterplan stato di progetto*
  - *Tav. 14 – Fotoinserimento nel contesto*
  - *Tav. 15 – Attacco a terra e inserimento nel contesto*
  - *Tav. 16 – Rilievo dendrologico e progetto del verde*
  - *Tav. 17 – Varchi visivi*
- con nota acquisita al prot. prov.le n. 11266/2025 del 05/05/2025, l'Amministrazione comunale ha inviato ad AUSL la comunicazione "*Risposta a richiesta integrazioni nell'ambito della convocazione di Conferenza di Servizi decisoria ex art. 14, c.2, Legge n. 241/1990 ss.mm. e ii. – Forma semplificata e asincrona"* con allegata la seguente documentazione:
  - *Elaborato grafico*
  - *Risposta ad integrazione*
- con nota acquisita al prot. prov.le n. 11537/2025 del 08/05/2024, l'Amministrazione comunale ha inviato ad ARPAE la comunicazione "*Risposta a richiesta di chiarimenti/integrazioni nell'ambito della convocazione di Conferenza di Servizi decisoria ex art. 14, c.2, Legge n. 241/1990 ss.mm. e ii. – Forma semplificata modalità asincrona, comprensivo di valutazione di competenza ai fini della "Verifica di non assoggettabilità" - Trasmissione documentazione integrativa"* con allegata la seguente documentazione:
  - *Allegato 1a*
  - *Allegato 1b – D17 – Impatto acustico città delle colonie*
  - *Allegato 2a - Tav. 18 – Mappa impianti fissi telefonia mobile*
  - *Relazione progetto verde*
  - *Tav. 16 – Rilievo dendrologico e progetto del verde*
- con nota acquisita al prot. prov.le n. 11949/2025 del 12/05/2025 ARPAE ha inviato comunicazione contenente "*parere comprensivo di:*
  - *rapporto tecnico in materia di acustica ai sensi della L. 447/95 e L.R. 15/01;*

- *valutazione per la verifica di assoggettabilità a VAS/ValSAT del Progetto presentato con Accordo Operativo, ai sensi della L.R.24/2017 (art.39 c.2) e del D. Lgs.152/2006 (art.12 c.1)*";
- con nota acquisita al prot. prov.le 14173/2025 del 06/06/2025 l'Amministrazione comunale ha inviato la comunicazione *"Verifica di non assoggettabilità a VAS/VALSAT. Trasmissione documentazione integrativa"* con cui, ad integrazione di quanto precedentemente trasmesso, allegava l'elaborato *Tav. 15* revisionato;

Dato atto inoltre che in data 21/05/2025 l'Amministrazione comunale ha inviato a questa Provincia con nota acquisita al prot. prov. n.12817/2025, la Determinazione di conclusione della Conferenza dei Servizi – Forma semplificata e Modalità Sincrona, n. 511 del 19/05/2025, nella quale il Comune dichiara inoltre che "*il periodo di deposito della proposta di Accordo operativo si è concluso senza che pervenissero osservazioni*". Alla determinazione risultano allegati anche i seguenti pareri:

- *Parere Lepida (prot. n. 64226 del 19.12.2024);*
- *Parere 2i Rete Gas (prot. 64222 del 19.12.2024) e relativo allegato;*
- *Parere E-distribuzione (prot. n. 64954 del 23.12.2024);*
- *Parere Retelit (prot. 65100 del 27.12.2024 e prot. 21652 del 09.05.2025);*
- *Parere Settore 5 - Ufficio Progettazione Opere Pubbliche del Comune di Cesenatico (prot. 9139 del 24.02.2024);*
- *Parere Hera s.p.a. (prot. 13285 del 19.03.2024);*
- *Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Provincie di Ravenna Forlì-Cesena e Rimini (prot. 16752 del 08.04.2025);*
- *Parere AUSL della Romagna – Dipartimento di Sanità pubblica – (prot. 21653 del 09.05.2025);*
- *Parere ARPAE (prot. n. 21994 del 12.05.2025).*

Constatato che la proposta di Accordo Operativo in oggetto riguarda ambiti territoriali compresi all'interno del Territorio Urbanizzato (T.U.), come illustrato dagli elaborati a corredo del progetto i cui contenuti sono così sintetizzabili:

Descrizione del progetto

L'intervento in oggetto si configura come un'operazione di addensamento edilizio e sostituzione urbana finalizzata alla rigenerazione di aree dismesse e al potenziamento di strutture a servizio delle colonie lungo via C. Colombo.

