



ORIGINALE

PROVINCIA DI FORLÌ'-CESENA

GIUNTA PROVINCIALE

SEDUTA DEL 13 Dicembre 2011

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 | |
| 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 il VICE PRESIDENTE RUSSO GUGLIELMO.

Assiste il VICE SEGRETARIO GENERALE MARTINELLI MASSIMO.

Il numero è legale, la seduta è aperta.

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

PROT. GEN. N. 112181/2011 DELIBERAZIONE N. 547

COMUNE DI CESENA: "PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) AREA DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE AT4A 05.03 SITO IN LOCALITA' DIEGARO, VIA SAN CRISTOFORO". IN VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI ART. 3 COMMA 1 L.R. 46/88. RICHIESTA PARERE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLAL.R. 19/2008; OSSERVAZIONI AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DELL'ART. 3, COMMA 2, DELLA L.R. 46/88 E DELL'ART. 15, COMMA 5 DELLA L.R. 47/78; DECISIONE IN MERITO ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' AI SENSI DELL'ART. 12 DEL D.LGS. 03.04.2006 N. 152 E SS.MM.II..

LA GIUNTA PROVINCIALE

Vista la richiesta del Comune di Cesena relativa al “P.U.A. Area di trasformazione Polifunzionale AT4a 05.03 sito in località Diegaro, Via San Cristoforo”, in variante al P.R.G. ai sensi art. 3, comma 1, della L.R. 46/88; trasmessa a questa Amministrazione Provinciale in data 09.06.2011, e assunta al prot. n. 62510 del 09.06.2011, essa è volta ad acquisire i seguenti pareri:

- osservazioni ai sensi dell'art. 3, comma 2, della L.R. 46/88;
- art. 5 della L.R. 19/2008 (parere in relazione alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio);
- art. 12 D.lgs. 152/2006 e s.m.i. per la verifica di assoggettabilità.

Premesso che:

il Comune di Cesena è dotato di P.R.G. approvato dalla Giunta Provinciale n. 55283/348 del 29.07.2003, ai sensi della L.R. 47/78;

Richiamato che:

- Sui piani attuativi in variante al PRG la Giunta Provinciale formula osservazioni ai sensi del combinato disposto dell'art. 15, comma quinto, della legge regionale 47/78 come modificata dalla legge regionale 6/95 e dell'art. 3 comma 2 L.R. 46/88, alle quali i Comuni sono tenuti, in sede di approvazione della variante, ad adeguarsi ovvero ad esprimersi con motivazioni puntuali e circostanziate;
- il parere della Provincia, in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio (ex art. 13 della L. 64/74) ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, va espresso nell'ambito degli atti di assenso resi dalla Provincia stessa nel corso del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali;
- la Provincia, in qualità di autorità competente, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1, comma 4 della L.R. 9/13 giugno 2008, sentita l'autorità procedente e tenuto conto dei contributi pervenuti, emette il provvedimento di verifica ambientale di cui al D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., assoggettando o escludendo il piano o il programma dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. 13-18 (VAS) e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni.

Dato atto inoltre che:

- Il presente Piano particolareggiato è stato posto in deposito a far data dal 8 Giugno 2011 per 30 gg. consecutivi;
- questo Servizio, con prot. prov.le n. 69744 del 29.06.2011, invitava l'Amministrazione Comunale ad integrare la pratica con particolare evidenza:
 - per la relazione geologica del Piano urbanistico in oggetto attraverso un'analisi approfondita della risposta sismica del sito, in relazione agli usi previsti dalla Norma;
 - adeguamento dei calcoli dei volumi necessari a garantire l'invarianza idraulica ai metodi indicati nella direttiva tecnica dell'Autorità di Bacino, comportante il parere del Consorzio di Bonifica della Romagna;
 - parere dell'Azienda Sanitaria Locale, come previsto dall'art. 19 L.R. 19/1982.

- il Comune di Cesena ha inviato, con nota acquisita al prot. prov.le 81853 del 03.08.2011, doppia copia dell'integrazione alla relazione geologica e dei pareri richiesti.

Constatato che gli elementi salienti che caratterizzano il Piano in oggetto, in variante al PRG, sono così descrivibili:

Inquadramento urbanistico e contenuti della variante

La variante riguarda il PUA di iniziativa privata relativo all'*AT4a 05/03 - Area di Trasformazione produttiva*, zonizzata come "*Città da trasformare - Area di Trasformazione produttiva*", la cui trasformazione è finalizzata al completamento del sistema produttivo urbano e della "Città regionale".

La modifica proposta consiste nell'ampliamento dell'ambito edificabile (Se) all'interno del perimetro del PRG. Essa è conseguente alla necessità di pervenire ad un equilibrio tra i vincoli di PRG e le esigenze pubbliche e private estendendo l'edificabilità anche nella parte sud del comparto che il PRG destina, invece, alle sole aree pubbliche.

Il comparto è gravato sia dalla presenza delle fasce di rispetto del nuovo asse stradale da realizzare internamente, sia da quelle relative a due pozzi di captazione delle acque e quella di due elettrodotti che verranno interrati; tutti questi fattori hanno determinato la necessità di una diversa collocazione della Se (Superficie Edificabile) per renderla maggiormente fruibile. Si ipotizza tuttavia che l'edificazione della parte sud sia solo per le destinazioni *commerciale, terziaria ed alberghiera*, in quanto meno impattanti sugli edifici esistenti.

Contemporaneamente viene leggermente ampliato l'ambito di possibile localizzazione della superficie edificabile nei lotti che si affacciano sulla nuova viabilità posta a Nord del comparto.

La variante non comporta incremento della capacità insediativa poiché, nel rispetto di tutti gli indici ecologici, si limita a modificare soltanto la localizzazione della superficie edificabile;

Le modifiche di variante verranno inserite nella *Tav. PS 2.1.8* e nella relativa *scheda delle Aree di trasformazione PG 5.1 del PRG 2000*.

Contenuti del piano particolareggiato

- La posizione del comparto, collocato in via San Cristoforo, località Diegaro, è in prossimità dello svincolo ubicato all'intersezione fra la Via Emilia e la statale E45, nelle adiacenze dell'area artigianale di Torre del Moro.
- Il perimetro del comparto, la cui *superficie territoriale* è di 123.440 mq. per una *superficie edificabile* di mq. 60.756 ed una *Superficie Utile Lorda (SUL)* di mq. 49.376, non viene modificato dalla variante al PRG, né viene incrementato l'indice che rimane di 0,40.
- l'attuazione del PUA prevede, come da PRG, la realizzazione di un asse di attraversamento Est-Ovest, interno al comparto ed ubicato nella parte nord; esso, attraversando il comparto confinante di futura realizzazione (AT4a 05/02), si collegherà alla viabilità esistente diventando parte del collegamento tra la zona artigianale di Torre del Moro e l'ingresso dell'E45. Tale infrastruttura viene considerata urgente per la riqualificazione di tutta la zona e per lo sgravio della Via Emilia.

