



ORIGINALE

PROVINCIA DI FORLÌ'-CESENA

GIUNTA PROVINCIALE

SEDUTA DEL 09 Novembre 2010

In seduta odierna, alle ore 09:00, nella sala delle adunanze della Residenza Provinciale, Piazza G. B. Morgagni n. 9 – Forlì, previo avviso del Presidente, si è riunita la Giunta Provinciale, nelle persone dei Signori:

1)	BULBI	MASSIMO	-	PRESIDENTE	A
2)	RUSSO	GUGLIELMO	-	VICE PRESIDENTE	A
3)	BAGNARA	GIANLUCA	-	ASSESSORE	
4)	BARAVELLI	BRUNA	-	ASSESSORE	
5)	BELLAVISTA	IGLIS	-	ASSESSORE	
6)	BRUNELLI	MAURIZIO	-	ASSESSORE	
7)	CASTAGNOLI	MAURIZIO	-	ASSESSORE	
8)	FRANCIA	GIANFRANCO	-	ASSESSORE	
9)	GARBUGLIA	LUCIANA	-	ASSESSORE	
10)	MERLONI	DENIS	-	ASSESSORE	
11)	MONTESI	MARINO	-	ASSESSORE	

Presiede L'ASSESSORE ANZIANO BARAVELLI BRUNA

Assiste il SEGRETARIO GENERALE UGUCCIONI LUCA.

Il numero è legale, la seduta è aperta.

Nel corso della seduta viene discussa la seguente proposta di deliberazione.

PROT. GEN. N. 109096/2010 DELIBERAZIONE N. 537

COMUNE DI CESENA. PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, IN VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI ART. 3, COMMA 1 L.R. 46/88. RELATIVO AL COMPARTO AT4B 04/03, ADIACENTE IL CASELLO AUTOSTRADALE, IN LOCALITA' VILLA CHIAVICHE. PARERE AI SENSI ART. 5 L.R.19/2008; OSSERVAZIONI DEL COMBINATO DISPOSTO ART. 3, COMMA 2, L.R. 46/88 E ART. 15, COMMA 5, L.R. 47/78; DECISIONE IN MERITO A V.A.S. AI SENSI ART. 12, COMMA 4 D.LGS 152/2006, COME MODIFICATO DAL D.LGS 4/2008.

LA GIUNTA PROVINCIALE

Visto il Piano particolareggiato di iniziativa privata relativo al "Piano Urbanistico Attuativo in località Villa Chiaviche, comparto AT4b 04/03", in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L.R. 46/88, trasmesso in data 15.09.2010 e acquisito agli atti con prot. prov.le n. 92159 del 15.09.2010;

Specificato che, per il presente piano attuativo:

- il Comune di Cesena ha inoltrato a questa Provincia, in data 04.05.2009 e acquisita agli atti con prot. prov.le n. 43596 del 05.05.2009, la richiesta di verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, come modificato dal D.lgs. 4/2008, trasmettendo copia degli elaborati progettuali maggiormente rappresentativi del P.U.A. ai fini della verifica degli impatti significativi sull'ambiente, ed un rapporto preliminare con specifico riferimento all'Allegato I del suddetto D.lgs. 152/2006;
- in data 25.05.2009, con prot. n. 50788 è stata effettuata da parte di questo Servizio la richiesta di documentazione integrativa in relazione alla documentazione atta al rilascio del parere sismico, separatamente avviata dal Comune;
- con nota successiva prot. prov.le n. 98597 del 13.10.2009, non avendo ancora ricevuto le integrazioni richieste, ed essendo venuta in evidenza, durante l'esame istruttorio, che a fini ambientali il progetto urbanistico presentato intendeva perseguire una variante urbanistica al PRG, non formalizzata dal Comune, questo Servizio ha provveduto a sospendere il procedimento in attesa del compiuto allineamento delle procedure urbanistiche e dell'avvenuto deposito;
- il Comune ha integrato la documentazione del Piano per gli aspetti geologici, in data 08.02.2010; con l'ultima trasmissione del 15.10.2010, ha chiesto il riavvio del procedimento, essendo stato depositato il Piano a partire dal giorno 15.09.2010, trasmettendo altresì la documentazione integrativa inerente la variante urbanistica.

Preso atto che il Comune di Cesena è dotato di P.R.G. approvato dalla Giunta Provinciale n. 55283/348 del 29.07.2003;

Richiamato quanto segue:

- sui piani attuativi in variante al PRG la Giunta Provinciale formula osservazioni, ai sensi del combinato disposto dell'art. 3 comma 2 L.R. 46/88 dell'art. 15, comma quinto, della legge regionale 47/78, come modificata dalla legge regionale 6/95 e, alle quali i Comuni sono tenuti, in sede di approvazione della variante, ad adeguarsi ovvero ad esprimersi con motivazioni puntuali e circostanziate;
- nell'ambito della formulazione delle osservazioni, la Provincia esprime, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 (ex art. 13 della L. 64/74), il parere sulla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio;
- in base al combinato disposto dell'art. 35, comma 1, e dell'art. 6, comma 3 bis, del D.lgs. n. 152/2006, come sostituiti dall'art. 1 del suddetto D.lgs. 4/2008, il piano in viene sottoposto alla "verifica di assoggettabilità" di cui all'art. 12 del novellato D.lgs. 152/06;

- la Provincia, in qualità di autorità competente ai sensi della L.R.9/08, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, emette il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo il piano o programma dalla VAS e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni;

CONSTATATO

che i contenuti salienti del piano attuativo in oggetto possono essere così riassunti:

Inquadramento urbanistico e contenuti della variante.