Ambiti di intervento:

- Aree a nord di via Magellano (A e B): Intervento su aree private attualmente in uso temporaneo da oltre 10 anni, con realizzazione di nuove strutture sportive a servizio delle colonie. Le strutture esistenti verranno arretrate rispetto alla linea di confine tra il tessuto urbano "Città delle Colonie" e quello dell'Arenile. È prevista inoltre la demolizione di un corpo secondario (deposito/lavanderia) insistente sull'area B, per un volume pari a mc 93,78. L'intervento comprende anche la riqualificazione del verde nelle corti pertinenziali;
- Aree a sud di via Magellano (C e D): Prevista la demolizione delle colonie "Sadelmi" e "Perazzolo" e dei relativi annessi (volume totale mc 17.242,03) in stato di avanzato degrado. I volumi demoliti verranno trasferiti nelle aree A e B, di proprietà della società sportiva "Accademia Acrobatica srl". Le aree risultanti, pari a circa 10.000 mq, verranno cedute al Comune per la realizzazione di infrastrutture pubbliche, tra cui un parco urbano e un parcheggio scambiatore, in linea con le strategie del PUG;
- Area E (interna alle aree C e D): Porzione residuale di circa 1.000 mq destinata alla costruzione di un edificio direzionale privato, potenzialmente sede futura del Circolo Vela di Cesenatico;

L'intervento rappresenta un'azione integrata di rigenerazione urbana, finalizzata alla riqualificazione del fronte costiero mediante la liberazione di aree degradate, il ripristino della morfologia naturale dell'arenile con la realizzazione di una duna di protezione, e l'inserimento di infrastrutture pubbliche e funzioni sportive. L'operazione consente il miglioramento della connessione tra tessuto urbano e litorale, la messa in sicurezza degli insediamenti esistenti e il perseguimento degli obiettivi di sostenibilità e riequilibrio previsti dal PUG.

Il beneficio pubblico e l'Accordo Operativo

Il beneficio pubblico è stato valutato secondo i criteri del punto 8.1 del documento V1 di Valsat del PUG. In base alla griglia del punto 8.2, che assegna punteggi agli indicatori strategici, il progetto ha ottenuto 80/100, superando la soglia minima di 75 punti e risultando quindi ammissibile e congruo.

Il rapporto tra il valore delle opere di interesse pubblico e il costo complessivo dell'investimento ammonta al 69,44%. La realizzazione del parcheggio nell'area pubblica delle ex colonie si integra con la progettualità del Waterfront, mentre la demolizione degli edifici esistenti consente l'apertura di un varco a mare, con effetti positivi anche in termini di fruizione turistica.

La valutazione economico-finanziaria è stata condotta secondo lo schema previsto dal PUG, che dettaglia analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati, dimostrandone la sostenibilità e la fattibilità.

Si precisa che l'Accordo ha validità decennale dalla data di stipula. Trascorso tale termine, esso sarà considerato inefficace per le parti non attuate, restando comunque salvi eventuali titoli edilizi già rilasciati e/o efficaci.

Strumenti Urbanistici

Le aree oggetto di intervento ricadono in zona R.1 del PUG di Cesenatico, all'interno del comparto denominato "Città delle Colonie". La proposta di Accordo Operativo è ritenuta coerente con la pianificazione territoriale e settoriale vigente, nonché con le Strategie del PUG, in quanto intercetta i seguenti obiettivi:

- il ripristino della conformazione naturale delle aree dell'arenile prossime alla battigia;
- la riqualificazione e rifunzionalizzazione degli edifici dismessi;
- la demolizione e ricostruzione tramite accorpamento di più strutture, anche con incentivi volumetrici, al fine di migliorare la qualità e quantità dei servizi e garantire l'apertura di varchi a mare più ampi;
- il rafforzamento delle funzioni di servizio, sportive, commerciali, ricreative e dei pubblici esercizi;
- l'insediamento di attività terziarie innovative;
- la realizzazione di parcheggi scambiatori e sistemi di trasporto collettivo volti a ridurre il traffico motorizzato nei tessuti urbani costieri.