- Un ulteriore asse stradale, conseguente alla variazione urbanistica, viene previsto a sud, in collegamento tra la Via San Cristoforo e l'area di trasformazione posta ad ovest, il cui innesto è già progettato in funzione della futura connessione tramite rotatoria.
- I due assi stradali nord sud vengono collegati in posizione mediana da un asse ad essi ortogonale sul quale si attesta un'ampia area a parcheggi pubblici e confluisce un ulteriore asse interno e cieco di distribuzione.
- Nella parte a Sud, nella quale il PRG escludeva l'edificazione, si potranno insediare solo edifici di carattere terziario (edifici E-F-M), onde non generare particolari impatti sui fabbricati residenziali limitrofi ed esistenti, classificate dal PRG come "Ville e Giardini".
- Viene prevista, sul limite Nord del comparto, una fascia verde di mitigazione con funzione di filtro visivo ed acustico rispetto al limitrofo territorio agricolo.
- Nel verde attrezzato sono previsti i bacini di laminazione delle aree pubbliche, in quello extra standard, da monetizzare da parte della proprietà al fine di rendere privata l'area su cui insisteranno le vasche, sono previsti i bacini di laminazione delle aree private; entrambi scaricheranno nella fogna comunale di via San Cristoforo.
- I sette grandi lotti, ulteriormente divisi al loro interno, sono destinati agli edifici di progetto, previsti con al massimo due o tre piani fuori terra.
- Attorno al perimetro del comparto verranno realizzate fasce verdi di dimensioni costanti, nel rispetto della distanza minima prevista che sarà di 10 mt. dai confini sia delle strade che delle parti private edificabili.
- per il parcheggio centrale, che confina con le case ad Ovest del comparto, non è stato possibile, per ragioni morfologiche, mantenere la distanza dei 10 mt., pertanto si è provveduto a trasformare a verde di mitigazione i parcheggi lungo la strada per i quali è stata comunque garantita una fascia alberata di dimensioni tra i 5 e gli 8 mt.;
- l'area verrà dotata di tutti i sotto servizi necessari alla futura edificazione.

Contenuti della valutazione ambientale del proponente

Il proponente ha condotto una "verifica di assoggettabilità", ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006, come modificato dal D.lgs. 4/2008; sulla base di uno specifico elaborato esso esclude la necessità che il PUA e la Variante ad esso connessa debbano essere sottoposti a ulteriore procedura di VAS, di cui agli articoli da 13 a 18 del decreto sopra citato, poiché non rileva impatti significativi e per i presupposti di seguito sintetizzati:

- i potenziali impatti negativi determinati dalla realizzazione del Piano riguarderebbero l'ambito strettamente connesso all'aumento dell'urbanizzazione e pertanto vengono ritenuti come parte imprescindibile dell'espansione economica;
- in particolare in merito al tema del traffico, per il PUA in oggetto è stata richiesta una successiva integrazione relativa all'incremento di traffico indotto dalla realizzazione del medesimo con la quale si è dimostrato che il grosso del traffico, proveniente dall'Autostrada, E45 e Secante, essendo collegato al sito da direttrici collocate a Nord e ad Est, non passerà da Via San Cristoforo Sud dove è collocato il centro abitato più sensibile, interessato unicamente dalla Via Emilia;
- per risolvere le criticità relative al traffico dei mezzi pesanti sulla via San Cristoforo, è stato proposto di deviarlo sulla via Dismano che per dimensionamento è in grado di sopportare tale flusso;
- la valutazione del clima acustico ha evidenziato la compatibilità dell'area di intervento rispetto ai limiti della classificazione acustica e delle fasce di rispetto stradali;

- il presupposto alle conclusioni di esclusione dalla procedura di VAS, afferma che *il piano, nel suo complesso intende favorire l'urbanizzazione integrata con le aree verdi, aree di aggregazione e con la mobilità sostenibile e, quindi, a concorrere a migliorare e valorizzare l'aspetto ambientale e paesaggistico dei luoghi.*

Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Nazionale;

Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Regionale:

- Piano Territoriale Regionale, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 3065 in data 28.02.1990;
- 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 (PRIT 98), adottato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 1193 del 27.09.99 (BUR n.102 del 11.08.99);
- 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 Provinciale:

- Piano Provinciale di gestione dei rifiuti approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 71491/150 del 30/07/07;
- Piano Infraregionale delle attività estrattive, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 12509/22 del 19.02.04;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 68886/146 del 14.09.06;
- Variante integrativa al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvata con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 70346/146 del 19/07/2010.

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

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

CONSIDERATO

A) Inquadramento geologico ed espressione parere ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 (ex art. 13 della L. 64/74).

L'area è ubicata a Nord-Ovest del centro abitato di Cesena, in zona di pianura alluvionale, dove si ritrovano i sedimenti continentali, di origine fluviale e di età olocenica, costituiti da

intercalazioni, laterali e verticali, di ghiaie, sabbie, limi e argille. Le indagini eseguite (prove CPT) hanno evidenziato la presenza di litologie fini (argille e limi), con subordinate livelli sabbiosi.

Le analisi specifiche, effettuate per definire il rischio di liquefazione dei terreni di fondazione in caso di sisma, mostrano, per l'unico livello rilevante, un fattore di sicurezza maggiore di 1, con un rischio praticamente nullo.

Parte dell'area è interessata dalla fascia di rispetto dei pozzi di captazione rilevabili alla Tav. 2.1.8 del PRG. e pertanto soggetta alle relative Norme, di cui all'art. 19.05.

La relazione geologica non ha evidenziato la presenza di altre problematiche di tipo idrogeologico.

Preso atto della dichiarazione dei progettisti, in base alla quale NON è stata effettuata una analisi di risposta sismica di III livello per l'area, escludendo la realizzazione di edifici di cui alla DGR 1661/2009 (EDIFICI CHE POSSONO ASSUMERE RILEVANZA IN RELAZIONE ALLE CONSEGUENZE DI UN EVENTUALE COLLASSO).

Preso altresì atto del parere di competenza del Consorzio di Bonifica della Romagna, attestante la compatibilità in relazione all'invarianza idraulica dell'intervento;

Il Servizio scrivente, sulla base dei dati contenuti nella "Relazione geologica e geotecnica" a firma del Dott. Geol. Mario Casadio, 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.