La variante urbanistica, relativa alla fase attuativa del presente comparto, sito di fronte al casello autostradale, in località VillaChiaviche, riguarda una zona, classificata dal P.R.G. come "*Area di Trasformazione produttiva AT4b 04/03*", relativa alle aree di cintura a destinazione polifunzionale, a prevalenza commerciale e regolata all'art. 46Bis delle Norme di Attuazione.

La variante consiste in una distribuzione più estesa, rispetto all'attuale, della superficie edificabile senza tuttavia incrementare la SUL edificabile.

I diversi vincoli infrastrutturali gravanti sull'area, tra cui la necessità di collocare, come previsto dal P.R.G., un parcheggio scambiatore di 1000 mq., ha reso necessaria una diversa distribuzione della superficie edificabile per contemperare le esigenze pubbliche e private.

A seguito della variante, vengono modificate sia la tavola PS.2.1.16 che la scheda dell'area di trasformazione (PG 5.1) del PRG 2000.

Contenuti del piano particolareggiato

- Nello specifico, il Piano Urbanistico, AT4b 04/03, prevede la realizzazione di un insediamento polifunzionale che intende configurarsi, per collocazione e visibilità, come "porta della città";
- il lotto relativo all'area di trasformazione in oggetto, collocato in prossimità del casello autostradale "Cesena Sud" dell'A14, è collegato alla S.P. 7 Cervese ed è delimitato, a sud, dalla via Sant'Orsola;
- la Superficie Territoriale di progetto è pari a 31.275 mq.
- la Superficie Edificabile è di mq. 10.252, a cui corrisponde una SUL complessiva di mq. 10.252, così ripartite:
 - area commerciale e direzionale: Se = 6.280 mq. per una SUL di mq. 6.182;
 - area ricettiva e alberghiera: Se = 3.705 mq. per una SUL di mq. 4070;
- 8.065 mq. di area sono sottoposti a vincolo per il passaggio di un elettrodotto;
- le aree pubbliche da cedere per verde, parcheggi e strade, sono pari a 21.290 mq;
- la superficie a verde pubblico, calcolata in mq.60/100 di SUL, è pari a mq. 6.151,2; poiché 214 mq. di verde, relativi ai 310 derivati dalla destinazione U3/9 – Banca, (2.583 mq. di SUL), vengono monetizzati, il totale del verde pubblico all'interno del comparto, diventa di 5.937,22 mq.;
- i parcheggi pubblici, calcolati e differenziati in base alle funzioni da servire, ammontano a mq. 5.452; in aggiunta ad essi viene realizzato nella parte nord-est dell'area, un parcheggio scambiatore di 1.000 mq. visibile dall'autostrada, così come richiesto dalla scheda del PRG;
- i parcheggi privati (1mq/10mc.), realizzati sia ai piani interrati che nelle aree pertinenziali esterne, sono così quantificati:

- area ricettiva alberghiera, 1.520 mq. di parcheggio pari a 61 posti auto;
- area commerciale direzionale, 1posto/20 mq. di SV pari a 75 posti auto;
- altre destinazioni 1.791,40 mq. pari a 72 posti auto.
- l'area in esame prevede al suo interno, come da prescrizione di Piano, la realizzazione di ampia parte di una grande rotatoria, da porsi proprio in prossimità del casello autostradale, che dovrà supportare il traffico in ingresso ed in uscita dall'autostrada collegandosi alla futura bretella di gronda; la realizzazione della rotonda è in compartecipazione con la Provincia;
- l'area si connette al sistema urbano e viabilistico attraverso l'apertura su Via Sant'Orsola (entrata ed uscita principale del comparto) e uno sbocco sulla Via Cervese in uscita per sola svolta a destra; Via Sant'Orsola verrà appositamente allargata ed adeguata in sede di intervento; l'area sarà interconnessa con il casello autostradale e con la rotonda della Pace;
- è previsto l'attraversamento del comparto anche tramite un percorso ciclopedonale che, partendo dalla Via Cervese, termina in Via Sant'Orsola, prima della nuova rotonda che collegherà alla bretella di gronda;
- il progetto prevede la realizzazione di 2 edifici:
 - un albergo di 3.969 mq. di superficie, che si sviluppa su sei piani per un totale di 96 stanze, nel quale sono presenti bar ristorante, sala conferenze, sportello bancario;
 - un edificio adibito a complesso direzionale ospitante: una medio-piccola struttura di vendita, non alimentare, (fino ad un massimo di 1.500 mq.); depositi ed attività di commercio all'ingrosso, per una SUL di 3.700 mq.; uffici (2.482 mq) collocati ai tre piani superiori;
- viene garantito un indice di permeabilità pari a quello richiesto dal PRG (30% della S.T.); un'altra quota pari al 10% circa di permeabilità viene calcolato rispetto alle Superficie edificabile ed ammonta a 1059,35 mq.;
- una parte dell'indice Ut pari a 0,1 mq./0,1 mq. è riservato al Comune per le politiche insediative pubbliche: nel caso in esame lo stesso ammonta complessivamente a 2.563,00 mq., così ripartito: 1.017,51mq. per la parte ricettiva-alberghiera, 1.545,49 mq. per la parte commerciale-direzionale; il solaio di copertura della parte commerciale è utilizzabile per le auto o come piazzale di deposito, altre parti della copertura sono invece trattate a tetto verde e giardini pensili.

Verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.lgs.152/2006 e s.m.i.

La verifica di assoggettabilità del proponente, condotta ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006 come modificato dal D.lgs. 4/2008, esclude la necessità che il PUA debba essere sottoposto a ulteriore procedura di VAS di cui agli articoli da 13 a 18 del decreto sopra citato, non rilevando significatività negli impatti e basandosi sui presupposti di seguito sintetizzati:

- il P.U.A. è uno strumento attuativo di dettaglio, previsto dalla pianificazione generale sovraordinata (P.R.G.) e si attua nel rispetto di questa senza influenzarne i contenuti e senza costituire alcun particolare quadro di riferimento per progetti o altre attività;
- lo schema di assetto urbanistico indicato dal P.R.G. contiene già specifiche prescrizioni in rapporto ad indici ecologici, mitigazioni e problematiche idrogeologiche che vengono rispettate dal piano proposto;
- l'area non risulta interessata da impatti ambientali derivanti da pre-esistenti destinazioni d'uso;
- l'area verrà dotata di tutti i sottoservizi necessari per l'allacciamento alle nuove

utenze. Inoltre le funzioni previste, commerciale, direzionale, ricettiva e logistica, non comportano un fabbisogno idrico ed energetico particolarmente consistente e la zona limitrofa (Via Cervese) risulta già servita dalla rete elettrica, acquedottistica, del gas e della pubblica illuminazione;

- riguardo il sistema di depurazione e la relativa rete fognaria di collettamento, il progetto prevede il collegamento al collettore principale posto a ridosso dello svincolo autostradale sulla Via Cervese e, da questa, al depuratore posto sulla Via Calcinaro;
- aumentando significativamente la portata delle acque meteoriche rispetto a quella che è la situazione attuale, nella progettazione dei sistemi di raccolta, canalizzazione, smaltimento delle stesse, scaricando tutto il complesso sulla condotta di Via Cervese, si è ritenuto opportuno prevedere la realizzazione di manufatti in c.a. ed adeguate strozzature a valle del complesso stesso o un sovradimensionamento delle condotte di scarico. Nello specifico, data l'orografia del terreno, il volume di laminazione, realizzato a mezzo sia di sovradimensionamenti delle condotte sotto la sede stradale, sia con manufatti con funzione di cassa di espansione sotto i parcheggi, previsti nei calcoli come impermeabili, è atto a corrispondere al principio dell'invarianza idraulica;
- la Via Sant'Orsola, che delimita a Sud il comparto, appartiene all'ordito della centuriazione: per tale motivo, mentre i primi due piani degli edifici seguono il tracciato della Via Cervese, i piani più alti sono disposti secondo l'orientamento della centuriazione;
- il sistema verde è stato reperito principalmente nelle aree a ridosso delle strade e degli edifici esistenti in modo da mitigare il rumore e la vista del traffico con una fascia verde di sicurezza e in modo da schermare le preesistenze con una fascia di rispetto. All'interno della fascia verde parallela alla Via Sant'Orsola, è stata progettata la pista ciclopeditoneale;
- l'intervento risponde alle norme prescritte dal Comune di Cesena in materia di bioedilizia;
- riguardo le problematiche attinenti l'aumento del traffico come effetto indotto dalla nuova struttura, alla luce dei cambiamenti della viabilità determinati dalla realizzazione della nuova strada denominata "Bretella di Gronda" che ridurrà sensibilmente il traffico sulla S.P. 71/bis, si afferma che il comparto non presenta situazioni particolari di criticità; allo scopo viene prodotto uno specifico studio.
- la valutazione previsionale di clima acustico segnala la necessità di attuare, in seno alla progettazione edilizia, tutte le misure idonee affinché siano rispettati i requisiti acustici passivi degli edifici previsti dal D.M. del 05.12.1997.

Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Regionale:

- Piano Territoriale Regionale, approvato con deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 276 del 03.02.2010;
- Piano Territoriale Paesistico Regionale, 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, approvato dal Consiglio Regionale con delibera n. 1322 del 22 dicembre 1999;
- Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTA), approvato dall'Assemblea Legislativa con Deliberazione n. 40 del 21 dicembre 2005;

- Piano stralcio per il rischio idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli approvato con deliberazione della Giunta Regionale 17 marzo 2003 n. 350;

Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Nazionale;

Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Provinciale:

- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 68886/146 del 14.09.2006;
- il Piano Provinciale di gestione dei rifiuti, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 71491/150 del 30.07.07;
- il Piano Infraregionale delle attività estrattive approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 12509/22 in data 19.02.2004;
- il Piano di Gestione della qualità dell'aria, approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 84071/175 del 24.09.2007;
- la Variante integrativa al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvata dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 70346/146 del 19.07.2010;

Verificato ai sensi del combinato disposto dell'art. 15, comma quinto e 14, comma secondo, della legge regionale 47/78:

- che le previsioni di Piano non presentino vizi di legittimità;
- che siano assicurate:
 1. l'osservanza delle prescrizioni, indirizzi e direttive contenuti negli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale sovraordinati;
 2. la razionale e coordinata sistemazione delle opere e degli impianti di interesse statale, regionale e provinciale;
 3. la tutela del paesaggio e dei complessi storici, monumentali ambientali ed archeologici nonché delle zone di cui all'art. 33 della LR 47/78;
 4. l'osservanza delle prescrizioni di cui all'art. 46 della LR 47/78;
 5. il rispetto delle norme igienico sanitarie che abbiano valenza territoriale;

CONSIDERATO

A) Parere ai sensi dell'art. 5 della L.R.19/2008

L'area individuata dal progetto è situata in pianura, a Nord-Est del centro abitato di Cesena. I terreni sono qui costituiti da depositi alluvionali continentali di origine fluviale. Le litologie prevalenti sono fini, limi e argille, con subordinate sottili lenti sabbiose.

Sull'area è stata effettuata una microzonazione sismica di III livello, per la realizzazione dell'area ricettiva ed alberghiera, come previsto dalla delibera n. 112 dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia – Romagna del 2 Maggio 2007. I risultati di tali analisi posso essere così riassunti: Vs30: 212 m/sec; frequenza caratteristica di sito posta a 1,0 Hz, come confermato dalle elaborazioni dei terremoti di riferimento, con seconda frequenza di risonanza segnalata a 2,34 Hz. Rapporto PGA/PGA0 circa 1,35 (2 m. di profondità di fondazione); rapporto intensità di Housner SI/SI0: circa 1.8.

Le analisi hanno escluso il rischio di liquefazione dei terreni di fondazione in caso di sisma.

L'area ricade in ambito di cui all'art. 6 (aree di potenziale allagamento) delle Norme del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, con tirante idrico di riferimento fino a 50 cm., e quindi soggetto alla relativa normativa, come indicato nella relazione illustrativa del Piano;

il Servizio scrivente, sulla base dei dati contenuti nella "Indagine geologico-tecnica" a firma del Dott. Geol. Claudia Falasca, esprime parere favorevole nei confronti delle previsioni del Piano in oggetto, in relazione alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio.

Sulla base dei risultati, si segnala che il picchi di massima amplificazione evidenziato a 1.0 Hz, potrebbe avere una frequenza simile a quella dell'edificio di progetto (altezza 30 m). Sarà responsabilità dell'ingegnere progettista del Piano, in fase esecutiva, approfondire tale aspetto.

B) Osservazioni ai sensi del combinato disposto dell'art. 15 della L.R. 47/78 e dell'art. 3 della L.R. 46/88.

Si rileva che la variante urbanistica ha una natura prettamente cartografica (tavola P.S.2.1.6), in quanto l'estensione della Superficie di possibile edificazione, resasi necessaria per una migliore distribuzione e organizzazione delle funzioni previste, non modifica i restanti parametri urbanistici; in particolare la variante non ammette incremento di SUL, né altera le complessive quote previste di aree pubbliche e superfici fondiarie. Il progetto, altresì sviluppa correttamente il calcolo degli standard urbanistici (parcheggi e verde), prevedendo la monetizzazione di una modesta porzione di verde.

Va tuttavia rilevato che, se la vigente configurazione della suddivisione dell'AT4b 04/03 consente di avere una parte di aree pubbliche affrancate dalle fasce di rispetto dei vincoli infrastrutturali presenti, la nuova suddivisione di PRG, di fatto relega le aree pubbliche quasi totalmente nelle suddette fasce.

Ciò comporta, nel caso specifico del progetto urbanistico, la impossibilità di allocare verde pubblico avente effettiva funzione di standard: le aree pubbliche della AT sono infatti occupate dai parcheggi e solamente da porzioni residuali e marginali di verde.