Con riferimento allo scenario strategico della *Città Resiliente*, l'intervento prevede:

- la desigillazione di una porzione significativa di suolo a ridosso dell'arenile;
- l'adozione di misure di mitigazione del rischio idraulico (quota di calpestio del piano terra superiore al TIR o interventi sostitutivi);
- la realizzazione di un tratto di duna marina, da cedere al patrimonio comunale, quale infrastruttura di protezione costiera.

In coerenza con lo scenario della *Città del Mare*, il progetto persegue la qualificazione delle strutture ricettive e di ospitalità, e valorizza un punto strategico del litorale di Ponente mediante la demolizione di due colonie in stato di degrado avanzato.

Con riferimento agli obiettivi della *Città Inclusiva*, l'intervento incrementa la dotazione di impianti sportivi pubblici e privati, attraverso la realizzazione di servizi annessi alle colonie esistenti, contribuendo al potenziamento delle funzioni collettive del comparto.

L'operazione risulta coerente anche con il DUP (Documento Unico di Programmazione), in particolare con l'obiettivo di valorizzazione del Waterfront di Ponente.

Per quanto riguarda la normativa sovraordinata, l'area di intervento:

- ricade nell'ambito dell'art. 16 del PTCP (Colonie Marine),
- intercetta gli obiettivi di consolidamento, riqualificazione e ripristino dei varchi a mare e dell'arenile,
- promuove la fruizione compatibile degli edifici e delle aree pertinenziali, finalizzata al potenziamento dei servizi e della qualità turistica.

Ai sensi del *Piano Speciale Preliminare*, le aree di progetto non risultano soggette a vincoli di inedificabilità e rispettano i requisiti relativi al tirante idrico.
Infine, sotto il profilo acustico, la zona di intervento è classificata in *classe III – Aree di tipo misto*, risultando compatibile con le destinazioni d'uso previste dal progetto.

