



ORIGINALE

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

GIUNTA PROVINCIALE

SEDUTA DEL 11 Dicembre 2012

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	A
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. 114793/2012 DELIBERAZIONE N. 511

COMUNE DI CESENATICO. PROPOSTA DI ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DELL'ART. 5 DELLA L.R. 19/1998 E SS.MM.II. E DELL'ART. 40 DELLA L.R. 20/2000 E SS.MM.II., PER L'APPROVAZIONE DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DENOMINATO "COMPARTO DELLE COLONIE DI PONENTE A CESENATICO - PRU AMBITO 1 - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO". ESPRESSIONE PRELIMINARE DI ASSENSO CON OSSERVAZIONI.

LA GIUNTA PROVINCIALE

Vista la documentazione trasmessa dall'Amministrazione comunale di Cesenatico in data 2 agosto 2012 ed assunta al prot. prov.le n. 77499 in medesima data recante proposta di Accordo di programma in variante al Piano Regolatore Generale per l'approvazione di un Programma di Riqualificazione Urbana denominato "Comparto delle Colonie di Ponente a Cesenatico – PRU-AMBITO 1 – Piano Urbanistico Attuativo", al fine di verificare la sussistenza dei necessari elementi di compatibilità e di coerenza con il vigente sistema della pianificazione di livello comunale e sovraordinato e valutarne la fattibilità sotto il profilo tecnico-procedurale;

Dato atto che la suddetta documentazione si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione generale;
- Norme di attuazione;
- Schede normative;
- Tav. 1 – Planimetria catastale;
- Tav. 2 - Rilievo strumentale dello stato attuale;
- Tav. 3 – Stralcio PRG vigente e proposta di variante;
- Tav. 4 – Planimetria di progetto;
- Tav. 5 – Progetto planivolumetrico;
- Tav. 6 – Zonizzazione;
- Tav. 7 – Tavola sinottica;
- Tav. 9 – Aree pubbliche/private – stato di fatto e di progetto;
- Tav. 10 – Sistema della viabilità e della sosta;

Viste, in particolare:

- **L.R. 7 dicembre 1978, n. 47** "Tutela e uso del territorio" e successive modifiche ed integrazioni;
- **L.R. 3 luglio 1998, n. 19** "Norme in materia di riqualificazione urbana" e modifiche ed integrazioni;
- **L.R. 24 marzo 2000, n. 20** "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e successive modifiche ed integrazioni;

Premesso che il Comune di Cesenatico è dotato di:

- **Piano Regolatore Generale (PRG)** approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 50948/705 del 19 dicembre 2000, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 47/1978;
- **Piano Strutturale Comunale (PSC)** approvato in seno alla Variante Integrativa al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) con deliberazione del Consiglio provinciale n. 70346/146 del 19 luglio 2010, in virtù di apposito accordo amministrativo sottoscritto ai sensi dell'art. 21 della L.R. 20/2000;

Ritenuto necessario contestualizzare la proposta in oggetto all'interno del sistema della pianificazione comunale ed ai procedimenti tecnico-amministrativi che, a diverso titolo, interessano tale ambito, si specifica quanto segue:

- ai sensi dell'art. 2 della L.R. 19/1998¹, la Giunta comunale, con **deliberazione n. 144 del 14 maggio 2008**, ha avviato l'iter procedurale per proporre al Consiglio l'assoggettamento a riqualificazione urbana di quella porzione di territorio comprendente la cosiddetta Città delle Colonie, delimitata a nord dal Canale Zadina, ad ovest dalla ferrovia, ad est dal mare e a sud dalla Via Cavour²;
- ai sensi dell'art. 2, comma 2, della L.R. 19/1998, qualora le scelte in merito agli ambiti da riqualificare, ai temi di azione, ed agli obiettivi che si intendono realizzare sono tali da prefigurare che il Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) comporterà variante allo strumento urbanistico, la prevista delibera consiliare recante l'individuazione degli ambiti del territorio urbanizzato da assoggettare a riqualificazione è assunta previo parere della Giunta provinciale, che si esprime sui contenuti di variante. Essendo questa la fattispecie del caso in oggetto, sulla summenzionata delibera della Giunta comunale n. 144/2008, la **Giunta provinciale**, con **atto n. 332 del 24 giugno 2008**, ha valutato gli obiettivi assegnati all'ambito da riqualificare ed ai programmi unitari come complessivamente coerenti con quelli definiti dal PTCP, in relazione sia alla componente paesistica (art. 16, comma 15 e seguenti), sia a quella insediativa riferita alle politiche per la qualificazione dei centri turistici (art. 58), nonché con i contenuti del programma regionale di gestione Integrata della Zona Costiera (assunti all'art. 44). Si rilevavano tuttavia i due seguenti elementi di ambiguità, rispetto ai quali si indicava necessario procedere ad una più puntuale esposizione/definizione degli obiettivi:
 - per quanto riguarda gli stabilimenti balneari *“dovrà essere esplicitamente dichiarata la necessità di una drastica riduzione dei sedimi attualmente occupati”*;
 - le funzioni complementari ed in particolare quelle turistico-residenziali dovranno avere carattere “accessorio” rispetto a quelle principali ed agli obiettivi di riqualificazione e creazione del nuovo polo turistico; *“si ritiene debba essere indicato il carattere accessorio come non superiore al 20% del totale”*;
- il **Consiglio comunale**, con **deliberazione n. 71 del 25 settembre 2008**, ha quindi approvato l'individuazione dell'ambito da assoggettare a riqualificazione urbana denominato *“Città delle Colonie a nord di Cesenatico”* ed i principali obiettivi del Programma di riqualificazione. Si rileva tuttavia che, a fronte della suddetta approvazione, non sono stati coerentemente aggiornati gli elaborati cartografici del PRG vigente;
- con **deliberazione n. 146 del 19 luglio 2010** il Consiglio provinciale ha approvato il **PSC del Comune di Cesenatico**, in seno ad una Variante integrativa al PTCP, secondo le facoltà concesse dall'art. 21 della L.R. 20/2000. Con riferimento all'area oggetto della presente disamina istruttoria, si precisa che il Piano strutturale ha classificato quale **ambito da riqualificare** (denominato “Centro-Ponente”), ai sensi dell'art. A-11 dell'Allegato alla L.R. 20/2000, sostanzialmente il medesimo ambito territoriale individuato mediante la sopra richiamata procedura ai sensi della L.R. 19/1998³. In tal senso il PSC conferma, per tale

¹ L'iter procedimentale per avviare la riqualificazione dell'area è stato avviato ai sensi della previgente L.R. 19/1998, al netto delle modifiche ed integrazioni operate dalla L.R. 6/2009, che prevedono in particolare la predisposizione, da parte della Giunta comunale, del cosiddetto Documento Programmatico per la qualità urbana che contiene obiettivi di riallineamento funzionale e qualitativo che costituiscono, per ciascun ambito di riqualificazione, le priorità di interesse pubblico a cui dovranno essere subordinate le successive procedure partecipative, concorsuali o negoziali, di cui all'art. 3 per la definizione dei contenuti dei Programmi di riqualificazione urbana.

² La proposta di riqualificazione, come descritto nell'Allegato A “Relazione Illustrativa”, si pone fondamentalmente due obiettivi: la creazione di un nuovo polo turistico, attraverso la promozione delle funzioni ricettive e la qualità ambientale della costa, ed il miglioramento delle condizioni urbane, economiche e sociali dell'intero ambito.

³ Riferimenti progettuali e regolamentari della trasformazione prevista dal PSC sono la scheda d'ambito n. 1 “Centro-Ponente” e la scheda normativa n. 7.