Pertanto, posto che il verde pubblico in fascia di rispetto stradale e dell'elettrodotto non può essere considerato come standard, è necessario che tutta la quota ivi ricadente venga recuperata, attraverso monetizzazione e trasferimento, all'interno del Piano dei Servizi, in particolare a favore della frazione di Villachiaviche. Il verde del comparto, pertanto, potrà assumere solamente valore di mitigazione ambientale, per le cui ulteriori considerazioni si rimanda al sottostante paragrafo C).

C) Decisione in merito alla verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.Lgs. 152/2006, come modificato dal D.Lgs. 4/2008.

Dalla documentazione presentata si evince che la maggior componente di impatto è quella dovuta al traffico veicolare. Da un lato, il presente piano attuativo concorre alla realizzazione della rotonda stradale che consentirà, attraverso la futura realizzazione della bretella di gronda, uno sgravio consistente del traffico sulla S.P.71 Cervese (stimato, nello studio specifico, tra il 43,8% e l'86% a seconda se verranno apportati o meno interventi di moderazione del traffico); dall'altro è innegabile l'apporto di traffico che il nuovo insediamento comporta e che andrà a gravare sull'intorno: tale aumento, è stimato in rapporto alle funzioni insediabili, nelle ore di punta, in 366 veicoli (entrata + uscita ore 7,30-8,30) e 351 (entrata + uscita ore 18.00-19.00). Dai dati e dalle simulazioni presentate si

deduce facilmente che il maggior aggravio si avrà, ovviamente, sulla Via Sant'Orsola, oggi tipica strada di campagna con una carreggiata di modeste dimensioni a traffico locale residenziale e di mezzi agricoli. La situazione risulta più critica se si considera che su quest'ultima, circa nel suo punto medio, è collocato l'unico accesso all'area congiunto ad una delle due uscite dal comparto e che, per metà circa di questa via, si sfilacciano lembi residenziali della frazione di Villa Chiaviche. Un'altra uscita è prevista sulla via Cervese, con sola svolta a destra. Il piano presenta specifici studi volti ad esaminare dettagliatamente gli impatti da traffico (mobilità, acustico e atmosferico), che concludono escludendo una loro significatività.

Ciò premesso si evidenziano le soluzioni proposte:

- il piano prevede l'allargamento della Via Sant'Orsola portando la carreggiata ad una larghezza di 7mt. tale che essa possa giungere a discreti livelli di esercizio, evitando fenomeni di congestione;
- il piano regola la circolazione su Via Sant'Orsola, tramite opportuna segnaletica, riservando, sul tratto ovest della stessa, il solo transito ai residenti. Il lato est, invece, sarà gravato dal traffico leggero e pesante in entrata e uscita al nuovo insediamento. E' previsto il posizionamento di rallentatori di velocità tali da rendere transitabile l'arteria a 30Km/h;
- il piano ha definito lungo la Via Sant'Orsola, sul lato interno al comparto, un percorso ciclabile che connette la Via Cervese con la futura bretella di gronda.

L'aver accentrato il disimpegno di tutte le funzioni sulla Via Sant'Orsola comporta, per questa, sicuramente un aggravio in termini acustici, atmosferici. Un parziale, seppur modesto controbilanciamento può essere ipotizzato, nell'immediato, con la sua parziale inibizione a strada di attraversamento/scorciatoia, nello scenario futuro alla scala vasta con la realizzazione della bretella di gronda che dovrebbe vedere un effettivo sgravio della S.P. 71 Cervese in una complessiva riorganizzazione del sistema viabilistico all'intorno.

Si prende atto che la variante urbanistica non modifica, sotto il profilo strategico, le scelte generali già effettuate col PRG e che, pertanto il carico insediativo del comparto non viene incrementato o aggravato. Tuttavia, considerato che vincoli di carattere tecnico-progettuale hanno impedito di localizzare diversamente o differenziare l'accesso/uscita dell'area, come spiegato nella relazione integrativa di chiarificazione sulle scelte urbanistiche fornite per il parere di A.R.P.A., si rende necessario apportare alcune considerazioni in termini di qualità ambientale più puntuali determinate dalla progettazione attuativa, in particolare per gli impatti generati su Via Sant'Orsola e la rilevabile sostanziale carenza di verde pubblico che possa effettivamente mitigare gli impatti.

a) Lo studio sulla mobilità ha concluso evidenziando una possibile criticità nell'intersezione del comparto con Via Sant'Orsola: pur risultando un buon livello di servizio senza fenomeni di congestione, la breve distanza tra Via Sant'Orsola e l'intersezione disimpegnante i due blocchi potrebbe generare in caso di mezzi particolarmente lunghi e attese prolungate ripercussioni sulla stessa Via Sant'Orsola, così come in uscita, in caso di eventi particolari creare problemi all'ingresso del blocco 2 (commerciale-direzionale).