Contenuti del Rapporto preliminare
Si riportano sinteticamente le risultanze delle componenti ambientali analizzate, gli impatti, le mitigazioni e il monitoraggio previsto:
- *Rischio idraulico*: per la struttura in via Colombo n. 35 (area A) è stata svolta la verifica del TIR rispetto alle quote di riferimento delle zone P2; pur mantenendo il primo solaio alla quota attuale di 0 m, è prevista la realizzazione di un muretto di recinzione in cemento armato alto 0,30 m a protezione della struttura, mentre i cancelli di ingresso saranno provvisti di paratie mobili a chiusura manuale;
In relazione alla struttura in via Colombo n. 18 (area B): per rispettare la quota di sicurezza assoluta di 2,13 m s.l.m. riferita al "caposaldo ARPAE", pur mantenendo il primo solaio alla quota attuale, è prevista la realizzazione di un muretto di recinzione in cemento armato alto 0,90 m a protezione della struttura in progetto, mentre i cancelli di ingresso saranno provvisti di paratie mobili anti allagamento a chiusura manuale con stessa altezza; il lotto recintato sul lato verso mare presenta una ulteriore protezione costituita dalla duna che avrà un'altezza di 2,50 m s.l.m.;
Per l'area dove sorgerà l'edificio direzionale (area E): il nuovo edificio verrà progettato con quota di calpestio del piano terra al disopra della quota di TIR, ad eccezione del deposito per il quale il progettista ha previsto la protezione tramite paratie mobili; per rispettare la quota di sicurezza assoluta di 2,13 m s.l.m. è prevista la realizzazione di un muretto di recinzione in cemento armato alto 0,75 m a protezione della struttura in progetto, mentre i cancelli di ingresso saranno provvisti di paratie mobili anti allagamento a chiusura manuale con stessa altezza; inoltre il lotto recintato sul lato verso mare presenta una ulteriore protezione costituita dalla duna che avrà altezza 2,50 m s.l.m..
La duna verrà realizzata in conformità con le indicazioni contenute nello "studio per la messa in sicurezza degli insediamenti" e sarà completata con la messa a dimora di vegetazione tipica della zona costiera;
-*Invarianza idraulica e Verifica del RIE:* la nuova sistemazione delle aree prevede l'utilizzo di materiali permeabili e la piantumazione di nuove alberature; per raggiungere il rispetto del principio di invarianza idraulica e migliorare la situazione di impermeabilizzazione dei suoli;
Area A: RIE di progetto pari a 4, (minimo previsto); con la creazione di tetti a giardino;
Area B: il RIE di progetto è pari a 5,00;
Area E: il RIE di progetto è pari a 4,31;
Strutture da demolire (aree C e D): il parcheggio pubblico sarà interamente realizzato in stabilizzato, per rendere l'area totalmente permeabile;
- *Fonti di approvvigionamento idrico, rete gas e rete fogna nera*: le nuove palestre non necessitano di nuovi allacci indipendenti in quanto gli utenti utilizzeranno i servizi già esistenti all'interno degli edifici principali.
Per il nuovo edificio direzionale (E) si prevedono forniture minime dando la preferenza a fonti energetiche di tipo rinnovabile (fotovoltaico); per quanto riguarda la rete gas si ipotizza la sostituzione con altre fonti energetiche di tipo rinnovabile; l'allaccio alla fognatura nera si realizzerà in via G. Pian del Carpine; è inoltre previsto un sistema a dispersione delle acque bianche;
- *Ciclo dei rifiuti*: la tipologia dei rifiuti prodotti per il tipo di attività in esame resterà invariata rispetto a quella attuale; si prevede di realizzare in ognuna delle due colonie e nell'area dell'edificio direzionale un'area riservata alla raccolta differenziata;
- *Energia*: l'unico assorbimento di energia elettrica risulta relativo all'illuminazione con corpi illuminanti e tecnologia LED. Le due strutture sportive in progetto saranno collegate agli edifici principali esistenti; il progetto prevede la realizzazione di due impianti fotovoltaici (uno per ogni struttura) con potenzialità kW 38 (B) e kW 25 (A) in linea con quanto previsto nelle strategie del PUG. Per l'edificio direzionale (E) si prevede un impianto fotovoltaico sulla copertura piana, per soddisfare quasi totalmente il fabbisogno di energia elettrica dell'attività, viene altresì dichiarato che

la quota di produzione da FER media per i tre edifici sarà pari a 243,00 %;
- *Clima*: nella progettazione del verde è stato tenuto conto di un approccio di tipo funzionale di modo che le nuove piantumazioni svolgano efficacemente compiti di regolazione del microclima urbano;
-*Traffico e accessibilità:* La viabilità principale e i collegamenti alle aree di progetto sono già presenti, in quanto le aree di progetto risultano intercluse nella maglia viaria comunale. La cessione delle aree C e D permetterà la realizzazione di un ampio parcheggio, con funzione anche di parcheggio scambiatore, contribuendo alla decongestione di via Colombo e favorendo la mobilità lenta, in coerenza con le previsioni del PUG.
Essendo l'Accademia Acrobatica già attiva e operativa da diversi anni; si stima che l'accordo comporterà un incremento dei flussi solo nel periodo invernale, mentre durante l'estate le attività e le manifestazioni resteranno quelle già consolidate, senza prevedere modifiche significative.
Per quanto riguarda il traffico nei giorni estivi di maggior afflusso (sabato e domenica), si stima un TGM pari a 108 veicoli leggeri e 12 autobus nelle ore diurne. Il proponente dichiara che i flussi veicolari non subiranno variazioni sostanziali, redistribuendosi nel reticolo viario esistente verso il nuovo parcheggio, senza incidere significativamente sulla rete stradale, nemmeno nei periodi di massima attività.
-*Rumore*: Le analisi effettuate evidenziano che l'impatto acustico generato dalle attività previste, inclusi i flussi di traffico legati alle attività sportive e al nuovo parcheggio, risulta pienamente compatibile con l'ambiente circostante, sia nello stato attuale che nello scenario futuro, nei periodi diurni e notturni.
- *Aria*: l'intervento risulta migliorativo in quanto il flusso veicolare risulterà ridotto rispetto allo scenario esistente; l'aumento delle aree verdi previsto migliorerà sia la capacità di rimozione degli inquinanti sia la capacità di permeabilità del suolo rispetto allo scenario attuale;
- *Inquinamento elettromagnetico*: ai sensi della LR 30/2000 art. 9 non si rilevano, sotto il profilo urbanistico, motivi di incompatibilità;
- *Inquinamento luminoso*: attualmente la progettazione non prevede impianti di illuminazione esterna;
- *Vegetazione e Paesaggio*: il progetto in corrispondenza alle strategie del PUG, non consuma nuovo suolo e rigenera un'area dismessa e in degrado in una zona turistica della città; si ritiene che il progetto determinerà un miglioramento dell'impatto sulla componente paesaggistica rispetto allo stato attuale; è stato inoltre realizzato un elaborato che dimostra l'aumento dei varchi visivi verso mare come richiesto dalle norme;
Per quel che riguarda il progetto del verde delle aree C e D si prevede, per la duna:

- lungo il versante lato mare, una copertura continua con andamento irregolare o naturaliforme di *Ammophila arenacea*, specie dominante dei sistemi delle dune mobili;
- lungo la cresta della duna e nella bordura lungo i sentieri, macchie discontinue ed alternate di specie perenni psammofite, xerofile e alofite, tipiche dei sistemi delle dune stabilizzate;
- alle spalle delle formazioni di bassa taglia, creazioni di macchie di ginepri vari;
- alle spalle delle macchi a ginepro, macchie o gruppi di quattro esemplari monospecifici e misti di sclerofille tipiche delle dune;

Per il parco, a completamento, è previsto il sistema tipico delle dune alberate (in natura composte da *Pinus spp*), con riqualificazione degli alberi a pino domestico già presenti in loco e piantumazione di nuovi esemplari distribuiti in tre fasce parallele al mare: prima fascia pini marittimi, seconda fascia pini domestici e terza fascia pini d'Aleppo;
Per quel che riguarda il parcheggio, ove possibile, si prevede il mantenimento degli alberi di pino domestico e pioppo già presenti, mentre nella restante parte viene indicata la costituzione di fasce piantumate per l'ombreggiamento, composte da pini;
Sebbene le specie impiegate siano tutte xerofile, si rende comunque necessario un impianto di irrigazione a goccia, nei primi 3 o 5 anni dall'impianto e per eventuali irrigazioni di soccorso;
-*Individuazione delle mitigazioni:* relativamente alle misure di mitigazione delle tendostrutture è prevista una schermatura con messa a dimora di nuove piantumazioni;
- *Monitoraggio:* si prevede un Piano di monitoraggio relativo alla verifica del clima acustico del sito attraverso misurazioni *post operam* di 24 ore, da eseguire in corrispondenza degli edifici prospicenti

la via C. Colombo nel periodo estivo;
Conclusioni
Le analisi svolte rilevano che il progetto determinerà un miglioramento dell'impatto sulla componente paesaggistica rispetto allo stato attuale; si evidenziano miglioramenti sulle componenti ecologiche in senso più generale e nessun particolare impatto sulle componenti naturali esistenti. Dall'analisi complessiva dell'intervento emerge un bilancio positivo a favore della sostenibilità ambientale e territoriale che costituisce l'obiettivo degli strumenti di pianificazione e di sviluppo sostenibile del territorio;
Il Rapporto Preliminare pertanto ritiene "*che la procedura di VAS possa limitarsi alla relazione di assoggettabilità*" e "*non sia necessario procedere con la redazione del Rapporto Ambientale*";