- porzione di territorio, la già evidenziata necessità di attivare politiche di riorganizzazione e di riqualificazione dell'area, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale ed architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi e dotazioni territoriali. In particolare, il Piano strutturale prevede che la crescita del settore turistico-ricettivo dei prossimi vent'anni avvenga mediante un complesso ciclo di ristrutturazione urbana che, a partire dai sedimi oggi occupati dal segmento alberghiero dimensionalmente più piccolo ed economicamente meno competitivo, concorra alla complessiva riqualificazione dell'ambito;
- l'Amministrazione comunale, con **deliberazione consiliare n. 10 del 25 febbraio 2010**, ha approvato il **"Masterplan e relativo studio di fattibilità economico-finanziaria per il nuovo assetto urbanistico dell'ambito denominato 'Città delle colonie a nord di Cesenatico'"** quale *"strumento di indirizzo per la gestione della negoziazione pubblico-privato"*, redatto dallo studio MCA di Mario Cucinella e Area Group di Renzo Baccolini, dando al contempo atto che *"i contenuti del Masterplan non sono previsti dal PRG vigente e pertanto le previsioni dello stesso potranno essere attuate solo previa variazione dello strumento urbanistico vigente"*⁴;
 - le quote assegnate dal Masterplan per le tre destinazioni urbanistiche ipotizzate (turistico – ricettivo, residenziale e commerciale), costituiscono un riferimento per la fattibilità economica e devono evidentemente essere perseguite attraverso un coerente confronto con gli strumenti urbanistici previsti dalle leggi vigenti. In altre parole, **il Masterplan non costituisce strumento urbanistico conformativo ai fini della determinazione di Superfici Utili Lorde (SUL) e dei relativi volumi**;
 - in data **17 novembre 2010**, con assunzione al prot. com.le n. 34729, è stata presentata all'Amministrazione comunale una proposta di attuazione del Masterplan relativa all'ambito I (compreso fra la Via Cavour, la Via Magellano, la Via Mazzini e l'arenile, ad esclusione del Camping Motel), redatta a cura dell'arch. Edoardo Preger, progettista incaricato dai committenti: Cesenatico Resort s.r.l., Cabit s.p.a., Zanigni Armando & C. s.n.c.;
 - con successiva **deliberazione n. 94 del 22 dicembre 2010**, il Consiglio comunale ha preso atto della comunicazione del Sindaco per avviare l'approvazione del PRU; confermando inoltre che tale Programma avrebbe prefigurato variante al PRG, individuava nell'istituto dell'Accordo di programma lo strumento per la sua realizzazione. Ciononostante, a tale deliberazione non è seguita, fatta salva la richiesta di cui all'oggetto acquisita in tempi più recenti, alcuna comunicazione ufficiale volta a ricercare il confronto con l'Amministrazione provinciale;
 - con una comunicazione ricevuta in data **21 luglio 2011** ed acquisita al prot. prov.le n. 78658, l'Amministrazione comunale ha richiesto la partecipazione della Provincia, oltre ad altri Enti interessati, alla **Conferenza dei servizi preliminare** convocata ai sensi dell'art. 14 bis della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii. prevista per il **27 settembre 2011** e recante il seguente oggetto *"Progetto di sistemazione area denominata 'Colonie di Ponente – Ambito 1 del Masterplan' sita in Cesenatico – Piano di Riqualificazione Urbana – progetto opere pubbliche – Accordo di programma in variante al PRG vigente, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 24 marzo 2000, n. 20"*. In tale nota, cui erano allegati una serie di elaborati relativi alla proposta di Piano urbanistico attuativo, si dichiarava quanto segue: *"L'Amministrazione comunale intende promuovere un Accordo di programma ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., per la riqualificazione di una parte dell'ambito denominato 'Città delle Colonie a nord di Cesenatico' come da delibera di Consiglio comunale n. 94 del 22.12.2010; tale accordo comporta la*

⁴ In questo senso si sottolinea che il Masterplan costituisce uno strumento di supporto alla progettazione nel perseguimento degli obiettivi di qualità urbana e ambientale, con particolare attenzione ai temi del verde, della mobilità, del risparmio energetico, dell'arenile e della qualità progettuale dei nuovi insediamenti alberghieri e residenziali.

variazione urbanistica dell'attuale Piano Regolatore Generale comunale, l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo e l'approvazione del progetto definitivo delle opere pubbliche previste [...]. Si precisa inoltre che i contenuti dell'Accordo di programma anticipano l'attuazione di quanto previsto dal Piano strutturale del Comune di Cesenatico". È tuttavia doveroso precisare che tale convocazione, avente carattere meramente istruttorio, non costituisce in alcun modo avvio formale dell'ipotizzato Accordo di programma come previsto dall'art. 40 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.;

- a partire dalla fine del 2011 è stato avviato un **confronto di tipo ricognitivo fra il Comune di Cesenatico, la Provincia di Forlì-Cesena ed i soggetti proponenti** l'intervento per definire e condividere le modalità procedurali e, conseguentemente, i contenuti più analitici del programma proposto. A tal fine, l'Amministrazione comunale ha sostenuto e promosso l'iter dell'Accordo di programma in variante al PRG secondo la facoltà concessa dall'art. 5 della L.R. 19/1998⁵, con riferimento alla proposta di cui agli elaborati predisposti per la citata Conferenza di Servizi;
- i suddetti elaborati progettuali (assunti al menzionato prot. prov.le n. 78658/2011) rappresentavano una proposta tutta da verificare e condividere; in particolare, non era in alcun modo ricompresa la documentazione di variante urbanistica, né la definizione degli impegni da assumersi in capo alle parti; in sede di confronto tecnico, a carattere ancora interlocutorio, è stata ribadita la necessità di definire in maniera chiara ed inequivocabile i seguenti elementi:
 1. la coerenza della trasformazione proposta con gli obiettivi assunti per la riqualificazione urbana dell'ambito denominato "Città delle Colonie a nord di Cesenatico" ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 19/1998;
 2. la definizione della variante al PRG;
 3. la compatibilità dell'intervento con il PTCP, con particolare riferimento alla sua componente paesistica;
 4. la coerenza della proposta con l'assetto urbanistico previsto dal PSC del Comune di Cesenatico.

Si precisa, a tal fine, che la documentazione a quel tempo in essere presso questa Amministrazione provinciale era peraltro carente di elementi formali utili ad una compiuta istruttoria da parte delle Amministrazioni interessate e che, nel corso dei mesi, quella stessa documentazione è stata più volte rivista e parzialmente integrata dai progettisti, cosa che ne ha reso sicuramente più difficoltosa la valutazione;

- con nota trasmessa in data **27 aprile 2012** ed acquisita al prot. prov.le n. 44086 in medesima data, il Comune di Cesenatico ha formalizzato la richiesta di attivazione di Accordo di programma in variante al PRG 1998 per "l'approvazione di un PRU sull'intero ambito del Masterplan ambiti 1, 2 e 3, esclusivamente in variante al PRG vigente (1998), che potrà attuarsi secondo tempi ed attuazioni indipendenti dai singoli ambiti, ma comunque correlati fra gli stessi". Non essendo la suddetta comunicazione corredata da alcuna documentazione, è risultata di fatto essere una dichiarazione di intenti, che si inseriva nel percorso interlocutorio avviato nel tentativo di apportarvi quantomeno qualche elemento di chiarezza;
- con lettera assunta al prot. prov.le n. 57655 del **5 giugno 2012**, l'Amministrazione provinciale ha confermato la propria disponibilità di massima ad aderire all'Accordo di programma in variante al PRG, con riferimento al solo ambito 1 del Masterplan, ovvero alla proposta che in

⁵ "[...] Per l'approvazione del programma che non sia conforme agli strumenti urbanistici generali o al regolamento edilizio trovano applicazione le modalità ed i limiti previsti dall'art. 21 della L.R. 47/78 e dall'art. 3 della L.R. 8 novembre 1988, n. 46, così come modificato dall'art. 15 della L.R. 30 gennaio 1995, n. 6, ovvero le procedure per gli accordi di programma in variante, di cui all'art. 14 della L.R. 6/95" (art.5, comma 2).

qualche modo risultava dagli elaborati precedentemente acquisiti. Richiamato tuttavia che nel corso degli incontri avvenuti nell'anno in corso erano già stati forniti, da parte delle Amministrazioni provinciale e comunale, una serie di contributi tecnici in merito agli elaborati relativi all'originaria proposta di PRU soprattutto in merito ai contenuti della variante urbanistica proposta ed al suo rapporto con gli altri strumenti di pianificazione⁶, **la Provincia ribadiva di essere in attesa della formale trasmissione della richiesta**, completa degli elementi di cui al comma 2 dell'art. 40 della L.R. 20/2000;

- con successiva comunicazione del **2 agosto 2012** (assunta al già citato prot. prov.le n. 7749 in pari data), **l'Amministrazione comunale ha rinnovato a questa Provincia la richiesta di partecipazione all'Accordo di programma in oggetto, ai sensi del combinato disposto dell'art. 5 della L.R. 19/1998 e ss.mm.ii. e dell'art. 40 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., allegandovi una serie di elaborati** – materia della presente valutazione istruttoria – da intendersi sostitutivi di quelli precedentemente trasmessi⁷;
- Provincia e Comune hanno avviato congiuntamente l'esame della nuova proposta, ricercando la necessaria condivisione finalizzata all'espressione dell'assenso alla sottoscrizione dell'Accordo medesimo in sede di Conferenza preliminare;

Preso atto che la proposta di Accordo di programma in variante al PRG per l'approvazione del PRU denominato *"Comparto delle Colonie di Ponente a Cesenatico – PRU-AMBITO 1 – Piano Urbanistico Attuativo"*, come descritta nella documentazione di cui al prot. prov.le n. 77499/2012, si caratterizza, in sintesi, per i seguenti elementi dimensionali:

- il progetto, nel suo complesso, propone **l'edificazione di 185.284 mc**, di cui parte derivante dal recupero delle volumetrie esistenti;
- su tale ambito il PRG prevede, per il trasferimento della colonia Ave Maria, una **premialità** aggiuntiva al volume esistente (artt. 109, 115, 119 NTA), calcolata dal privato sulla base del rilievo dallo stesso operato, pari a **9.412 mc**;
- al volume rilevato dal privato, pari a 151.216 mc, aggiunta la suddetta premialità, si ottengono **160.628 mc**, che risultano pertanto la **quota consentita da PRG**, fatti salvi i necessari chiarimenti sul rilievo effettuato;
- la proposta comporta pertanto, nel suo complesso, una **volumetria aggiuntiva di 24.656 mc** (circa +15%);
- la **volumetria all'interno delle zone di cui all'articolo 16 del PTCP** si configura essere:
 - esistente = **151.216 mc** (da rilievo citato);
 - di progetto = **161.237 mc**;
- la **volumetria all'interno delle zone di cui all'art. 14 del PTCP** si configura essere:
 - esistente = **0 mc**, in quanto si tratta dell'area pubblica oggi Piazza Marco Polo;
 - di progetto = **24.047 mc**.