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

La variante interviene unicamente all'interno del perimetro già previsto dal PRG, ampliando l'estensione della superficie edificabile rispetto alla superficie totale, consentendo con ciò l'edificazione anche nella parte sud del comparto, non prevista dal PRG vigente. Essa non comporta incrementi di S.U.L., quindi non incide sulla capacità insediativa del PRG. Verificato in particolare, in considerazione dei limiti imposti alle varianti di cui dall'art. 3 della L.46/88.

L.R. 47/78 - art. 15, comma 2 - Il Comune dichiara che i motivi di urgenza della presente variante sono dovuti all'esigenza di realizzare l'infrastruttura viaria prevista dal PRG quale elemento portante che dovrà collegare l'area produttiva di Torre del Moro e l'ingresso dell'E45.

Dichiara altresì, riguardo al coordinamento e l'integrazione tecnica della presente variante, che essa non contrasta con i contenuti delle procedure urbanistiche attualmente in itinere, in quanto di natura puntuale e riguardante un ambito specifico e limitato.

L.R. 47/78 - art. 15, comma 4, lett. c) - la variante riguarda una zona omogenea D e non introduce incrementi della capacità insediativa. A fronte della estensione dell'ambito di edificazione, interno al vigente perimetro di comparto, rimane invariato l'indice edificatorio, parametrato alla Superficie Territoriale ($U_t=0,40$ mq./mq.).

L.R. 47/78 - art. 46 - In merito alla dotazione di standard si rileva che il piano urbanistico (Tav. B_1h) dimensiona parcheggio e verde pubblici sulla base delle diverse funzioni (produttive ovvero terziarie) ammesse dalla zonizzazione, rientrando nei parametri minimi di legge previsti.

In merito alla caratterizzazione dei suoli data dal P.T.C.P. ed interessati dalla variante, non vi sono elementi a pregiudizio di edificabilità dell'area.

La variante appare dunque corretta sotto lo stretto profilo di legittimità. Va tuttavia osservato che le scelte distributive conseguenti sono molto distanti dalle previsioni di PRG contravvenendo, ovvero sconfessando radicalmente i principi fondativi con cui era stato previsto ed organizzato, nelle sue linee generali, il comparto. Esso infatti limitava a nord l'edificazione in quanto doveva garantire la tutela dell'ambiente rurale – residenziale limitrofo nella parte sud: nell'elaborato PG5.1 del PRG, scheda dell'area di trasformazione, si enuncia espressamente tale intento, più precisamente attraverso:

- il riconoscimento di edifici residenziali da tutelare;
- la prescrizione di verde di mitigazione verso l'ambito rurale e gli edifici esistenti.

Mentre lo schema di assetto tra aree pubbliche e private definito nella suddetta scheda dal PRG vigente è espressione chiara di tale volontà, avendo previsto una buona riserva ed una compatta dislocazione di aree pubbliche – verdi tra gli edifici esistenti e a sud di questi, la nuova scelta d'assetto, oltre ad un generale incremento della occupazione di suolo, implica invece:

- la necessità di una più forte e pesante infrastrutturazione generale (viabilità, parcheggi, etc...);
- l' "accerchiamento" totale degli edifici residenziali da parte del sistema infrastrutturale e produttivo;
- la modifica del sistema relazionale stabilito dal PRG con l'introduzione, a sud, di un nuovo asse viario, parallelo a quello già previsto a nord dal PRG, limitrofo a tutti i fabbricati residenziali esistenti; questo, determinando un ulteriore collegamento est – ovest dei flussi di traffico interni ed esterni al comparto, non può che incidere significativamente sul sistema delle relazioni;
- l'inversione dell'usuale rapporto tra aree private ed aree pubbliche che, nel P.R.G. (Schede delle Aree di Trasformazione), risulta sempre in favore di queste ultime, ovvero mai superante la parità;
- la forte riduzione e sacrificio degli spazi verdi pubblici, quasi tutti occupati dal sistema della compensazione idraulica, vanificando con ciò il loro ruolo di standard e di mitigazione e sacrificando, pressoché totalmente, la gradualità del rapporto tra ambiente urbano e rurale.
- La soppressione dell'unico elemento della trama territoriale rurale superstite, definito dalla strada vicinale via Lando Conti.

La scelta urbanistica operata risulta, con palese evidenza, peggiorativa rispetto al P.R.G.: nell'assetto urbanistico nuovamente definito, si è cancellata ogni possibile effettiva tutela degli edifici residenziali esistenti ed ogni cucitura e legame residuo della trama abitativa sparsa ed il territorio rurale di provenienza.

In sostanza, per le ragioni esposte, non si reputa condivisibile la soluzione urbanistica proposta ritenendo, semmai, che la necessità di maggiore estensione delle superfici edificabili avrebbe potuto riguardare – con diversa variante - il lato nord dell'asse infrastrutturale di "strategica" importanza già previsto dal PRG. In tal modo, oltre alla sua funzione di collegamento est-ovest, esso avrebbe potuto essere meglio sfruttato diventando anche dorsale di distribuzione nord – sud, ottimizzando il rapporto costi-benefici della nuova infrastruttura.

La situazione vincolistica dell'area adottata dal Comune, inoltre, non appare motivo così determinante ed incidente sulla necessità di riorganizzazione e dilatazione delle superfici in tale entità. Resta fermo il fatto che l'indice edificatorio assegnato alla zonizzazione è da

intendersi come massimo: ciò non toglie che le specifiche condizioni ed esigenze urbanistico – ambientali del sito possano portare ad uno sfruttamento anche inferiore, al fine di garantire un equilibrato sviluppo urbanistico dell'area.

Si ritiene, quindi, che un equilibrato sviluppo del presente comparto dovrebbe passare per uno contenimento a nord dell'edificazione, compatibile e meglio rapportato alla previsione iniziale del P.R.G..

C) Decisione in merito alla verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 del D.lgs.152/2006 e s.m.i.

Le soprastanti considerazioni sul profilo urbanistico costituiscono presupposto per una rilettura e valutazione della variante e del progetto attuativo che ne scaturisce in funzione delle ragioni ambientali.

Va innanzi tutto premesso che il comparto in esame rientra all'interno di una più vasta area già valutata dalla Amministrazione Provinciale con Deliberazione G.P. n. 3690/18 del 22 gennaio 2007 che ha sottoposto l'intera espansione produttiva del "Polo di Pievesestina", prevista con la Variante Generale al P.R.G., alla procedura di *Screening* ex artt. 9 e 10 della L.R. 9/99. Tale procedura ha escluso il Polo dall'assoggettamento ad ulteriore procedura di VIA, definendo però prescrizioni per la fase attuativa degli insediamenti.