Verificato inoltre che in relazione al PIANO SPECIALE PRELIMINARE DISSESTO IDROGEOLOGICO approvato con Determinazione n. 82 del 23 aprile 2024 del Commissario straordinario di Governo alla ricostruzione nei territori colpiti dall'alluvione verificatasi in Emilia-Romagna, Toscana e Marche, e alle relative *Nuove misure temporanee di salvaguardia per le aree coinvolte da eventi di dissesto idraulico e idrogeologico a partire dal 1° maggio 2023 con contestuale abrogazione delle precedenti misure adottate con DSG 32/2024 e presa d'atto di modifiche degli ambiti territoriali di applicazione delle misure di salvaguardia* adottate con Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di bacino del fiume Po n.13/2025, con riferimento in particolare alla mappa online consultabile sul Geoportale regionale "*Perimetrazione aree allagate eventi di maggio 2023*" (Versione vigente n.6 come da DSG AdBPo n. 45/2025) e "*Perimetrazione aree allagate eventi 17-19 settembre 2024*" (Versione vigente n.01 come da DSG AdBPo n.13/2025), l'area oggetto di intervento non è risultata interessata da allagamenti;

CONSIDERATO

quanto sopra descritto, **si prende atto** delle motivazioni d'interesse pubblico sopra richiamate e **si esprimono** 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.

Vista la documentazione complessivamente presentata e tenuto conto degli esiti della Conferenza di Servizi, come da Determinazione del Comune di Cesenatico n. 511 del 19/05/2025 assunta al prot. prov.le n. 12817/2025 del 21/05/2025;

Dato atto che
- in adempimento a quanto previsto al comma 2 dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006 per il caso in esame sono stati individuati quali soggetti competenti in materia ambientale: AUSL della Romagna e ARPAE Sezione Forlì-Cesena, i quali hanno espresso i propri pareri favorevoli con prescrizioni con le comunicazioni di seguito elencate:
  - ARPAE prot. prov.le 11949 del 12/05/2025 parere di sostenibilità favorevole per le matrici valutate di competenza nel rispetto di alcune condizioni;
  - AUSL parere favorevole, acquisito al prot. prov.le n. 12817 del 20/05/25;
- ai fini di un confronto sull'esito proposto della verifica di assoggettabilità a VAS dell'Accordo Operativo in oggetto, in base di quanto previsto dall'art. 12, comma 4, del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii., con nota prot. prov.le n. 15251 del 17/06/2025, 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. 15601 del 20/06/2025, ha dichiarato di non avere osservazioni in merito alla decisione di escludere l'Accordo in oggetto dalla procedura VAS alle condizioni di seguito riportate;

Considerato che, dalle valutazioni effettuate, 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, di poter convenire con la stessa Amministrazione procedente sulla **non assoggettabilità del presente Accordo** ad ulteriore procedura di VAS 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
Visto il posizionamento dell'area relativa all'edificio direzionale "E" all'interno della zonizzazione *P3 – Alluvioni frequenti / Aree costiere marine* del PGRA Direttiva Alluvioni, si invita l'Amministrazione comunale a valutare l'ipotesi di arretramento del sedime dell'edificio in zona *P2 – Alluvioni poco frequenti,* identificabile all'interno dell'area d'intervento.
Contestualmente si chiede inoltre che vengano adottati tutti gli accorgimenti tecnici e soluzione progettuali al fine di scongiurare l'ingressione di acqua marina, oltre ad incentivare, quanto più possibile, l'utilizzo di sistemi finalizzati al contenimento/mitigazione del rischio idraulico;
Si richiama in tal senso quanto indicato all'art. 3.2, co. 3, delle Norme del PUG di Cesenatico relativamente alle *Misure per evitare il danneggiamento dei beni e delle strutture* (in particolar modo per quanto concerne la sopraelevazione). Inoltre dovranno essere garantite uscite di sicurezza e vie di fuga adeguate verso l'esterno e/o verso i piani superiori;