⁶ È stata pertanto effettuata una prima disamina relativa al vigente stato della pianificazione, al fine di valutare i contenuti della proposta e verificarne al contempo la coerenza rispetto alla pianificazione sovraordinata (PTCP) e strutturale (PSC), con riferimento alla perimetrazione ed ai contenuti proposti per il cosiddetto "ambito 1" del PRU come da elaborati trasmessi al Comune di Cesenatico (prot. com.le n. 21754/2011) e alla Provincia (prot. prov.le n. 78658/2011).

Poiché la prima proposta di PRU (prot. prov.le n. 78658/2011) contemplava l'inserimento di "volumi ospitati", acquisibili tuttavia solo ad esito di processi partecipativi e/o concorsuali preordinati alla predisposizione del Piano Operativo Comunale (POC) in attuazione delle previsioni del PSC, i soggetti privati hanno presentato un nuovo progetto in data 21 giugno 2012 (assunto al prot. com.le n. 19019), sostitutivo del precedente, nel quale viene stralciata buona parte dell'area di oggi occupata dal parco acquatico Atlantica, nel quale erano inserite le suddette previsioni.

⁷ La proposta di PRU inoltrata dal Comune di Cesenatico alla Provincia è stata a sua volta sottoposta all'attenzione dell'Amministrazione comunale da parte di alcuni soggetti privati interessati alla trasformazione urbanistica dell'area, nel seguito indicati come "privato".

- le **funzioni insediabili**, rispetto ai 59.769 mq di SUL, sono ripartite come segue:
 - ricettivo: **31.656 mq** (circa 52,96%);
 - residenziale: **25.107 mq** (circa 42%);
 - commerciale: **3.006 mq** (circa 5,02%).

Atteso che, ad esito di un approfondito esame della proposta di Accordo, anche attraverso il confronto con il privato, si formulano le seguenti considerazioni, nell'intento di valutare puntualmente quanto indicato ai precedenti punti 1,2, 3 e 4:

1. COERENZA CON GLI OBIETTIVI DI RIQUALIFICAZIONE ASSUNTI AI SENSI DELLA L.R. N. 19/1998

Prima di verificare, nel dettaglio, la coerenza della proposta in oggetto con gli obiettivi ed i contenuti assunti alla base del percorso volto a perseguire la complessiva riqualificazione dell'ambito, si ritiene necessario precisare alcuni aspetti di carattere giuridico relativi alla procedura di approvazione del Programma di riqualificazione urbana.

Secondo le modifiche introdotte dalla L.R. 6/2009 alla L.R. 19/1998, il Titolo I “Elaborazione e approvazione del programma di riqualificazione urbana” continua a trovare applicazione solamente *“nei comuni dotati di PRG approvato nell'osservanza della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47 (Tutela e uso del territorio), e fino all'approvazione del piano strutturale comunale, in conformità alla legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio). Per l'approvazione di programmi di riqualificazione in variante agli strumenti di pianificazione trovano applicazione i limiti previsti dall'art. 41 della legge regionale n. 20 del 2000”* (art. 1, comma 2 bis). Quindi, *“a seguito dell'approvazione del piano strutturale comunale, trova applicazione la disciplina della legge regionale n. 20 del 2000 relativa agli interventi di riqualificazione urbana, come integrata da quanto disposto dal Titolo I della presente legge”* (art. 1, comma 2 ter).

In tal senso, posto che la deliberazione n. 71/2008, con la quale il Consiglio comunale ha approvato l'individuazione dell'ambito da assoggettare a riqualificazione urbana ed i principali obiettivi ad esso associati ai sensi dell'art. 2 della L.R. 19/1998, costituisce l'avvio del procedimento preordinato all'approvazione del PRU (artt. 3, 4 e 5), ovvero quanto si qualifica essere la proposta di Accordo, è plausibile ritenere che alla presente proposta possano ancora applicarsi le disposizioni di cui al citato Titolo I, in quanto procedimento amministrativo in essere antecedente sia alle modifiche legislative nel frattempo intervenute (L.R. 6/2009) sia all'approvazione del PSC (2010).

Resta peraltro inteso che **qualsiasi procedimento che non possa ritenersi conseguente al percorso avviato con la deliberazione n. 71/2008 ai sensi dell'art. 2 della L.R. 19/1998, dovrà trovare adeguata rispondenza a quanto previsto dall'art. 1, commi 2 bis e 2 ter della legge regionale medesima.**

Fermo restando quanto sopra, secondo i disposti della citata legge regionale, *“Il programma di riqualificazione urbana è di dimensioni e consistenza tali da incidere sulla riorganizzazione della città e persegue:*

- a) *il miglioramento delle condizioni di salubrità e sicurezza;*
- b) *l'arricchimento della dotazione dei servizi, del verde pubblico e delle opere infrastrutturali occorrenti;*
- c) *la riduzione della congestione urbana, garantendo l'accessibilità nelle sue varie forme;*
- d) *il risparmio dell'uso delle risorse naturali disponibili ed in particolare il contenimento del*

consumo delle risorse energetiche;

- e) *la realizzazione di offerta abitativa, con particolare riferimento agli alloggi di edilizia residenziale sociale, nell'osservanza di quanto disposto dagli articoli A-6-bis e A-6-ter dell'Allegato alla legge regionale n. 20 del 2000;*
- f) *la qualità sociale e nuova occupazione qualificata*" (art. 4, comma 3);

Il perimetro dell'ambito di riqualificazione approvato con deliberazione consiliare n. 71/2008 si estende latitudinalmente dalla via Cavour al Canale Tagliata, ivi ricomprendendo il Camping Zadina, e longitudinalmente dall'arenile alla Via Mazzini.

In merito alla configurazione spaziale del suddetto ambito, nell'Allegato A "Individuazione ambito denominato 'Città delle Colonie a nord di Cesenatico' e principali obiettivi del Programma di riqualificazione (L.R. 19/98 art. 2)" si precisa che *"La conformazione degli assetti proprietari delle aree ed immobili coinvolti nel programma di riqualificazione impone di considerare, da un lato, la necessità di garantire, seppure con adeguata flessibilità, l'unitarietà urbanistica del Programma e, dall'altro, sia di mantenere in capo al Comune un coerente governo delle trasformazioni che una opportuna valorizzazione delle proprietà comunali, allo scopo di conseguire utili e rilevanti finalità di interesse pubblico"*.

In tal senso, il Masterplan, ha suddiviso l'area di intervento in tre ambiti aventi differente vocazione ed in base a tempi di realizzazione e fattibilità economica differenti. Nello specifico:

- ambito 1: individuato nell'area confinante con il tessuto urbano di Cesenatico, è preordinato ad una prevalente destinazione turistico-ricettiva, tale da avviare il processo economico finanziario della riqualificazione dell'intero comparto;
- ambito 2: comprendente l'attuale parco pubblico, rappresenta il cuore dell'intervento, con una vocazione a carattere prevalentemente sportivo;
- ambito 3: insistono su questa parte di area le colonie che attualmente continuano a svolgere la loro attività di turismo sociale. Volendo incentivare l'affluenza nell'area di questo tipo di pubblico, si prefigurano sostanzialmente interventi di adeguamento.

Alla luce delle suesposte considerazioni, si evidenzia come la proposta in oggetto presenti una configurazione spaziale frammentata ed in parte non pienamente coerente con le indicazioni desumibili dal processo di riqualificazione avviato. È infatti previsto l'interessamento di due aree non adiacenti alla più ampia e compatta porzione di territorio inserita nel PRU, l'una che si attesta sulla Via Magellano verso la Via Mazzini, l'altra posta a sud del parco acquatico Atlantica senza alcuna connessione né fisica né funzionale con il resto. Peraltro, la configurazione progettuale proposta per tali aree si pone ad essere parte di un disegno più ampio, che dovrebbe vedere coinvolte superfici che di fatto non rientrano nel perimetro del PRU (nello specifico, il parco acquatico).

Nell'ottica di mantenere piena coerenza rispetto all'intero ambito assoggettato a riqualificazione ed agli obiettivi ad esso associati, la porzione territoriale sulla quale definire propriamente il Programma di riqualificazione urbana non può che rispecchiare, in prima istanza, la suddivisione proposta dal Masterplan, anche in relazione al ruolo di **programma unitario di qualificazione e/o diversificazione dell'offerta turistica**⁸ che lo stesso potrebbe/dovrebbe assumere ed al quale è subordinata ogni trasformazione fisica e/o funzionale negli ambiti denominati "Città delle Colonie", ai sensi dell'art. 16, comma 15, delle Norme del PTCP. Si ritiene quindi che il Programma di

⁸ Tali programmi definiscono: l'assetto generale dell'area tenendo conto dell'inserimento nel contesto in termini di accessibilità, servizi e aspetti paesaggistico-ambientali; gli edifici delle colonie marine e delle rispettive aree di pertinenza, nonché di eventuali ulteriori aree ed edifici ricadenti all'interno delle città delle colonie, oggetto di intervento; i soggetti pubblici e/o privati che partecipano al programma ed i reciproci impegni. Per gli edifici, che non siano colonie marine di interesse storico-testimoniale di complessivo pregio e di limitato pregio architettonico, originariamente compresi nel perimetro delle città delle colonie ma non ricomprese nel programma valgono le previsioni del piano regolatore in conformità a quanto disposto dalla normativa di zona del presente Piano (art. 16, comma 16, delle Norme del PTCP).

riqualificazione, da approvarsi mediante Accordo di programma, debba comunque prefigurare un complessivo orientamento progettuale dell'intero ambito 1, **individuando e descrivendo le connessioni funzionali delle aree afferenti la proposta in oggetto con quelle da essa escluse**, la cui definizione di dettaglio potrà essere rinviata ad una successiva fase attuativa.