In relazione alla criticità sopra evidenziata, e richiamato il fatto che, ai sensi della L.R. 9/1999 e s.m.i., qualora nel comparto vengano previsti parcheggi pubblici e di uso pubblico complessivamente superiori a 500 posti auto è richiesta specifica procedura di "screening", si rende necessario per la presente pianificazione attuativa:

- introdurre nel piano particolareggiato misure di regolamentazione degli afflussi dei fornitori, per il carico e scarico merci, evitando i periodi giornalieri e settimanali di massimo afflusso degli utenti;

- introdurre nel piano particolareggiato uno studio dei flussi di traffico interno all'area in modo da equilibrare e definire il più possibile la movimentazione interna in relazione alle varie aree e funzioni, anche quella di carico e scarico delle merci, con l'obiettivo di alleggerire quanto più possibile i movimenti sul lato della Via Sant'Orsola. A tal fine dovrebbe essere valutata la possibilità, per i soli veicoli leggeri, di connettere all'uscita sulla Via Cervese anche il parcheggio pubblico di 1.013 mq. posto più a nord di servizio alla funzione commerciale.
- b) Al fine di mitigare quanto più possibile gli impatti atmosferici e ridurre gli impatti negativi sulla situazione microclimatica locale, è necessario che:
- tutte le aree verdi, le quali assumono mero valore ambientale e non di standard per le ragioni indicate al precedente punto B), dovranno avere la maggior densità arborea ed arbustiva, anche superando l'indice di piantumazione già previsto dal P.R.G.. Il sesto di impianto non dovrà comunque essere inferiore al 60% delle aree destinate a verde.
 - In particolare, poiché la copertura piana del piano primo dell'edificio commerciale viene destinata anche a parcheggio – piazzale di deposito, è necessario che una quota significativa di tale area sia caratterizzata anche come tetto-giardino in particolare sul lato Via Sant'Orsola. Tale possibilità infatti è assunta solo quale elemento eventuale nelle norme del PUA, pur essendo data come certa nella verifica di assoggettabilità. Allo stesso modo nelle Norme del piano dovrà essere assunto quale elemento d'obbligo la realizzazione di pensiline di copertura realizzate con copertura a pannelli solari-fotovoltaici, come previsto nel progetto.
- c) La verifica di assoggettabilità non ritiene significativo l'incremento di utilizzo della risorsa idrica ed energetica. In ragione delle attività insediabili è plausibile ipotizzare, invece, che l'incremento dei consumi debba richiedere ulteriori misure di mitigazione e contenimento della risorsa energetica e, in particolare per l'attività alberghiera, di quella idrica. Diventa necessario, sotto questo aspetto, elevare quanto possibile il livello della autosufficienza energetica dell'insediamento, anche superando i meri obblighi normativi introdotti dall'entrata in vigore della Delibera del Consiglio Regionale 156 del 4 marzo 2008 *"Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici"*, affinché l'insediamento non solo possa realizzare l'autosufficienza da un punto di vista energetico, ma possa anche conseguire una qualche forma di compensazione, a livello territoriale, per la comunità locale su cui graveranno costi ed impatti da esso indotti, elevando la sostenibilità e l'immagine pubblica della città. Ciò premesso si ritiene necessario, posto quanto già previsto dal presente piano particolareggiato, che la dotazione impiantistica da fonti di energia rinnovabile sia tale da tendere a soddisfare l'intero fabbisogno energetico dell'insediamento o, comunque, la maggior parte di esso. Altresì dovranno essere adottate, nella struttura ricettiva, tutte le più moderne ed adeguate forme di risparmio idrico.
- d) Usi: visto che le norme del piano particolareggiato ammettono la possibilità di ampliare la struttura commerciale non alimentare fino a 2.500 mq. di superficie di vendita (uso U3/3 non alimentare) in funzione di quanto sarebbe stato consentito tramite la variante urbanistica al PRG adottata con delibera di C.C. n. 180 del 06.11.2008, quindi senza variante al piano attuativo, considerato che gli esiti della succitata variante, nel frattempo approvata con delibera del Consiglio Comunale, n. 36 del 25.02.2010, consentono tale possibilità, l'introduzione di tale uso potrà essere ammessa solo in ragione di una già contemplata e sufficiente dotazione di posti auto pertinenziali, il cui reperimento non dovrà quindi, portare alla diminuzione di spazio verde e/o permeabile.
- Rispetto al tema della mobilità sostenibile, infine, si ritiene apprezzabile lo sforzo di

conseguire, col presente piano attuativo, la realizzazione di un tratto di pista ciclabile sulla Via Sant'Orsola. Quale anticipazione per progettazioni attuative o adeguamenti futuri della stessa e del sistema della mobilità, tuttavia si ritiene che andrebbe ricercata a monte l'appoggio ad una trama ciclo-pedonale di scala cittadina che tenda a discostarsi il più possibile (per la salubrità e sicurezza degli utenti) dalle arterie viabilistiche principali.