A.2 - Riqualificazione urbana
Al fine di implementare la sostenibilità ambientale della proposta progettuale, si ritiene necessario assumere nel progetto le seguenti soluzioni:
- applicare le scelte progettuali strutturali e vegetazionali previste per la realizzazione della duna di protezione nelle aree da cedere (C e D) ed edificio direzionale E, anche per la duna in previsione all'interno dell'area B;
- in merito alle aree ad incolto all'interno dell'area B, come si desume dall'elaborato del calcolo dell'Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE), prevedere modalità di gestione del verde di tipo ecologico a sfalcio ridotto, con prevalenza di prati fioriti, utilizzando un misto di specie erbacee spontanee e/o coltivate, perennanti o autoriseminanti adatte alle condizioni ecologiche del contesto al fine di favorire la crescita di una vasta gamma di piante, comprese quelle spontanee e selvatiche, utili a fornire habitat e risorse alimentari per insetti, uccelli e altri animali, contribuendo così alla biodiversità;
- in relazione alla previsione della copertura a verde pensile nell'area A, come si desume dall'elaborato del calcolo dell'Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE), si ricorda che le specie scelte, nonché la manutenzione, dovranno essere correlate allo spessore del substrato previsto e alle condizioni climatiche della zona;
- al fine di garantire la massima permeabilità, utilizzare materiali drenanti per le aree adibite a parcheggio, 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;
- in un'ottica di riqualificazione del contesto urbano, di valorizzazione della qualità architettonica degli edifici e per un adeguato inserimento paesaggistico, si auspica la progressiva sostituzione delle strutture a carattere non permanente attualmente presenti, con edifici realizzati mediante

materiali e soluzioni architettoniche definitive e di maggior pregio, analoghi a quelli già adottati nell'intervento esistente nell'area adiacente;

A.3 Accessibilità e Sicurezza

Si invita l'Amministrazione comunale ed assumere tutte le misure necessarie al fine di garantite le condizioni di sicurezza nelle aree destinate a parcheggio e parco pubblico, prevedendo una specifica illuminazione notturna e una chiara segnaletica per indicarne la presenza di ciclisti e pedoni, onde evitare ogni potenziale elemento di pericolosità in corrispondenza degli accessi carrabili;

A.4 Monitoraggio

Si ritiene necessario integrare il monitoraggio previsto nel Rapporto Preliminare prevedendo degli indicatori che consentano di analizzare:

- il livello di congestione e incidentalità della rete stradale riferita all'intorno delle aree oggetto di intervento;
- lo stato di sviluppo delle aree verdi, delle alberature (sia pubbliche che private), nonché della vegetazione prevista nelle dune, 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;
- lo stato di evoluzione delle dune, individuate come strutture di protezione e messa in sicurezza degli insediamenti, al fine di garantirne nel tempo la funzionalità: si raccomanda pertanto di intervenire con una manutenzione (ad esempio con un ripascimento) a seguito di ogni mareggiata particolarmente intensa, al fine di evitare il progredire del rimodellamento morfologico oltre i livelli consoni per la funzionalità del manufatto;
- 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 a verifica delle valutazioni riportate negli studi acustici presentati, fermo restando le raccomandazioni contenute nel parere ARPAE, acquisito al prot. prov.le n. 11949 del 12/05/25;

Gli esiti del monitoraggio dovranno essere trasmessi da parte del comune agli enti competenti in materia ambientale coinvolti nel procedimento e resi disponibili nel sito comunale al fine di garantirne la massima accessibilità e comprensibilità da parte del pubblico, attraverso la predisposizione di report utili a evidenziare l'evoluzione temporale dei fenomeni monitorati, l'insorgere di eventuali criticità e l'individuazione di azioni correttive. In merito alla durata delle attività di monitoraggio annuale *post operam*, si reputa congruo l'orizzonte temporale di 5 anni e successivamente ogni 3 anni;

B) INQUADRAMENTO GEOLOGICO ED ESPRESSIONE PARERE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA LR 19/2008

Le tre aree oggetto del presente Accordo, sono poste a nord ovest del centro storico di Cesenatico, a breve distanza dal mare, 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 9 metri, in appoggio sui depositi continentali di origine fluviale, a prevalenza fine limoso-argillosa, di ambiente di fronte deltizia.