Evidenziato inoltre che le aree spazialmente “disconnesse” al resto del PRU, di proprietà dell'Amministrazione comunale, sono individuate quali principali ricettori delle dotazioni a verde ed a parcheggi di standard, si solleva la necessità di **evidenziare e ponderare l'utilizzo e la messa a disposizione di tali superfici, cui dovrà corrispondere una equa remunerazione in termini maggiorato interesse pubblico all'interno della complessiva riqualificazione urbanistica.**

Inoltre, la ripartizione del dimensionamento fra le diverse macro funzioni previste, con particolare riferimento alla quota residenziale **non risulta perfettamente coerente con le indicazioni espresse dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 332 del 24 giugno 2008, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 19/1998, in relazione alle funzioni di tipo residenziale⁹.** Con tale atto, infatti, l'Amministrazione provinciale indicava quale limite per le funzioni turistico-residenziali una quota non superiore al 20% del totale delle funzioni insediabili. Il privato sostiene che la più ampia quota di superficie residenziale assunta nel progetto, pari al 42%, deriva dalla studio di fattibilità, atto a garantire la sostenibilità economica dell'intervento.

Infine, ai sensi di legge *“Il programma di riqualificazione urbana contiene la dettagliata descrizione degli interventi da realizzare e delle relative tipologie, nonché delle risorse da investire da parte dei soggetti pubblici e privati. Il Programma deve comunque prevedere:*

- a) l'elenco delle unità immobiliari, con l'indicazione delle proprietà e delle destinazioni d'uso, attuali e di progetto;*
- b) le soluzioni progettuali elaborate in scala adeguata;*
- c) i costi dell'intervento e la ripartizione degli stessi tra i soggetti partecipanti al programma;*
- d) i tempi di esecuzione del programma e le diverse fasi temporali di realizzazione degli interventi;*
- e) gli atti unilaterali d'obbligo ovvero gli accordi di cui all'art. 3, comma 4;*
- f) l'elenco delle proprietà che non partecipano alla realizzazione dell'intervento;*
- g) l'individuazione delle eventuali varianti agli strumenti urbanistici generali e la definizione dei loro contenuti cartografici o normativi” (art. 4, comma 4).*

Inoltre *“Il programma di riqualificazione urbana presenta altresì i contenuti propri dei piani attuativi del P.R.G. e si attua attraverso la concessione o autorizzazione edilizia ovvero altro atto abilitativo previsto dalla legge” (art. 4, comma 5).*

Nelle more di convocazione della Conferenza preliminare, dovranno essere predisposti e necessariamente assentiti gli elaborati oggi mancanti, dovendo il PRU presentare i contenuti propri dei piani attuativi del PRG¹⁰, oltre ai sopra richiamati contenuti “aggiuntivi” che i Programmi di riqualificazione devono possedere in quanto tali.

2. ELEMENTI DI VARIANTE AL PRG VIGENTE

Il progetto interessa le seguenti zone del vigente PRG:

⁹

¹⁰ I contenuti minimi degli strumenti attuativi del PRG sono quelli indicati all'art. 49, comma 1, della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii..

- zone assoggettate ai seguenti Piani Particolareggiati: P.P. n. 4 (esclusa la Colonia Pascoli) e P.P. n. 6 relativamente alla porzione di ambito interessato dalle Colonie marine;
- zona assoggettata al Piano Particolareggiato dell'Arenile (parte dell'Unità Speciale Ponente);
- zona G1/b – impianti sportivi relativamente a parte della porzione di area pubblica che ospita il Parco acquatico “Atlantica”;
- zona Fb – cimiteri;
- zona G2 - verde pubblico;
- zona G3 – parcheggi;
- strade.

Nelle porzioni di territorio comunale comprendenti le colonie marine, ogni trasformazione fisica e/o funzionale è subordinata alla formazione di un Programma di Intervento Operativo (PIO, artt. 6 e 105) il quale, a sua volta, deve essere conforme al PTCP.

Il PRG definisce “**Comparto B**” l'ambito delle colonie marine compreso tra la Via Magellano, l'arenile di ponente, il Viale Cavour, il Viale Vespucci, la Piazza Marco Polo ed il parco acquatico “Atlantica” (al Comparto B sono da considerare connesse le strutture delle colonie n. 9, 21 e 34, ancorché inserite negli “Arenili” in quanto collegate per parziale cessione di volumetria).

I piani particolareggiati previsti dal Piano per l'ambito oggetto di proposta (**P.P. n. 4 e P.P. n. 6**) sono programmati da un unico **PIO**, denominato “**Cavour 1°**” e prevedono i seguenti contenuti: riuso di area, riequilibrio di standards, recupero ambientale e proposta di arredo urbano. L'approvazione del PIO è di competenza del Consiglio comunale e costituisce direttiva per i piani attuativi. In questo senso, il Masterplan, che presenta -almeno in parte - i contenuti del PIO ed è stato assoggettato alle stesse procedure per esso previste, potrebbe altresì essere assimilato a tale Programma, anche se questo non risulta esplicitamente dichiarato nella deliberazione comunale.

Per il P.P. n. 4 il PRG prevede un intervento tramite normativa **D4c** (zona ricettiva ordinaria o specialistica), mentre la destinazione urbanistica che assegna al P.P. n. 6 è **G1/b1** (aree destinate ad impianti pubblici per il gioco, lo sport e le attività ricreative e di ristoro inserite nel verde, comprendente anche attrezzature sportive e ricreative coperte e scoperte).

Più nel dettaglio, il PRG prevede quanto segue:

1. il **trasferimento di volumetria**, in coerenza con le disposizioni del Piano paesistico provinciale, costituisce l'elemento preliminare per la realizzazione e l'attuazione dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica o degli altri strumenti attuativi preventivi. Il trasferimento di volume, da sancire attraverso atto di cessione pubblico regolarmente registrato e trascritto nelle forme di legge, nella misura prevista dalle vigenti norme, deve avvenire in proporzione sull'intero comparto di riferimento in ragione della superficie dello stesso, venendo quindi a costituire una **aggiunta di volumetria a quella esistente** e, quindi, un aumento dell'indice fondiario. Con specifico riferimento al Comparto B, il PRG ammette la possibilità di un trasferimento di volumetria **fino a 18.000 mc** (art. 115 delle NTA);
2. il suddetto trasferimento volumetrico deve provenire dalla demolizione delle seguenti colonie: **n. 9 Pietro Zarri, n. 21 Casa Nostra S. Maria e n. 34 Ave Maria** (come da numerazione riportata nello “*Studio preliminare della zona colonie*” datato 1991, operato per il Comune di Cesenatico)¹¹;

¹¹ Dalla Relazione generale del PRG 1998 emerge che le colonie sopra citate non sono in elenco fra quelle del comparto di Ponente, in quanto preordinate alla demolizione e con potenzialità edificatoria trasferibile nei comparti soggetti a PIO. La demolizione viene confermata anche all'art. 2b) dell'Allegato A alla deliberazione del Consiglio comunale n. 71 del 25 settembre 2008; quale obiettivo della conservazione degli elementi naturali, trasferendo a monte, ove possibile, i volumi esistenti prospicienti alla spiaggia, attraverso meccanismi di incentivazione volumetrica. In particolare la colonia Ave Maria

3. per i Piani particolareggiati ricompresi entro il Comparto B, **il volume massimo ammesso è quindi pari al volume attuale incrementato da quello trasferito ai sensi dell'art. 115** sopra citato (art. 119 delle NTA).

Il PRU, così come spazialmente definito, prevede l'inserimento solo parziale delle aree pianificate come P.P. n. 4 e P.P. n. 6. Poiché negli elaborati trasmessi non risulta in alcun modo verificata e ridefinita la disciplina urbanistica alla quale assoggettare quelle porzioni territoriali escluse dal PRU e sottoposte dallo strumento vigente a pianificazione attuativa insieme ad altre aree che vi sono invece comprese.

Si evidenzia pertanto la necessità, in subordine alle valutazioni di cui al precedente paragrafo 1, di **definire, all'interno della presente proposta di Accordo, la disciplina urbanistica delle suddette porzioni di comparti attuativi.**

3. COMPATIBILITÀ CON IL PTCP

In relazione al PTCP, con specifico riferimento alla sua componente paesistica, il progetto presentato interessa le tutele di cui all'art. 14 (Zone urbanizzate in ambito costiero) ed all'art. 16 (Colonie marine).

Le **colonie marine** interessate dal progetto sono prive di interesse storico-testimoniale; ai sensi dell'**art. 16, comma 17, delle norme del PTCP** possono essere oggetto di:

- a) *accorpamento in loco di due o più edifici all'interno del sedime originario a parità di volume;*
- b) *demolizione senza ricostruzione in loco ma al di fuori delle zone di cui all'art. 13 con un incremento di volume pari al 15%;*
- c) *demolizione con trasferimento all'interno delle zone di cui all'art. 13, ad esclusione delle aree incongrue ricomprese fra la battigia e la prima strada parallela al mare, del volume dismesso con un incremento del 5% per interventi di ristrutturazione dei volumi esistenti o per nuova costruzione.*

In relazione a dubbi interpretativi sollevati dal privato in sede di confronto, si precisa che l'espressione "*in loco*" nella sopra riportata disposizione, è da intendersi come "*all'interno delle zone di cui all'art. 16*"¹².