La presente valutazione si svolge quindi su due distinti livelli: il primo volto a verificare e valutare l'ottemperanza del progetto urbanistico attuativo alle suddette prescrizioni, sulla base specifico elaborato predisposto *Allegato I "Prescrizioni di Screening"*; il secondo ad una valutazione dell'elaborato predisposto per la "verifica di assoggettabilità", ed ai restanti elementi di natura ambientale e di sostenibilità, al fine di determinare la necessità o meno di sottoporre il presente piano attuativo a propria procedura di Valutazione Ambientale Strategica. Ne consegue quanto sotto.

1) Rispondenza agli esiti della procedura di screening ex artt. 9 e 10 della L.R. 9/99.

Si prende atto della sostanziale adesione e rispondenza del Piano in oggetto alle prescrizioni dettate dalla delibera provinciale, dovendo tuttavia evidenziare che:

- in considerazione del punto 7) dello screening è necessario che il saldo ambientale richiesto venga riepilogato anche in considerazione degli interventi già attuati e/o approvati nel Polo di Pievesestina, al fine di avere a disposizione, nelle valutazioni, il "consuntivo" aggiornato in base allo stato di attuazione di tutte le previsioni. Tale elaborato che deve essere redatto a cura del Comune e messo a disposizione di ogni successiva valutazione ambientale che interessi le previsioni ricadenti nel Polo. Tale saldo ambientale non risulta a disposizione del progetto in esame.
- In considerazione del punto 8) dello screening, che prevede la realizzazione di una rete duale di adduzione dell'acqua, si ritiene opportuno che, in normativa tecnica del PUA, sia prevista la predisposizione della rete anche all'interno dei singoli lotti già dal momento della loro attuazione. Inoltre si richiamano gli obblighi temporali di allaccio che dovranno essere definiti all'interno della convenzione.
- In considerazione del punto 25) dello screening, che recita che "*le quote di verde pubblico devono essere localizzate in maniera tale da garantirne la fruizione pubblica, evitando eccessivi frazionamenti e localizzazioni negli spazi di risulta della viabilità e/o dei percorsi stradali (...)*", si ritiene che la modifica urbanistica proposta infici tale prescrizione, essendo stata, con la variante, fortemente ridotta la possibilità di prevedere una significativa e fruibile previsione di verde pubblico. Gli spazi liberi residui assumono

esattamente la connotazione di spazi di risulta lungo strada o di “bordature” perimetrali ai restanti spazi insediativi ed infrastutturali, cosicché la loro esiguità e frammentazione complessiva li rende di scarso valore sia quali elementi di fruizione che di mitigazione. Tale considerazione prescinde dal fatto che in relazione al punto 26 del suddetto screening, il progettista attesta che il verde pubblico è caratterizzato “*da un impianto arboreo con copertura non inferiore al 60%*”.

2) Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità

Per quanto riguarda la specifica valutazione ambientale del presente piano particolareggiato, redatta nel rapporto preliminare del proponente, si constata che le diverse tematiche riguardanti lo stato attuale dell'ambiente e la possibile incidenza del piano in oggetto, sono affrontate attraverso una sintetica disamina delle condizioni ambientali più generali nella Provincia e sulla base degli strumenti di programmazione o normativa esistenti. Esse vengono di seguito riepilogate.

Aria: viene descritto lo stato attuale delle condizioni prossime all'area, partendo dal presupposto che essa ricade nella *Zona A del Piano Provinciale della Qualità dell'Aria* dove è particolarmente elevato il rischio di superamento del valore limite; viene fatto un riepilogo sui rilevamenti della qualità dell'aria nella Provincia di Forlì – Cesena che evidenziano criticità e superamenti delle soglie di attenzione dei vari inquinanti. La verifica conclude ipotizzando che, presso l'area di studio, i livelli sono sicuramente inferiori, prevedendo un trascurabile incremento delle immissioni dovute sostanzialmente al traffico interno.

Acqua: viene messa in evidenza l'ubicazione del nuovo insediamento rispetto alla caratterizzazione della Tavola 4 del PTCP che classifica la zona come “area di alimentazione degli acquiferi sotterranei” e del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico, senza ravvisare particolari criticità anche per la profondità della falda. La verifica conclude ipotizzando un incremento dell'uso della risorsa, tuttavia compensato dalla interruzione dell'irrigazione agricola.

Suolo: si rileva la ricaduta dell'area all'interno di quelle a seminativi e colture specializzate sui terrazzi alluvionali del fiume Savio. L'insediamento porterà ad un aumento dell'impermeabilizzazione dei suoli, compensato con l'applicazione dell'invarianza idraulica.

Rischio Sismico: sulla base dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003, viene messa in risalto l'assenza di condizioni del suolo che possono portare a condizioni critiche di amplificazione sismica, per cui non è previsto incremento dei livelli di rischio e dell'esposizione della popolazione in seguito agli interventi in programma.

Impatto sulla popolazione: l'intervento viene visto come positivo, poiché gli interventi da attuarsi si pongono l'obiettivo di riqualificazione del territorio sia riguardo la qualità degli insediamenti, che riguardo la qualità della vita della popolazione che vi si andrà ad insediare.

Salute umana – La tematica è affrontata in base ai seguenti aspetti:

- Rumore: riguardo al clima e all'impatto acustico successivo alla realizzazione dell'intervento, entrambi vengono giudicati compatibili con la destinazione d'uso prevista e con i limiti previsti per la classe IV, assegnata all'area di futura realizzazione che a quelli di classe III assegnati alle aree limitrofe già esistenti. Le emissioni derivanti dal traffico rientrano nella norma.
- Inquinamento luminoso: posta la necessità di adeguarsi alle normative in materia, la verifica fa riferimento all'ipotetico utilizzo di sistemi per l'abbattimento luminoso delle opere di urbanizzazione. Il disturbo luminoso viene tuttavia definito “lieve”.

- Inquinamento elettromagnetico: è verificata l'assenza di sorgenti che provochino tale tipo di inquinamento nei pressi dell'area, né sono previste dal piano.

Rifiuti: si dichiara un miglioramento generale, sul territorio forlivese-cesenate, nella raccolta differenziata, dovuta alle buone pratiche delle attività di insediamento.

Energia: Viene ipotizzato un incremento nella produzione di energia, non quantificato.

Traffico: Si prevede una variazione dei livelli di congestione del reticolo stradale, con criticità della capacità di servizio per la Via Emilia (tratto compreso tra E45 e Via San Cristoforo). Per via San Cristoforo non si prevedono variazioni se non ad un livello basso, escludendo, pertanto, particolari problematicità.