In relazione alle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, non sono state rilevate particolari problematiche, con cedimenti previsti del tutto compatibili e tollerabili da edifici con fondazioni superficiali. La presenza di orizzonti di sabbie sature ha però reso necessaria una verifica di risposta sismica di III livello, in relazione al rischio di liquefazione dei terreni di fondazione, come segnalato nelle Tavole Lt6 Ms10 del PUG.

In merito alla **valutazione del rischio sismico,** la Relazione geologica ha confermato che l'area ricade in zona suscettibile di liquefazione, con un indice di liquefazione Il tra 8 e 13 (definibile "Alto"), ed è stata quindi effettuata una valutazione sismica degli effetti di sito di III livello. Le elaborazioni effettuate, evidenziano un Fattore di Amplificazione della PGA previsto pari a 1.47, superiore a quello

indicato nelle tavole di MZS del PUG comunale (1.2), con una frequenza di sito (massima amplificazione) intorno a 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), ma con accelerazioni maggiori per periodi maggiori di 0,53 secondi. Questi dati dovranno essere utilizzati dal progettista strutturale in fase esecutiva.
In relazione alla liquefazione dei terreni, viene confermata la suscettibilità al fenomeno per lo strato sabbioso compreso tra 3 e 9 metri di profondità, con indici di rischio differenti a seconda delle metodologie utilizzate, ma definibili "alti" e una classificazione dei possibili effetti al suolo definiti tra "alti e marcati", con cedimenti post sismici nell'ordine di 15-18 cm.
Considerata quindi l'effettiva presenza di terreni 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.

Rischio idrogeologico: procedendo da Nord verso Sud, l'intervento riguarda tre aree indicate come lotto "1", "2", "3". I lotti 1 e 2 ricadono in area cartografata 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 riferimento fino a 50 cm, sia per l'onda di marea, per la quale l'area è classificata a pericolosità media P2 (Art. 16). Il lotto 3, più a Sud, è invece interessato esclusivamente dal rischio di ingressione dell'onda marina e risulta schematicamente diviso in due, a probabilità media (P2, verso l'interno) e alta (P3 - alluvioni frequenti, verso mare).
Le tre aree sono quindi soggette al rispetto della relativa normativa del PSRI.
Il valore di riferimento dell'elevazione totale della superficie del mare indicato dalla normativa coordinata PAI-PGRA, è di 1,81 m per un tempo di ritorno pari a 100 anni. Nel lotto 3, il progetto prevede la realizzazione di una paratia impermeabile mobile di altezza pari a 2,13 metri, assunta nella progettazione come livello estremo del medio mare, corrispondente ad un tempo di ritorno pari a 100 anni.

Pur essendo tali misure più conservative rispetto alla normativa di bacino, in ottica di riduzione della vulnerabilità, si chiede di individuare un'alternativa localizzativa per l'edificio previsto nel lotto 3 in area a pericolosità alta P3, verso l'interno, in zona a pericolosità media P2, come previsto al comma 1, lett. b dell'art. 16. Inoltre, come indicato nelle norme del PUG comunale (art. 3.2), al fine di evitare il danneggiamento di beni e strutture, l'opera dovrà essere sopraelevata rispetto al tirante idrico di riferimento (presidio sicuramente preferibile alle paratie mobili).

Sulla base delle analisi e dei dati contenuti nella Relazione geologica 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 le seguenti **prescrizioni**:

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.

B.2 Le tre aree sono soggette alla vigente normativa PAI-PGRA (artt. 6, 15 e 16). Per il lotto più a sud, si chiede di individuare un'alternativa localizzativa dell'edificio, all'interno della zona cartografata a pericolosità media P2. Al fine di evitare il danneggiamento di

beni e strutture, l'edificio previsto dovrà essere sopraelevato rispetto al tirante idrico di riferimento.

Istruttori

D.ssa Chiara Boschi
Dott. Geol. Stefano Quagliere
D.ssa Giada Zoffoli

Il Responsabile del Procedimento
EQ Pianificazione Territoriale

Arch. Elisabetta Fabbri Trovanelli

(documento firmato digitalmente)