Nelle zone urbanizzate in ambito costiero, devono prendersi a riferimento le direttive di cui all'art. 14, comma 3, delle Norme del PTCP, come di seguito riportate:

- a) *deve essere incentivato l'accorpamento degli edifici a destinazione ricettiva-turistica a condizione che l'operazione permetta di recuperare aree libere da destinare a standards*

risulta essere dal 1982, inserita entro il territorio urbanizzato con destinazione urbanistica D4 "colonie", ma già nel Piano di Riqualificazione Turistica (Piano di Settore approvato con delibera Regionale n. 1318 del 29.03.1988), approvato nel 1988, viene considerata come non più rispondente a livello economico finanziario e quindi soggetta a trasformazione, con il limite della volumetria esistente e possibilità di trasposizione di porzioni dello stesso (articolo 13 NTA PRG 1988).

¹² In sede di confronto, i progettisti hanno sostenuto l'espressione "*in loco*" è da interpretarsi alla luce del precedente punto a) dello stesso comma 17, il quale ammette "*l'accorpamento in loco di due o più edifici all'interno del sedime originario*", intendendo quindi che la "*demolizione senza ricostruzione in loco*" è quella che avviene al di fuori dell'area di sedime, ma con la condizione aggiuntiva di avvenire "*al di fuori delle zone di cui all'art. 13*". Alla luce di queste considerazioni, il progetto prevede un ampliamento del 15% all'interno della zona di cui all'art. 16, del tutto generalizzato.

Si ritiene che la suddetta interpretazione sia invece decisamente incoerente rispetto al citato punto a), poiché, in tal caso, l'accorpamento di due volumi sul sedime originario di uno di essi non consentirebbe di acquisire alcuna premialità, mentre la ricollocazione di uno di questi volumi al di fuori del sedime originario, all'interno delle zone di cui all'art. 16 e senza peraltro accorparvi ulteriori volumetrie, può consentire l'accesso ad un incentivo del 15%.

pubblici. I Comuni potranno prevedere un incremento del volume esistente mediamente del 5%, individuando comparti nei quali concentrare l'incremento di volumetria, comunque non superiore al 20% dell'esistente, in maniera inversamente proporzionale alla densità edilizia e direttamente proporzionale alla dimensione dell'area oggetto dell'intervento;

- b) la nuova edificazione derivante dal trasferimento di volumi è consentita attraverso le previsioni degli strumenti urbanistici generali, comunali ed intercomunali, solo allo scopo di concorrere alla qualificazione del tessuto urbano. Tale obiettivo si intende soddisfatto qualora venga dimostrato un esito finale per cui le aree libere risultino in quantità uguale o maggiore dell'esistente alla data di approvazione del Piano provinciale;*
- c) le aree libere intercluse ricadenti nelle zone urbanizzate in ambito costiero aventi carattere di continuità con superficie inferiore a 8.000 mq possono essere destinate esclusivamente a:*
 - 1.verde di quartiere;*
 - 2.percorsi e spazi di sosta ciclo-pedonali,*
 - 3.zone alberate e radure destinate ad attività per il tempo libero;*
 - 4 aree da destinare al soddisfacimento degli standards di cui all'art. 46 della L.R. 47/78 e s.m.;*
- d) nelle aree libere intercluse ricadenti nelle zone urbanizzate in ambito costiero aventi carattere di continuità con superficie superiore a 8.000 mq sono consentiti interventi di nuova edificazione comprensivi di eventuali quote derivanti da operazioni di trasferimento di volumi ricadenti in aree incongrue di cui alla lettera a) del comma 3 del precedente art. 13 o ricadenti in altre aree di cui al presente articolo. La superficie complessivamente investita dagli interventi non potrà comunque essere superiore al 40% dell'intera area, destinando la rimanente superficie alla realizzazione di standards pubblici o servizi di interesse pubblico. Eventuali e/o ulteriori interventi effettuati nel sottosuolo saranno consentiti a condizione che il 50% della realizzazione venga destinata a servizi pubblici.*

Sovrapponendo al PRG la zonizzazione paesistica, si nota che le zone di cui all'art. 16 del PTCP interessano i comparti assoggettati a pianificazione attuativa (P.P. n. 4 e P.P. n. 6), ad eccezione della Piazza Marco Polo, e parte dell'arenile, così come individuato dal Piano comunale, ivi ricomprendendo anche la Colonia Ave Maria.

Alla luce di quanto sopra riportato si evidenziano i seguenti aspetti:

- nelle zone di cui all'art. 16 il volume edilizio delle colonie esistenti ammonta a **151.216 mc** (ivi computando anche la Colonia Ave Maria, come da rilievo dichiarato dal privato e da assoggettare a specifica verifica), a fronte dell'ipotesi progettuale che in tale ambito propone una edificazione pari a **161.237 mc**, con un incremento volumetrico pari a 10.021 mc, ovvero del **6,63%**.

Non risulta chiaro, in relazione alla ricollocazione dei volumi esistenti, l'effettivo soddisfacimento della condizione di cui all'art. 16, comma 17, delle Norme del PTCP, né risulta essere esplicitata la motivazione alla base del previsto incremento del 6,63%.

Pertanto si ritiene necessario precisare, ovvero rimodulare la proposta progettuale, affinché:

- **il previsto incremento sia legato all'acquisizione della premialità derivante dalla demolizione e trasferimento della Colonia Ave Maria.** Si precisa nel merito che, come indicato dal vigente PRG, approvato in coerenza con il Piano paesistico provinciale, la demolizione della Colonia Ave Maria¹³ (riconosciuta dal Piano comunale essere di fatto

¹³ Si rammenta che la Colonia Ave Maria è da sottoporre a verifica dell'interesse culturale di cui agli artt. 10 e 12 del D.Lgs 42/2004.

appartenente all'arenile) consente una premialità aggiuntiva rispetto alla volumetria esistente, computata dal privato come pari a 9.412,20 mc (basata sul rilievo soggetto a verifica)¹⁴;

- **la trasformazione prevista risponda all'obiettivo di riduzione della densità edilizia e, quindi, l'assetto urbanistico discenda dal pieno rispetto delle disposizioni di cui al comma 17 dell'art. 16 del PTCP.** In questo senso, il progetto dovrà operare prevedendo l'accorpamento in loco di due o più edifici all'interno del sedime originario a parità di volume, ovvero la demolizione senza ricostruzione in loco - ma al di fuori delle zone di cui all'art. 13 - con un incremento di volume pari al 15%;
- nelle zone di cui all'art. 14, corrispondenti allo spazio oggi interessato dalla Piazza Marco Polo, di parte del Parco acquatico “Atlantica” e di aree adiacenti allo stesso, definibile come area libera interclusa con superficie superiore a 8000 mq, è prevista una nuova edificabilità pari a 24.047 mc, che non trae origine da trasferimenti volumetrici dell'esistente, ma da incrementi sulle volumetrie delle colonie interessate dalla riqualificazione, giustificate dal privato, come risultato dello studio di fattibilità economica definita dal Masterplan.

Tale nuova edificabilità risulta quindi a tutti gli effetti in variante al PRG vigente, ancorché compatibile con il PTCP e parte dell'oggetto di richiesta di Accordo di programma in variante allo strumento urbanistico¹⁵.

Con esclusivo riferimento alle tutele paesistiche definite dal Piano provinciale, il privato ha inteso dimostrare il rispetto di quanto previsto al comma 3, punto d) del suddetto art. 14, indicando:

- totale area libera: 30.938 mq > 8.000 mq;
- superficie privata: 8.515 mq (27,51%);
- superficie pubblica: 22.426 mq (72,49%).

L'**area libera** così computata deriva dalla somma delle superfici già descritte, interamente di proprietà comunale, fisicamente separate ma connesse dalla viabilità esistente. L'area di Piazza Marco Polo, computata singolarmente, è un' area libera comunque maggiore di 8.000 mq; nel progetto proposto, per gli spazi a destinazione privata, non viene riportato il soddisfacimento del punto d), comma 3, dell'articolo 14 delle Norme (60% aree pubbliche – 40% aree private)¹⁶.

Risulta pertanto necessario definire l'effettiva legittimità dei rapporti sopra esposti, al fine di una corretta interpretazione delle Norme.

4. COMPATIBILITÀ CON IL PSC

Il PSC del Comune di Cesenatico, come già detto, ricomprende l'area oggetto di proposta all'interno di un più grande ambito di riqualificazione A-11 denominata “Centro-Ponente”, sostanzialmente coincidente con la perimetrazione dell'ambito da assoggettare a riqualificazione urbana che

¹⁴ In sede di confronto, il privato ha precisato che “il calcolo del premio per la demolizione della colonia Ave Maria risulta pari al 51,36%, considerando per coerenza solo i dati assunti dal Comune nell'individuazione dell'ambito e nel Masterplan, per cui il volume da assumere sarà 9.224,80 mc”.

¹⁵ In questo senso, il progetto proposto sembra non essere coerente agli obiettivi prefissati dal Masterplan, che nel rispetto delle regole del PTCP sul costruito, individua nell'accorpamento e nel trasferimento dei volumi in aree libere quali la Piazza Marco Polo, lo strumento per la riduzione della densità edilizia nelle zone interessate dall'art. 16, così come riportato nella delibera di approvazione del Consiglio comunale n. 10/2010.