L'analisi è stata effettuata tenendo conto di come il piano particolareggiato incida sulla rete stradale limitrofa (Via San Cristoforo, la Via Emilia, e la E45). Si tiene inoltre conto del fatto che col PUA viene attuato parte del collegamento est ovest tra area produttiva di Torre del Moro e la viabilità portante; con ciò, quindi, viene considerato anche un ipotetico flusso di attraversamento.

La prima verifica riguarda la capacità di servizio della rete stradale considerata. L'analisi, sia allo stato attuale che col nuovo traffico stimato, porta a ad un risultato negativo per il tratto di Via Emilia considerato. Tuttavia, le criticità emerse dai flussi rilevati e stimati appaiono superate a seguito della intervenuta apertura della Secante che contribuisce a sgravare il traffico sulla Via Emilia. All'assorbimento di traffico contribuirà in maniera significativa il raccordo stradale che si realizzerà attraverso l'Attuazione della presente AT e con quella limitrofa (AT4a 05/02).

In merito al tema del traffico è stata poi redatta un'integrazione finalizzata a chiarire e circostanziare l'indagine precedentemente illustrata. L'integrazione successiva evidenzia come i precedenti risultati derivino dall'aver calcolato i flussi nell'ora di punta e senza considerare l'apertura della Secante. Vengono pertanto riformulate le stime, omogeneizzando ore di punta e restanti ore diurne, pervenendo così ad un valore medio del traffico indotto dal nuovo comparto, rappresentando una minore criticità. Vengono imposte, inoltre, condizioni di flusso specifiche, ossia simulando impedito - dalla Via Emilia - il traffico pesante su Via San Cristoforo (tratto sud) convogliandolo su Via Dismano, più idonea ad assorbire tale tipo di traffico. Il collegamento tra quest'ultima ed il piano in esame avverrà, quindi, attraverso l'esistente area industriale, impegnando Via Pastore e Via Longo: ne consegue un miglioramento delle condizioni ambientali su Via San Cristoforo, fronteggiata da edifici abitativi.

Le valutazioni sopra descritte sono poi schematizzate in una tabella-matrice di identificazione dei possibili impatti ambientali articolati in *positivi, negativi, incerti*, interpolati in una tabella successiva in base alla *probabilità, durata, frequenza, reversibilità*. Le conclusioni del rapporto del proponente, in relazione agli elementi emersi, non ravvisano criticità particolari, ritenendo trascurabili peggioramenti nell'uso delle risorse (idriche e d energetiche), nella produzione rifiuti, del rumore e delle condizioni atmosferiche dovuti al nuovo traffico veicolare.

Ciò premesso si esprimono le seguenti considerazioni.

Le prime valutazioni da esprimere riguardano il rapporto per la verifica di assoggettabilità, condotta dal proponente, il quale appare troppo sintetico, per non dire sommario: esso risulta di scarso supporto alla comprensione degli aspetti ambientali per le specifiche scelte insediative effettuate. La sua carenza, in particolare si manifesta nei seguenti aspetti:

- quantificazione e descrizione degli impatti, in primo luogo in rapporto agli intrinseci contenuti ed effetti della variante urbanistica;

- quantificazione e descrizione degli impatti con stima delle possibili caratteristiche delle aziende che andranno ad insediarsi, essendo ammessa dal PRG (e dal Piano) un'ampia gamma di usi produttivi – commerciali – terziari;
- un bilancio, quantomeno stimato, delle risorse;
- una trattazione dettagliata di come la variante ed il piano assumano correttivi, ovvero compensazioni all'ingente carico insediativo.

Manca, in particolare, una sistematica raccolta di tutte le informazioni, analisi, deduzioni ambientali che, con ordine logico e con immediata comprensibilità, dimostrino la “sostenibilità” sul piano ambientale delle scelte distributive effettuate, preordinando quelle della variante urbanistica. Le informazioni, infatti, di cui le uniche meglio rappresentate riguardano acustica e traffico, sono rintracciabili in documenti diversi, disarticolati, frammentati, rendendo gravoso il lavoro istruttorio e onerosa la ricostruzione di un chiaro quadro di insieme, oltretutto alla certezza del giudizio positivo.

Entrando nel merito dei diversi elementi di valutazione, in merito agli specifici effetti prodotti dalla variante urbanistica si deve anche sottolineare che l'auspicata *integrazione dell'urbanizzazione con le aree verdi, le aree di aggregazione e la mobilità sostenibile, finalizzata alla valorizzazione dell'aspetto ambientale e paesaggistico dei luoghi*, cui fa riferimento il proponente nel proprio elaborato, non ha dato dei risultati coerenti e soddisfacenti: oltre a quanto evidenziato sulle conseguenze intrinseche alla scelta urbanistica e progettuale, non si giunge ad alcuna soluzione atta a compensare, mitigare, elevare la qualità dell'intervento, anzi si assiste ad un indubbio peggioramento e complicazione del contesto insediativo ed ambientale. La variante, infatti, nell'effettuare scelte distributive molto distanti dalle previsioni di PRG, poggia più che altro sul principio di allocare sul nuovo sedime fondiario (lotti E-F-M) attività a “minor” impatto (terziario e commercio). Sempre che in questa limitazione possa ravvisarsi un minor impatto, ciò è comunque poca cosa rispetto all'aggravio infrastrutturale ed ambientale che tale distribuzione richiede: si assiste infatti, nel diverso assetto, ad una evidente sproporzione degli spazi pubblici e mitigativi rispetto a quelli edificati ed infrastrutturali. Tale sproporzione appare evidente anche considerando il sistema di invarianza idraulica che esige l'occupazione della maggior parte delle aree verdi pubbliche e private rimaste libere, portando alla necessità di monetizzare e rendere quindi privato anche i “ritagli” di verde di compensazione ambientale residui.

Alle considerazioni di ordine generale, più in dettaglio, in merito alle principali matrici di impatto e di sostenibilità, si valuta quanto di seguito.

C.1 - Mobilità

- Le analisi condotte sul traffico, tema che ha comunque avuto un qualche approfondimento maggiore rispetto agli altri, mentre assumono ragionamenti e condizioni intuibili e condivisibili alla grande scala, non riescono ad essere chiare ed esaurienti a livello di dettaglio, ossia sulla effettiva incidenza che tale impianto urbanistico genera all'interno del PUA e nel contesto più prossimo, soprattutto in relazione alla particolare tutela degli edifici residenziali e dell'ambiente agricolo ad essi interposto. A tal proposito i dati di traffico indotto non sono stimati sulla tipologia delle attività insediabili, ma sul presumibile numero di parcheggi pubblici e privati occupati. Tale indicatore appare poco significativo ed attendibile per quantità e qualità, visto che il traffico indotto dal nuovo insediamento e quello derivante dal suo ruolo di collegamento sarà di tipo leggero e pesante e sarà per lo più determinato dal tipo e dal “volume” delle attività e dai mezzi che utilizzeranno il comparto. Nelle simulazioni acustiche si sono potute rinvenire alcune delle considerazioni di base utili

a una miglior comprensione della strategia più generale sulle grandi direttrici di traffico; purtuttavia non è presente un quadro analitico e di valutazione completo ed unitario che consenta la possibilità di un pieno giudizio. Non è chiaro, in particolare, la base analitica con cui tutte le componenti di flusso interno ed esterno agiscano e si sommino sia all'interno che all'esterno dell'area in esame.