Dato atto che:

in adempimento a quanto previsto al comma 2 dell'art. 12 del suddetto decreto, per il caso in esame è stato individuato quale soggetto competente in materia ambientale:

- ARPA sezione di Forlì-Cesena, che a tale Ente il Comune di Cesena ha provveduto a trasmettere il "Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS" relativo al P.U.A. in oggetto;

Considerato che ARPA, congiuntamente ad AUSL come da protocollo d'intesa, esaminati gli elaborati inoltrati, ha espresso con prot. PGFC 2009/8298 (agli atti con prot. Prov.le n. 75919 del 07.08.09) il parere di escludere il P.U.A. in esame dalla necessità di essere sottoposto alla procedura a VAS;

Ritenuto che l'integrazione del piano particolareggiato con quanto indicato ai punti soprastanti, possa determinare le condizioni minime affinché il suddetto piano sia escluso dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.lgs.152/2006 e s.m.i.

Dato atto, inoltre, che:

- in data 29.10.2010 con prot. n. 107298/10 la sopra esposta proposta di esito della procedura di verifica è stata trasmessa all'Autorità procedente, ai sensi di quanto indicato al comma 4 dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006 come modificato dal D.lgs. 4/2008;
- l'Autorità procedente in data 04.11.2010 ha trasmesso via fax le considerazioni in merito alla suddetta proposta, concordando con tutti i punti della stessa e proponendo la loro integrazione anche quali condizioni specifiche nelle N.T.A. del piano particolareggiato; fa eccezione la possibilità prospettata al secondo sottopunto del punto a) di valutare, per i soli veicoli leggeri, di connettere all'uscita sulla Via Cervese anche il parcheggio pubblico di 1.013 mq. posto più a nord di servizio alla funzione commerciale. Il Comune ritiene, infatti, che ciò non sia possibile in quanto la previsione-realizzazione di tale corsia di collegamento inciderebbe sull'indice di permeabilità venendo a meno il suo rispetto.
Il Comune, inoltre, attraverso la suddetta nota, ha quantificato in 280 i posti auto pubblici e d'uso pubblico e, pertanto, esclude l'assoggettamento a procedura di screening ai sensi della L.R. 9/99 e s.m.i.;

Considerato che una più compiuta valutazione e una finale decisione sul possibile collegamento del parcheggio posto a nord con l'uscita su Via Cervese possa demandarsi anche allo studio sui flussi interni di traffico di cui al punto a) citato e condivisa con l'autorità procedente la necessità che le condizioni sopra poste determinino l'adeguamento delle stesse N.T.A. del piano particolareggiato;

Ritenuto, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale sopra richiamati, che il "P.U.A. di Iniziativa Privata relativo al comparto AT4b 04.03 loc. Villa Chiaviche – casello autostradale", del Comune di Cesena, possa essere escluso dalla procedura di VAS di cui agli articoli da 13 a 18 del D.lgs. 152/2006, come modificato dal D.lgs. 4/2008, in quanto la proposte non prefigurano impatti significativi sull'ambiente, alle condizioni indicate ai punti a), b), c) e d) del paragrafo C) soprastante; in particolare le condizioni di cui ai suddetti punti dovranno integrare le Norme Tecniche del piano particolareggiato.

Verificata, per la variante urbanistica, la correttezza dell'iter amministrativo e la completezza degli atti e pareri la cui trasmissione all'ente competente è, per il Comune, obbligatoria:

- Il Comune ha dichiarato l'assenza sul territorio interessato dalla Variante, del vincolo idrogeologico ai sensi del R.dl del 30.12.1923, n. 3267 e del vincolo di consolidamento/trasferimenti degli abitati ai sensi della Legge 09.07.1908, n.445 ;
- Il Comune, a seguito del deposito, ha attestato l'avvenuta comunicazione della variante alle Autorità Militari, avvenuta in data 15.09.2010;
- sulla variante si è espressa l'AUSL con parere Prot. NIP – (E) n. 59/2009 del 15.03.2010, esprimendo "parere favorevole con condizioni" ai sensi dell'art. 19, lett. h) della L.R. n. 9/1982;
- E' stato acquisito il parere dell'AUSL (prot. NIP – (E) n. 33/2009 in ordine agli aspetti di sanità pubblica.

Dato atto infine che questa Provincia provvederà a rendere pubblico il risultato della verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art. 12, comma 5.

Visto il parere favorevole espresso dal Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale in merito alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49 del Dlgs n. 267/00;

A voti unanimi;

DELIBERA

1) Di esprimere parere favorevole, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19 del 30.10.2008, in relazione alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio.

2) Di formulare, ai sensi del combinato disposto dell'art. 15 della L.R. 47/78 e dell'art. 3 della L.R. 46/88, la seguente osservazione:

poiché il verde pubblico in fascia di rispetto stradale e dell'elettrodotto non può essere considerato come standard, è necessario che tutta la quota ivi ricadente venga recuperata, attraverso monetizzazione e trasferimento, all'interno del Piano dei Servizi, in particolare a favore della frazione di Villachiaviche. Il verde del comparto, pertanto, potrà assumere solamente valore di mitigazione ambientale.