¹⁶ In sede di confronto, il privato ha specificato che “se si considera la sola area di Piazza Marco Polo, la cui superficie è pari a circa 16.840 mq, la superficie fondiaria di progetto, pari a 8.512 mq, rappresenta il 50,5% della superficie territoriale, e quindi non soddisfa il requisito del PTCP. In questo caso occorrerebbe prevedere un parziale riaccorpamento dei volumi, crescendo in altezza [....]”.

l'Amministrazione comunale, antecedentemente all'approvazione del Piano strutturale, aveva individuato ai sensi dell'art. 2 della L.R. 19/1998 e ss.mm.ii e che ricomprende la vasta area posta nella cosiddetta zona di ponente (circa 1.207.525 mq), oltre al sedime delle attività turistico-alberghiere presenti all'interno della parte di tessuto insediativo definita "città balneare".

Una delle tematiche di fondo che il Piano strutturale di Cesenatico ha affrontato riguarda infatti il consumo di suolo¹⁷: per cercare di utilizzare al meglio il territorio comunale, per riconfigurare aree attualmente non utilizzate o di cui razionalizzare l'utilizzazione e perseguire un maggior livello di sostenibilità ambientale, sono state definite strategie di modifica dell'attuale assetto del territorio utilizzando gli strumenti della riqualificazione urbana e della perequazione urbanistica.

Il cardine del progetto di sviluppo di Cesenatico nell'orizzonte temporale dei prossimi 20 anni è quindi la complessiva riqualificazione della struttura turistica esistente e del suo riposizionamento all'interno dell'intera conurbazione costiera, che coinvolge tutti gli aspetti interni al settore produttivo (sistematico ed organico rinnovamento delle strutture edilizie, aumento degli spazi e dei servizi di soggiorno offerti, aumento dei servizi e delle dotazioni pubbliche e private alla scala urbana, guadagno di una struttura imprenditoriale più strutturata che regga meglio la concorrenza dei mercati turistici con i quali compete) e necessariamente estesa ai tessuti urbani nei quali il settore si trova ad operare, attraverso il recupero quantitativo di spazi e dotazioni oggi assai carenti (spazi verdi, parcheggi, infrastrutture ed attrezzature pubbliche e/o collettive, ect.) e di un contesto ambientale (compreso l'arenile) quasi del tutto da reinventare e da garantire ex novo.

Da questo punto di vista è stata pertanto ritenuta necessaria un'ipotesi volta al superamento complessivo della maglia insediativa data in cui il settore alberghiero si trova oggi ad operare, dando l'avvio ad un processo di ristrutturazione complessiva dell'impianto urbano di Cesenatico che tenga insieme riqualificazione della struttura turistico-alberghiera e riqualificazione della città nel suo insieme più ampio. Lo spazio su cui vanno operate le più profonde innovazioni è quello della struttura insediativa su cui attualmente poggia la componente alberghiera sotto la soglia delle 40 camere¹⁸; lo spazio su cui poggiare le nuove strutture alberghiere riqualificate è in parte lo stesso, ove possano essere raggiunte soglie fondiari adeguate, ed in parte quello oggi occupato dalle colonie dismesse e/o sottoutilizzate e degli spazi ad esse contigue.

L'ambito A-11 "Centro-Ponente" è quindi chiamato ad accogliere la potenzialità edificatoria generata da operazioni di delocalizzazione di strutture alberghiere esistenti fuori comparto. Il Piano opera una netta distinzione, nel riuso delle strutture edilizie ed insediative di origine turistico-alberghiera che sono messe in gioco, fra chi si orienterà verso una semplice dismissione delle attuali

¹⁷ Sui complessivi 4.527,37 ettari su cui si estende l'intero territorio comunale, circa 863,65 (pari al 19,08%, quasi un quinto del totale) sono già conformati, dallo strumento urbanistico vigente, ad usi urbani o ad essi associati. Questo mero dato quantitativo - che fra l'altro non tiene conto dei sedimi stradali, della rete idrografica e della sua immediata pertinenza, dell'edificato disperso nello spazio rurale - deve essere letto ed interpretato anche alla luce di un dato qualitativo che tenga conto della marcata frammentazione insediativa che caratterizza quella parte dell'insediamento che sta al di fuori della vera e propria città costiera e dei costi sociali ed economici che questa dispersione comporta.

¹⁸ Da un punto di vista **qualitativo**, quasi due terzi degli alberghi sono collocati nella fascia media (3 stelle), cui corrisponde quasi il 70% della capacità ricettiva totale; solo il 5% offre un servizio di tipo medio/alto e sono del tutto assenti strutture a 5 stelle. Ad una taglia media (stanze per albergo) decisamente bassa (34,2), corrispondono spazi accessori altrettanto esigui; è da evidenziare come, da un lato, siano le classi estreme (4 stelle e 1 stella) ad offrire i valori più alti dell'indicatore superficie fondiaria disponibile per camera e, dall'altro, invece come sia la classe largamente maggioritaria (3 stelle) quella che offre il valore più basso.

Considerando anche gli aspetti **quantitativi**, il 70% degli alberghi appartenga alla categoria inferiore a 40 camere (con una taglia media pari a 26,6 e realizzando solo il 54% delle camere totali disponibili); la successiva categoria, compresa fra 40 e 80 camere, realizza una media di 51 camere per albergo e sostanzialmente completa l'offerta ricettiva residua. Al crescere della categoria e della relativa superficie fondiaria disponibile, inoltre, decresce in misura più che proporzionale la disponibilità di superfici alberghiere per camera. Questo significa che ad una struttura insediativa data non può essere chiesto di crescere quantitativamente sopra una certa soglia senza sacrificare, inevitabilmente, gli aspetti qualitativi (ed oggi competitivi) dei servizi offerti.

funzioni ricettive verso il riuso residenziale (*opzione 1*) ed invece chi si orienterà verso il reinvestimento e la riqualificazione del settore alberghiero (*opzione 2*) con recapito l'ambito di riqualificazione medesimo¹⁹.

È pertanto evidente che le trasformazioni ammesse dal PSC all'interno dell'ambito - ivi ricomprendendo anche l'area interessata dalla proposta in oggetto - aventi l'obiettivo prioritario di incrementare e riqualificare la capacità turistico-ricettiva, dei servizi ad essa connessi, oltre al contestuale incremento delle dotazioni di qualità urbana dell'intera città, fanno perno sull'attivazione di un processo che contempla operazioni di delocalizzazione di strutture alberghiere esistenti fuori comparto.

In tal senso, al fine di inquadrare correttamente la proposta avanzata, lo stesso PSC definiva il proprio rapporto con l'allora redigendo Masterplan nei seguenti termini: *“Su questo sistema delle 'Città delle colonie' l'Amministrazione comunale sta intervenendo, da un lato, con l'elaborazione dei due programmi unitari di qualificazione di cui all'art. 16, commi 15 e seguenti del vigente PTCP e, dall'altro, con l'imminente costituzione di una Società di Trasformazione Urbana (STU) per quel che riguarda la definizione dello strumento operativo della riqualificazione nel settore di Ponente. Nella prospettiva del Piano Strutturale queste iniziative si presentano del tutto coerenti ed anzi è necessario che abbiano una accelerazione per poter garantire nella fase ponte che inevitabilmente si proporrà di avere già strumenti operativi che possano integrare l'attuazione di quelle parti del PRG vigente che risulteranno coerenti con il nuovo disegno strategico. La soluzione di continuità, nella disciplina, nella prassi tecnica ed operativa ma soprattutto negli apparati concettuali che la L.R. 20/2000 e la perequazione urbanistica propongono, dovrà essere metabolizzata in un tempo appropriato. Dunque il presente Piano si propone di attribuire ulteriore senso, valore conformativo e spazio operativo a queste iniziative rivolte alla riqualificazione urbana, perché è in continuità con esse che individua il proprio asse strategico fondamentale”*.

Nella sostanza, quindi, stante anche il carattere non direttamente conformativo del PSC, la proposta di realizzare una quota di nuova edificazione all'interno dell'ambito oggetto di valutazione, come detto ricompreso entro il più ampio ambito da riqualificare (A-11), **non è di per sé inassentibile, nella misura in cui tale intervento non pregiudica l'assetto urbanistico e dimensionale previsto dal Piano strutturale.**

In altre parole, la prevista nuova edificazione, ancorché, come affermato precedentemente, non in contrasto con le tutele paesistiche definite dal PTCP, **non dovrà essere tale da pregiudicare la più ampia e corretta attuazione, attraverso i POC che si succederanno, del ciclo di ristrutturazione urbana definito dal PSC**, disegno che di fatto rappresenta l'espressione della volontà attuale di governo del territorio comunale, rammentando, a tal fine, che le aree di proprietà pubblica presenti

¹⁹ All'interno di queste due scelte alternative il Piano individua nel settore urbano espressamente denominato *“spina centrale della città balneare”* quella parte dell'ambito in cui non è possibile operare direttamente (in sito) il passaggio dalle funzioni turistico-alberghiere a quelle residenziali, al fine di garantire nella parte di maggior pregio turistico una più ampia e complessiva riqualificazione dell'offerta ricettiva, dell'offerta ambientale e delle dotazioni della città pubblica. Per tale settore il Piano indica una diversa e commisurata configurazione delle condizioni urbanistiche associate alla secca dismissione delle attuali funzioni ricettive verso il riuso residenziale.