- Si evidenzia anche che l'asse di collegamento nelle due AT presenta (da PRG) sezioni diverse senza nulla dire circa la adeguatezza di quanto progettato in funzione delle complessive prestazioni di esercizio che esso dovrà garantire.

C.2 - Accessibilità

- Una delle conseguenze della variante urbanistica è la creazione di un doppio accesso (con rotatoria) sulla Via San Cristoforo: si determina, così, la creazione di due intersezioni molto ravvicinate, frontistanti e limitrofe agli edifici residenziali, con possibili criticità nella sicurezza, nella congestione, oltre che per i prevedibili impatti acustici ed atmosferici.
- Non si ritiene opportuno e sicuro, in tale situazione, l'accesso diretto dalla Via San Cristoforo ai lotti H ed L, due dei quali, oltre ad essere a pochissima distanza l'uno dall'altro con interposta cabina elettrica sono anche molto prossimi al nodo stradale nord (Via San Cristoforo – Via Pastore). Appare peraltro inopportuna la scelta di dare accesso ad uno dei lotti più ampi (L) unicamente dalla Via San Cristoforo, senza nemmeno aver previsto adeguati spazi antistanti di immissione.
- Non risulta chiara la nuova modalità di accesso dell'edificio residenziale affacciato su Via San Cristoforo, di fronte alla Via Luigi Longo, ossia se esso continuerà ad avere accesso da Via San Cristoforo (sbocco della strada vicinale che si intende dismettere) o se esso prenderà accesso dal nuovo parcheggio pubblico.

C.3 - Dotazioni pubbliche e private: Posto quanto già sinora messo in risalto a livello più generale, in proposito si sollevano i seguenti elementi di criticità:

- Le fasce verdi di mitigazione, ben lontane dall'avere una funzione efficace in questo senso, sono in realtà solo di “parvenza”. L'unica area a verde che abbia una consistenza di qualche significato è integralmente impegnata per la laminazione delle acque; in ragione della sua profondità (se maggiore di 30 cm.) essa potrà richiedere anche la recinzione.
- In tal senso appare assolutamente inappropriato prevedere attrezzature (scivoli e altalene), data la siffatta condizione urbanistica, nell'area interposta tra il lotto M, la Via San Cristoforo e l'edificio residenziale a sud.
- Le alberature previste, seppure rispettanti un complessivo sesto di impianto pari al 60%, non riescono a costituire, per gli esigui spazi in cui esse devono essere piantate, una massa critica ecologica equilibrante quella edilizia ed infrastrutturale.
- Tali condizioni delle fasce verdi pregiudicano anche la possibilità, per gli edifici residenziali che rimangono interclusi, di poter usufruire quantomeno di un vicino ed effettivo spazio di standard.
- Anche tutti i singoli lotti, in rapporto all'edificato, risultano avere limitati margini di spazi pertinenziali, circostanza che pone perplessità sia circa l'usuale necessità di ampie ed agevoli superfici per movimentazione logistica esterna di beni e mezzi nelle aree produttive, sia alla dotazione di parcheggi privati da assicurare in rapporto alla volumetria dei fabbricati così come stabilito dalla L.122/89, tenuto conto della consistente presenza di volumi interni superiori ai 3 mt.

C.4 - Risorse

- In merito alle esigenze energetiche non sono previste misure in merito, se non quelle derivanti dagli obblighi di cui alla DGR 156/2008. Nonostante la carenza della trattazione in proposito, si ritiene probabile che il nuovo insediamento comporti elevate esigenze energetiche: le proporzioni del solo intervento edilizio, il cui ordine di grandezza in termini di superficie utile è pari a ben 5 ettari, insistente su oltre 12 ettari di superficie territoriale fortemente urbanizzata, costituisce motivo sufficiente per dover perseguire un obiettivo prestazionale di risparmio energetico superiore a quello richiesto dai 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”*. Si considerino, in aggiunta, le esigenze energetiche richieste dagli spazi pertinenziali e dalla rilevante urbanizzazione. Anche in considerazione del fatto che l'area di trasformazione in esame rappresenta solo una parte, iniziale, di una trasformazione urbanistica molto più estesa, l'intervento necessiterebbe di una prestazione in termini energetici tale da rendere da un lato l'insediamento tendente alla completa autosufficienza, dall'altro costituire una compensazione di livello territoriale per la comunità locale su cui graveranno costi ed impatti, con l'immissione di energia aggiuntiva nella rete pubblica (contenimento della CO2 e dei costi collettivi della produzione energetica). Una soluzione di produzione energetica integrata e sovrapposta a quella edilizia ed urbanistica (resa possibile dalle estensioni delle coperture degli edifici di previsione) permetterebbe di localizzare impianti per la produzione di energie rinnovabili così che si risparmi, soprattutto negli ambiti agricoli di pianura, l'ulteriore consumo di suolo agricolo produttivo. Il ruolo così svolto dall'insediamento, porterebbe un ritorno economico e di sostenibilità più ampiamente inteso. A ciò potrebbero concorrere anche le ampie aree destinate a parcheggio, meglio esposte a tali fini, in un'ottica di multiprestazione dell'uso del suolo.

- In merito all'esigenza idrica nulla è detto circa le caratteristiche di utilizzazione della risorsa idrica, né viene fornito un bilancio idrico attendibile. La collocazione in “aree di alimentazione degli acquiferi sotterranei” (ART. 28A del P.T.C.P.), così come la possibilità di prevedere indistintamente qualsiasi tipo di uso industriale previsto nelle categorie U4/1, richiederebbe una più puntuale definizione delle strategie di contenimento idrico.

C.5 - Mobilità sostenibile

- Benché nelle finalità del Piano si faccia riferimento alla menzionata integrazione con la mobilità sostenibile, non risulta che, negli elaborati, sia stato previsto e promosso un impianto di mobilità ciclo-pedonale, alternativa all'uso dei veicoli a motore, connesso ad altri percorsi ciclo-pedonali, ovvero in grado di consentire al nuovo tessuto insediativo (vista la sua ampiezza e i futuri sviluppi) relazioni più leggere.
- Non si condivide, peraltro, per tutte le motivazioni già espresse, la cancellazione della strada vicinale Lando Conti, sia quale segno della ruralità dei luoghi, sia quale elemento aggregante il tessuto sparso, sia quale possibile elemento di spunto progettuale per una trama di relazione più sostenibile da mantenere ed integrare agli sviluppi insediativi previsti dal PRG.