3) Di escludere il "P.U.A. di Iniziativa Privata relativo al comparto AT4b 04.03 loc. Villa Chiaviche – casello autostradale", del Comune di Cesena, dalla ulteriore procedura di VAS di cui agli articoli da 13 a 18 del D.lgs. 152/2006, come modificato dal D.lgs. 4/2008, a condizione che:

a) In relazione alla criticità sopra evidenziata nello studio sulla mobilità che ha concluso evidenziando una possibile criticità nell'intersezione del comparto con Via Sant'Orsola, si rende necessario per la presente pianificazione attuativa:

- introdurre nel piano particolareggiato misure di regolamentazione degli afflussi dei fornitori, per il carico e scarico merci, evitando i periodi giornalieri e settimanali di massimo afflusso degli utenti;
- introdurre nel piano particolareggiato uno studio dei flussi di traffico interno all'area in modo da equilibrare e definire il più possibile la movimentazione interna in relazione alle varie aree e funzioni, anche quella di carico e scarico delle merci, con l'obiettivo di alleggerire quanto più possibile i movimenti sul lato della Via Sant'Orsola. A tal fine, anche tramite il suddetto studio, dovrebbe essere valutata la possibilità, per i soli veicoli leggeri, di connettere all'uscita sulla Via Cervese anche il parcheggio pubblico di 1.013 mq. posto più a nord di servizio alla funzione commerciale.

b) Al fine di mitigare quanto più possibile gli impatti atmosferici e ridurre gli impatti negativi sulla situazione microclimatica locale, è necessario che:

- tutte le aree verdi, le quali assumono mero valore ambientale e non di standard per le ragioni indicate al precedente punto B), dovranno avere la maggior densità arborea ed arbustiva, anche superando l'indice di piantumazione già previsto dal P.R.G.. Il sesto di impianto non dovrà comunque essere inferiore al 60% delle aree destinate a verde, compatibilmente con le limitazioni derivanti da sicurezza stradale, sottoservizi, distanze da fabbricati, etc....
- In particolare, poiché la copertura piana del piano primo dell'edificio commerciale viene destinata anche a parcheggio – piazzale di deposito, è necessario che una quota significativa di tale area sia caratterizzata anche come tetto-giardino in particolare sul lato Via Sant'Orsola. Tale possibilità infatti è assunta solo quale elemento eventuale nelle norme del PUA, pur essendo data come certa nella verifica di assoggettabilità. Allo stesso modo nelle Norme del piano dovrà essere assunto quale elemento d'obbligo la realizzazione di pensiline di copertura realizzate con copertura a pannelli solari-fotovoltaici, come previsto nel progetto.

c) Si ritiene necessario, posto quanto già previsto dal presente piano particolareggiato, che la dotazione impiantistica da fonti di energia rinnovabile sia tale da tendere a soddisfare l'intero fabbisogno energetico dell'insediamento o, comunque, la maggior parte di esso. Altresì dovranno essere adottate, nella struttura ricettiva, tutte le più moderne ed adeguate forme di risparmio idrico.

d) L'introduzione dell'Uso U3/3 non alimentare fino a 2.500 mq. di superficie di vendita potrà essere ammessa solo in ragione di una già contemplata e sufficiente dotazione di posti auto pertinenziali, il cui reperimento non dovrà quindi, portare alla diminuzione di spazio verde e/o permeabile. Tale condizione dovrà essere inserita nelle N.T.A. del piano.

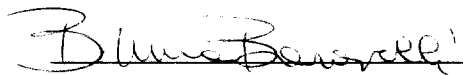
Le condizioni di cui ai punti a), b), c) e d) soprastanti dovranno trovare apposita traduzione normativa nelle norme tecniche del piano particolareggiato.

4)) Di trasmettere il presente atto al Comune di Cesena per il seguito di competenza, unitamente ad una copia degli elaborati debitamente timbrati e firmati (n. 57 allegati);

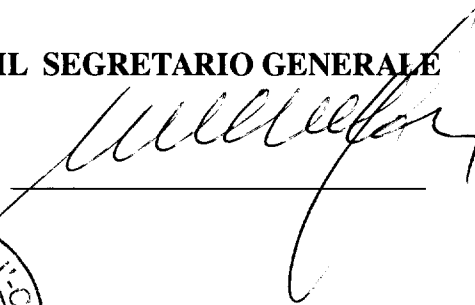
Successivamente, con separata votazione espressa in forma unanime e palese, il presente provvedimento viene dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.lgs. 267/2000 .

IL PRESENTE VERBALE VIENE LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO COME SEGUE:

L'ASSESSORE ANZIANO



IL SEGRETARIO GENERALE





PUBBLICAZIONE ed ESECUTIVITA'

Il sottoscritto certifica che copia della deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico di questa Provincia dal 12 NOV. 2010 per quindici giorni consecutivi e diviene esecutiva dopo il decimo giorno della predetta data.

IL SEGRETARIO GENERALE



Il sottoscritto certifica che la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, 4° comma del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267.

IL SEGRETARIO GENERALE