Alla luce di questo, è pertanto evidente che le volumetrie cosiddette “ospitate” presenti nella prima proposta avanzata (talvolta anche meglio specificate come “provenienti da levante”), non sono ammissibili allo stato della pianificazione vigente poiché costituirebbero, di fatto, una attuazione fittizia ed impropria del Piano strutturale. Infatti una eventuale “anticipazione”, come da proposta iniziale di Accordo di programma, di quanto previsto dal PSC, come indicato nella nota trasmessa dal Comune di Cesenatico all'Amministrazione provinciale (prot. prov.le n. 78658 del 22.07.2011) è illegittima, in quanto si opererebbe una trasformazione urbanistica utilizzando diritti edificatori assunti impropriamente, senza il necessario coinvolgimento di tutti quegli operatori che potrebbero essere interessati a partecipare al processo di delocalizzazione/rilocalizzazione (e contestuale riqualificazione) delle superficie alberghiere esistenti.

all'interno del perimetro di trasformazione concorrano a garantire il rispetto di tutte le condizioni affinché quanto prefigurato dal Piano possa avere successo²⁰.

È quindi evidente che l'Amministrazione comunale dovrà esprimersi chiaramente in tal senso.

Affrontati i suddetti imprescindibili aspetti legati alla conformità/compatibilità delle proposta in oggetto con il vigente sistema della pianificazione e quindi, alla sua fattibilità, tenuto altresì conto che il materiale pervenuto (prot. prov.le n. 77499/2012) è costituito da elaborati rappresentativi un progetto di massima sul quale non è possibile esprimere un parere approfondito e definitivo, si osserva quanto segue:

I. Valutazione e commisurazione dell'interesse pubblico/generale della riqualificazione urbana

Ruolo del PRU è garantire una complessiva “riqualificazione urbanistico-ambientale”, che si estrinseca in una serie integrata di interventi che nel loro insieme contribuiscono a migliorare la salubrità dell'ambiente, la percezione e la fruibilità del paesaggio, il tessuto edilizio urbano, nonché ad aumentare l'offerta abitativa in locazione ed in generale la qualità sociale dell'abitato. Il PRU, pertanto, non è rigore un ordinario piano attuativo del PRG, in quanto, fatti salvi i contenuti formali, presenta differenti contenuti sostanziali. In particolare, gli interventi di interesse pubblico non si limitano alla realizzazione delle mere opere di urbanizzazione (laddove mancanti), ma vanno ben oltre, includendo tutti quegli aspetti urbanistico-edilizi che risultano necessari per elevare lo standard qualitativo ambientale in seno lato. La sinergia pubblico-privato in questi piani urbanistici è pertanto massima ed il risultato deve essere una operazione che nel suo complesso stimoli l'iniziativa economica privata ed attraverso di essa realizzi l'interesse pubblico di cui l'Amministrazione comunale è portatrice.

In coerenza con quanto assunto nella già citata deliberazione consiliare n. 94/2010, con nota del progettista trasmessa all'Amministrazione comunale nel luglio 2012 quale apporto integrativo agli elaborati in esame, si dichiara che l'intervento proposto concorrerà con un onere pari a **19 milioni di euro** alla realizzazione delle “opere interne ed esterne al comparto ed alla monetizzazione per la residenza sociale”.

A ciò si contrappone, in parte, quanto riportato nella “Relazione generale”, che così recita: “All'Ambito 1 il Masterplan assegna un onere complessivo di opere pubbliche di 19,5 mil/euro (pari

²⁰ Lo stesso PSC, sintetizza gli elementi salienti che caratterizzano il previsto ciclo di ristrutturazione urbana:

- “la superficie territoriale complessiva cui si fa riferimento è misurabile in 1.304.071 mq (130,4 ha);
- le 38 colonie di Ponente occupano un sedime fondiario pari a 282.262 mq (28,2 ha) e sviluppano un volume complessivo pari a circa 443.000 mc;
- le altre aree aventi usi pubblici e/o privati che, in termini meramente quantitativi, possono essere riconsiderate ai fini della realizzazione del ciclo di ristrutturazione assunto alla base del Piano, per un totale complessivo di circa 37,1 ha, sono:
 - i campeggi (28,5 ha);
 - il centro sportivo (3,6 ha);
 - Atlantica (5 ha);
- l'invariante paesaggistico-ambientale di primo rilievo è certamente quella dell'arenile (dai 15 ai 20 ha); è da sottoporre ad interventi di forte riqualificazione e ad un nuovo approccio nell'offerta dei servizi di balneazione a partire dalla ricostituzione dell'apparato dunoso. Quest'ultimo aspetto è da mettere in stretta relazione con le funzioni di difesa dall'erosione costiera;
- il risonamento e l'attribuzione di funzioni nuove al tratto terminale del Canale Montaletto deve muoversi in questa stessa logica;
- infine il parco di ponente con i suoi 13 ha si costituisce come un'invariante urbanistica che deve rappresentare (pur contribuendo ad aprire spazi di intervento nell'operatività del ciclo di ristrutturazione e quindi potendo disporre di diritti edificatori da riassegnare) in termini quantitativi l'elemento centrale di costruzione della nuova città pubblica cui i futuri spazi pubblici derivanti dalle trasformazioni private si devono commisurare e collegare”.

al 49% del totale), a cui si devono aggiungere 5,68 mil/euro di monetizzazione residenziale sociale e un valore delle aree retrocesse al pubblico totale di 44,37 mil/euro”.

In sede di confronto fra le parti (8 novembre 2012), il privato ha puntualizzato che *“tali costi si riferiscono all'intero ambito, comprendente anche l'area di Atlantica e quella di proprietà Gori”*, precisando altresì, nell'interlocuzione verbale, che comunque tale importo contempla anche le dotazioni di standard già dovute per legge. Inoltre, relativamente all'onere finanziario legato all'acquisizione delle aree a destinazione pubblica di proprietà di altri enti e privati, sostiene che *“anche questo aspetto rientra nel plafond degli oneri di urbanizzazione e di quelli aggiuntivi di mitigazione, posti a carico delle ditte lottizzanti, come chiaramente indicato nello studio di fattibilità del Masterplan”*.

Stante il quadro degli impegni finanziari ancora incerto e poco coerente, è evidente che **dovranno essere definite e puntualmente quantificate quelle opere di interesse pubblico/generale che concorrono alla complessiva sostenibilità dell'intervento, che naturalmente non potranno contemplare le dotazioni di standard già dovute per legge.**

II. Dimensionamento

È peraltro evidente la necessità di ottenere un puntuale riscontro in merito al dimensionamento proposto; nello specifico:

- a fronte di un rilievo dei volumi edilizi e delle superfici utili esistenti riportato nelle schedature di analisi, quale Allegato D alla deliberazione consiliare n. 71/2008, assunto dagli estensori del Masterplan quale documento propedeutico alla definizione del PRU, è stato operato un adeguamento del **4,57%** con riferimento all'ambito oggetto di proposta (cosicché la volumetria complessiva passa da **144.346 mc** a **151.216 mc**), del quale restano non chiarite le motivazioni. In questo senso, fermo restando che per “volumi” e “superfici” devono intendersi quelli legittimamente realizzati, non risulta neppure chiara la descrizione del rilievo effettuato, per cui **risulta necessario pervenire ad una più chiara ed esaustiva illustrazione dei dati riportati e, conseguentemente, alla verifica del rapporto fra le definizioni dei parametri edilizi che hanno costituito la computazione del rilievo originale** (datato 1991 e riportato come Allegato D alla suddetta deliberazione n. 71/2008) **e le definizioni dei parametri edilizi riportandoli alle grandezze definite dal PRG vigente** (art. 7 delle NTA);
- l'esatta rappresentazione e descrizione degli elementi che costituiscono la determinazione dei volumi e delle relative superfici utili lorde (SUL), costituisce presupposto cardine ed univoco sul quale costruire le future premialità, valide per ogni progetto interno alle “Città delle Colonie” e all'ambito da riqualificare A-11 “Centro-Ponente”.

Il criterio assunto, come proposto dal Masterplan, è quello di partire da un volume esistente traducendolo in SUL, con un incremento determinato dalla verifica di fattibilità economica, variabile per ogni ambito. Nello specifico, i passaggi ed i numeri:

- I. definizione dell'originaria consistenza volumetrica, pari a **144.346 mc²¹** e della sua SUL, pari a **42.730 mq**;
- II. definizione, in seno allo studio di fattibilità economico-finanziaria, di una SUL pari a **55.704 mq** (che di fatto è maggiore del 30% rispetto alla SUL originaria, ancorché non esplicitato in nessun elaborato);
- III. determinazione di un volume “reale”, come risultante da rilievo del privato, pari a **151.216 mc** (+4,57% rispetto al volume originario);

²¹ Si precisa che nell'elaborato denominato “Album del progetto”, alla sezione “Rilievo strumentale dello stato attuale”, sono citati i volumi da “scheda” (simili a quelli assunti dal Masterplan come base di calcolo – 144.346 mc) e volumi da “rilievo 21.06.2010”, mediamente più ampi che assommano nel loro complesso 160.350 mc.

- IV. corrispondente adeguamento della SUL all'incremento del 4,57%, portandola da 55.704 mq a 58.250mq;
- V. detrazione dalla SUL delle scale che incidono circa per il 2,2% sul volume, passando da 58.250 mq a **56.923 mq**, che diventa la SUL base di progetto;
- VI. incremento di un 5% di premio che porta la SUL finale da 56.923 mq a **59.769 mq**;
- VII. costituzione del volume finale pari a **185.284 mc** (a cui corrisponde un'altezza media pari a m 3,10) , come da integrazione pervenuta il 6 agosto 2012 assunto con prot. com.le n. 26822/2012.