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 di Cesena e ARPA che si sono espressi in sede di Conferenza di Servizi così come comunicato in allegato con prot ARPA PGFC/2011/6344 (agli atti con prot. prov. n.74468 del 11.07.2011), dichiarando parere favorevole all'esclusione da VAS del Piano in oggetto;
- Consorzio di Bonifica della Romagna che, con prot. n. 16635/CE/5046, agli atti con prot. prov.le n. 80724 del 29.07.2011, ha espresso parere favorevole a non assoggettare il Piano alla VAS.

Tanto premesso,

ritenuto che, alla luce delle considerazioni e valutazioni svolte, la variante configurata ed il progetto urbanistico – attuativo conseguente facciano maturare un giudizio negativo sotto il profilo ambientale, ritenendo significativo, rispetto all'impianto originario del P.R.G., l'impatto che viene a determinarsi sul tessuto residenziale e rurale circostante;

Ribadito quindi che, al fine di contenere l'aggravio ambientale prodotto dall'attuazione della presente AT4a 05/03, perseguendo un equilibrato sviluppo progettuale delle scelte insediative già date, dovrebbe essere contenuta a nord l'edificazione così come previsto dal PRG, con la positiva conseguenza di mantenere inalterati gli impatti sul sistema abitativo-rurale lungo la Via Lando Conti e continue le relazioni di questo verso un lato del territorio ancora aperto e fronteggiante il sistema residenziale e di servizi urbani dislocato lungo la Via Emilia e la parte sud della Via San Cristoforo;

Emersa, peraltro, la circostanza per cui l'ingente infrastrutturazione del comparto porta ad un complessivo numero degli spazi di sosta pubblici pari a 690, quindi superiore a 500: ciò determina la necessità che il progetto dei parcheggi dovrà essere sottoposto a specifica procedura di "screening" ai sensi della L.R. 9/99 e s.m.i.;

Atteso che la necessità di una procedura di "screening" di cui alla succitata legge, ai sensi di quanto disposto dall'art. 6, comma 2, del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., comporta previamente ovvero contestualmente una procedura di V.A.S. per il piano entro la quale si colloca,

Ritenuto, pertanto, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale sopra richiamati, che il *"Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) Area di trasformazione Polifunzionale AT4a 05.03 sito in località Diegaro, Via San Cristoforo"* 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, solamente a condizione che:

a) sia la variante urbanistica, sia il piano attuativo riconducano le scelte distributive ad un impianto uguale o strettamente compatibile a quello del PRG vigente, ossia impostato sui seguenti principi:

- contenere l'edificazione a nord del comparto, quindi a nord degli edifici rurali dislocati lungo la Via Lando Conti;

- attestare all'unico asse previsto dal PRG il sistema di collegamento, scorrimento e distribuzione est-ovest;
 - organizzare a sud le aree pubbliche di mitigazione e compensazione in modo da mantenere inalterati gli impatti e la trama delle relazioni sul tessuto abitativo e rurale presente;
- b) il numero di posti auto pubblici sia inferiore a 500.

Specificato che il venir meno anche ad uno solo delle condizioni sopra definite, impone al piano urbanistico attuativo in oggetto, in variante al PRG, una procedura di VAS ai sensi degli artt. Da 13 a 18 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., sia per gli aspetti procedurali che per quelli sostanziali.

Ritenuto, infine, che un positivo accoglimento della presente proposta da parte dell'Amministrazione Comunale, renderà superate gran parte delle criticità e carenze evidenziate ai punti C.1 – C.2 – C.3 – C.4; le restanti, invece dovranno essere puntualmente risolte, attraverso approfondimenti opportuni e precise indicazioni progettuali, al fine di garantire elementi indispensabili alla qualità e sostenibilità insediativa, alla sicurezza, alla mitigazione e compensazione degli impatti evidenziati, quindi volte a garantire una caratterizzazione ambientale di equilibrio tra le scelte trasformatrici già validate e le sopravvenute esigenze di definizione e valutazione degli aspetti di sostenibilità ambientale ad esse connesse.

Dato atto, inoltre, che la fase consultiva tra questa autorità competente e quella procedente, effettuata ai sensi del c. 4 del D.lgs. 152/2006 e s.m.i., sulla sopra riportata istruttoria valutativa si è svolta come segue:

con nota prot. prov.le n. 102324 del 17.10.2011, ai sensi del 4° comma dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006, è stata sottoposta al Comune la proposta in merito agli esiti della presente procedura;

il Comune, con nota prot. n. PG.0072722/2011 del 24.10.2011, acquisita agli atti con prot. prov.le n. 104912, ha richiesto un periodo di tempo congruo per formulare le proprie considerazioni, data complessità dell'istruttoria svolta;

con nota prot. prov.le n. 111263 del 16.11.2011, non avendo ancora ricevuto riscontro da parte del Comune, essendo trascorso un lasso di tempo superiore a quello ipotizzato, è stata inviata al Comune una nota di sollecito al fine di poter concludere il procedimento;

in data medesima è pervenuta dal Comune la nota di riscontro attesa, agli atti con prot. prov.le n. 111804 del 17.11.2011.

Preso atto delle considerazioni espresse dal Comune che argomentano le specifiche scelte effettuate in relazione a tutti i punti di criticità sollevati;

Valutato che le considerazioni espresse dal Comune tendono complessivamente a motivare le scelte effettuate, per conferire la validità della propria proposta sia per gli aspetti progettuali che per quelli procedurali, giungendo alla conclusione di:

- rivedere solamente taluni aspetti di dettaglio, sostanzialmente indicati nella rimozione delle attrezzature dal verde pubblico, nella chiusura di un accesso sulla Via San Cristoforo, nella possibilità di inserimento di percorsi ciclabili;
- manifestare una posizione contraria alla necessità che il piano, avendo un numero

maggiore di 500 posti auto pubblici, debba necessitare di una procedura di screening degli stessi e, di conseguenza, di una procedura di VAS per lo strumento urbanistico: tale posizione è sostenuta dal fatto che i posti auto sono previsti in più nuclei separati;

- proporre, condividendo il giudizio provinciale sulla carenza e la sommarietà del “rapporto preliminare” elaborato, un approfondimento dei temi ambientali più significativi attraverso la puntuale integrazione, da parte dei soggetti attuatori, della documentazione presentata a corredo del presente procedimento.

Ritenuto, in merito a quanto sopra che:

- dall'interlocuzione comunale non vengono avanzate soluzioni e misure efficacemente migliorative e/o compensative sia sotto il profilo progettuale che quello ambientale, mantenendo inalterata l'impostazione data;
- non si condivide l'interpretazione della frammentazione dei parcheggi, in quanto facenti comunque parte di un unico ambito di trasformazione, quindi con carattere di unitarietà;
- lo strumento urbanistico in oggetto non presenta caratteri insediativi ed ambientali adeguati, tanto meno analisi e valutazioni, tali da consentire, nella presente fase istruttoria, di formulare un giudizio positivo e certo sotto l'aspetto della sua sostenibilità;
- l'ambito più appropriato per svolgere tutti gli approfondimenti necessari, per il caso in esame, non può che essere quello di una procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli art. da 13 a 18 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;

Ritenuto pertanto di ribadire e confermare quanto già proposto al Comune circa gli esiti della presente procedura;

Verificata la correttezza dell'iter amministrativo:

- Il Comune, a seguito del deposito, ha attestato l'avvenuta comunicazione della variante alle Autorità Militari;
- Il Comune ha dichiarato i motivi di urgenza e assicurato l'integrazione tecnica con le varianti in itinere;
- Il Comune ha dichiarato la presenza/assenza di vincoli sul territorio interessato dalla variante;

Verificata la completezza degli atti: La variante risulta completa di tutti gli elementi costitutivi e di tutti i pareri, la cui trasmissione all'ente competente è per il Comune obbligatoria;

Dato atto infine che questa Provincia provvederà a rendere pubblico il risultato della verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

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. 19/2008, 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. 3, comma 2, della L.R. 46/88 e dell'art. 15, comma 5 della L.R. 47/78, le seguenti osservazioni:

La scelta urbanistica operata risulta, con palese evidenza, peggiorativa rispetto al P.R.G.: nell'assetto urbanistico nuovamente definito, si è cancellata ogni possibile effettiva tutela degli edifici residenziali esistenti ed ogni cucitura e legame residuo della trama abitativa sparsa ed il territorio rurale di provenienza.

Per le ragioni esposte, non si reputa condivisibile la soluzione urbanistica proposta ritenendo, semmai, che la necessità di maggiore estensione delle superfici edificabili avrebbe potuto riguardare – con diversa variante - il lato nord dell'asse infrastrutturale di “strategica” importanza già previsto dal PRG. In tal modo, oltre alla sua funzione di collegamento est-ovest, esso avrebbe potuto essere meglio sfruttato diventando anche dorsale di distribuzione nord – sud, ottimizzando il rapporto costi-benefici della nuova infrastruttura.

Si ritiene, quindi, che un equilibrato sviluppo del presente comparto dovrebbe passare per un contenimento a nord dell'edificazione, compatibile e meglio rapportato alla previsione iniziale del P.R.G..
- 3) Di escludere il “Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) Area di trasformazione Polifunzionale AT4a 05.03 sito in località Diegaro, Via San Cristoforo” in variante al PRG, del Comune di Cesena, dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006 come modificato dal D.Lgs. 4/2008, a condizione che:
 - a) sia la variante urbanistica, sia il piano attuativo riconducano le scelte distributive ad un impianto uguale o strettamente compatibile a quello del PRG vigente, ossia impostato sui seguenti principi:
 - contenere l'edificazione a nord del comparto, quindi a nord degli edifici rurali dislocati lungo la Via Lando Conti;
 - attestare all'unico asse previsto dal PRG il sistema di collegamento, scorrimento e distribuzione est-ovest;
 - organizzare a sud le aree pubbliche di mitigazione e compensazione in modo da mantenere inalterati gli impatti e la trama delle relazioni sul tessuto abitativo e rurale presente;
 - b) il numero di posti auto pubblici sia inferiore a 500.
- 4) Di specificare, in relazione al soprastante punto 3) che un positivo accoglimento della presente proposta da parte dell'Amministrazione Comunale, renderà superate gran parte delle criticità e carenze evidenziate ai punti C.1 – C.2 – C.3 – C.4 e C.5 della parte narrativa, mentre le restanti dovranno essere puntualmente risolte, attraverso approfondimenti opportuni e precise indicazioni progettuali, al fine di garantire elementi indispensabili alla qualità e sostenibilità insediativa, alla sicurezza, alla mitigazione e compensazione degli

impatti evidenziati, quindi volte a garantire una caratterizzazione ambientale di equilibrio tra le scelte trasformative già validate e le sopravvenute esigenze di definizione e valutazione degli aspetti di sostenibilità ambientale ad esse connesse.

5) Di specificare che il venir meno anche ad una sola delle condizioni sopra definite, impone al piano urbanistico attuativo in oggetto, in variante al PRG, una procedura di VAS ai sensi degli artt. da 13 a 18 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., sia per gli aspetti procedurali che per quelli sostanziali.

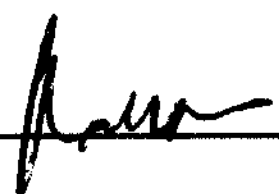
6) Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di provvedere in merito ai sensi dell'art. 134, IV comma del Dlgs 18 agosto 2000, n. 267;

7) Di trasmettere il presente atto al Servizio Pianificazione Territoriale ed al Comune di Cesena per il seguito di competenza, unitamente ad una copia degli elaborati progettuali debitamente timbrati e firmati (n. 39 allegati) relativamente al parere espresso al punto 1).

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.

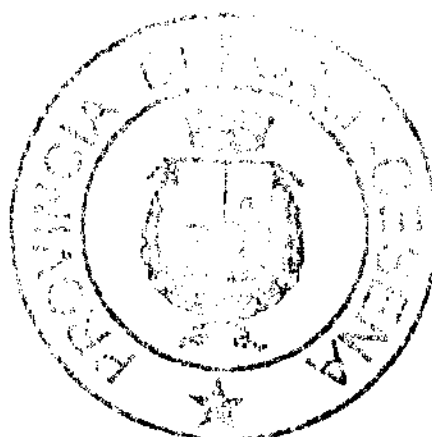
IL PRESENTE VERBALE VIENE LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO COME SEGUE:

IL VICE PRESIDENTE



IL VICE SEGRETARIO GENERALE





PUBBLICAZIONE ed ESECUTIVITA'

Il sottoscritto certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo on line di questa Provincia dal 15 DIC. 2011 per quindici giorni consecutivi e diviene esecutiva dopo il decimo giorno dalla predetta data.

IL VICE 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 VICE SEGRETARIO GENERALE