Pare innanzitutto essere elemento di incoerenza l'applicazione dell'incremento pari a 4,57% alla SUL già incrementata del 30% quale obiettivo di fattibilità economica; si ritiene essere altrettanto ingiustificata l'assegnazione di una premialità pari al 5% alla SUL precedentemente determinata.

Fermo restando quanto già asserito al punto precedente, **si ritiene corretto proporre una computazione della capacità edificatoria finale che sia determinata sulla base del solo obiettivo di fattibilità prefissato, che nel corso delle fasi attuative potrà eventualmente subire una oscillazione maggiorativa del 5% in funzione dell'incrementata qualità progettuale del progetto, secondo criteri predefiniti, salvo poi ricercarne la piena coerenza/conformità con il vigente sistema della pianificazione.**

Si precisa inoltre che nella "Relazione generale", in merito ai contenuti di variante al PRG, la proposta di PRU si definisce in deroga alle distanze da DM 1444 del 1968; non sono tuttavia forniti chiarimenti o precisazioni in merito.

III. Assetto giuridico delle aree: stato di fatto e stato di progetto

La Tavola n. 9 riporta l'assetto giuridico delle aree incluse all'interno del perimetro dell'ambito da assoggettare a riqualificazione urbana. La rappresentazione dello stato di fatto indica l'ammontare delle aree definite "pubbliche" (pari a 62.897,50 mq, corrispondenti al 36,39% dell'intero comparto) e delle aree definite "pubbliche non fruibili" (pari a 22.560,69 mq, corrispondenti al 13,05% del totale).

Posto che non si ritiene abbia alcun significato, ai fini delle valutazioni da operare sul peso delle aree che concorrono alla costruzione della città pubblica, tenere distinte le suddette aree pubbliche sulla base dell'attuale "fruibilità", si rileva quanto segue:

- a fronte di una attuale consistenza delle aree pubbliche che, nel complesso, somma a 85.458,19 mq, corrispondenti al 49,43% del totale, lo scenario di progetto prevede il raggiungimento di 114.512,13 mq, pari al 66,25% del totale. Quest'ultimo valore, tuttavia, è definito sulla base di **ipotesi di acquisizione di aree ancora da verificare**; nello specifico:
 - l'area identificata con il **n. 16** nella Tavola n. 1, definita al Catasto Terreni foglio 7, particella 295, concorre alla quantificazione degli standards urbanistici e risulta essere oggetto di una causa in corso da 27 anni fra Regione (Demanio), Privato, Associazione ACLI, ecc..; **in relazione a tale superficie non pare essere stato avviato ad oggi alcun dialogo atto a verificare l'interesse a partecipare al progetto proposto;**
 - la proprietà dell'area indicata con il **n. 17** nel suddetto elaborato, definita al Catasto Terreni foglio 7, particelle 1961-1962-1963-1964, concorre alla formazione dello standard e **non risulta ad oggi avere aderito alla proposta di Accordo di programma;**
 - le aree di proprietà del **demanio forestale** concorrono anch'esse alla formazione dello standard e costituiscono parte sostanziale per la riqualificazione dell'area; **in relazione a**

tale superficie non pare essere stato avviato ad oggi alcun dialogo atto a verificare l'interesse a partecipare al progetto proposto;

- l'area oggi di proprietà pubblica identificata come **Piazza Marco Polo** pare preordinata a diventare in gran parte, nello stato di progetto, area privata; la restante porzione – che permanerebbe pertanto pubblica – assolverebbe alla corresponsione degli standards urbanistici conseguenti a detta trasformazione.

Premesso che sarà necessario verificare più puntualmente, sotto il profilo giuridico-amministrativo, quale sia la procedura più corretta da seguire onde pervenire, ancorché all'interno di un Accordo di programma, all'alienazione di tale area pubblica, è al contempo evidente che **l'Amministrazione comunale dovrà verificare l'opportunità e garantire la possibilità di utilizzare in tal senso la suddetta area alla luce di quanto già evidenziato ai precedenti paragrafi 1 e 3.** Pare opportuno, in tal senso, richiamare anche le disposizioni del Piano provinciale inerenti il sistema costiero:

- *“deve essere perseguito il decongestionamento della fascia costiera favorendo la riqualificazione del tessuto urbano esistente attraverso interventi di recupero e reperimento al suo interno degli standards per servizi, arredo e realizzazione di parchi urbani”* (art. 12, comma 4);
- nelle zone di cui all'art. 14 *“deve essere garantito il perseguimento dei seguenti obiettivi: riduzione della densità edilizia; valorizzazione delle aree libere residue come elementi strategici per la qualificazione del tessuto edificato esistente e per un globale miglioramento della qualità urbana [...]”*;
- la maggior parte delle **aree destinate a verde e parcheggi di standard** risultano già in proprietà all'Amministrazione comunale. Si rileva pertanto la **necessità di evidenziare e ponderare l'utilizzo e la messa a disposizione di tali superfici al quale dovrà corrispondere una equa remunerazione in termini maggiorato interesse pubblico all'interno della complessiva riqualificazione urbanistica.**

IV. Dotazioni territoriali

Come illustrato nella Relazione generale, le superfici da destinare a standard pubblici coprono un range variabile fra 55.336 mq e 70.188 mq, di cui:

- aree per servizi²²: 42.560 mq;
- aree per parcheggio: 12.776 mq – 27.628 mq

Esaminati gli elaborati trasmessi, si osserva che:

- nella **Tavola n. 4** i parcheggi pubblici su erba prospicienti l'area del cimitero e la parte terminale della nuova Via Caboto non risultano descritti nella loro distribuzione funzionale;
- l'area indicata come zona n. 28 nella **Tavola n. 7** viene definita nella **Tavola n. 4** come *“Area pedonale-ciclabile spazi di incontro (passaggio nel verde, piazza centrale)”*, sembrando incoerente con la **Tavola n. 10** che la definisce *“Strada pedonale con possibilità di accesso carrabile residenti e attività”*;
- nella **Tavola n. 2** non sono riportate le misure delle superfici territoriali per proprietà. Inoltre, la sommatoria delle volumetrie risulta differente rispetto a quella riportata nella **Relazione generale** per la computazione della quale rimane non chiaro il metodo e la descrizione relativa allo **Stato di consistenza delle aree e degli edifici delle colonie-rilievo strumentale**;

²² Le aree definite a servizi comprendono:

- verde, spazi aperti e parco-spiaggia: 39.200,55 mq;
- percorsi e spazi pedonali pavimentati: 17.066,50 mq;
- spiaggia a attrezzature balneazione: 15.107,26 mq.

- risulta non chiara la **distribuzione del traffico veicolare** all'interno dell'ambito; peraltro, a monte della viabilità principale, non risultano individuati gli accessi carrabili ai fabbricati, rendendo non pienamente valutabile la **funzionalità del sistema pedonale-ciclabile proposto**.

Inoltre, gli **indicatori di qualità**, rappresentativi del rapporto fra lo stato attuale dei luoghi e la proposta di progetto, non vengono descritti negli elaborati come dati comparativi di:

- superficie fondiaria;
- indice di utilizzazione territoriale medio;
- superficie coperta;
- rapporto di copertura;
- superficie permeabile;
- arenile;
- verde pubblico;
- piste ciclabili;
- servizi pubblici;
- parcheggio pubblico;
- strade.

Per una corretta quantificazione degli standards urbanistici, **si solleva la necessità di soddisfare il dimensionamento degli standards di parcheggio e di verde indicati all'art. 20 delle NTA del Piano.**

V. Preliminari valutazioni in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale

Ai sensi dell'art. 12 delle Norme del PTCP, inerenti il sistema costiero, per il mantenimento del sistema ambientale devono essere perseguiti una serie di indirizzi, fra cui:

- deve essere assicurata la possibilità di accesso alla fascia balneare favorendo il collegamento visuale tra l'entroterra e il mare, l'interruzione della continuità edilizia con elementi naturali, la fruizione di spazi vegetati per le attività per il tempo libero, nel rispetto della conservazione di eventuali elementi naturali relitti o spontaneamente riformatisi;*
- nelle operazioni di riordino insediativo deve essere favorito il mantenimento dei varchi a mare e dove possibile il loro ampliamento privilegiando gli sbocchi a mare dei corsi d'acqua, i punti di maggiore rilevanza paesistica e visuale, le aree dove si è ricostituito un ambiente pseudonaturale;*
- le strutture per la balneazione devono essere organizzate sulla base di progetti complessivi attraverso la redazione dei piani degli arenili o dei piani di utilizzo così come definiti al successivo art. 13. Nell'ambito di tali piani è necessario prevedere la razionalizzazione delle strutture esistenti promuovendo operazioni di accorpamento e di arretramento rispetto alla linea della battigia e il riuso delle strutture edilizie esistenti;*
- è favorita la pedonalizzazione del lungomare per permettere la continuità fra la spiaggia e l'edificato retrostante, ciò in particolare in corrispondenza degli ambiti definiti come "città delle colonie". A tal fine il traffico veicolare dovrà essere trasferito su tracciati alternativi, anche mediante la realizzazione di tratti significativi di viabilità sotterranea, prevista la realizzazione di aree adeguate di parcheggi a raso o interrati in punti strategici di accesso alla spiaggia e perseguita la specializzazione dei traffici. Tali interventi non dovranno comunque impedire il normale deflusso delle acque meteoriche nel sottosuolo;*
- gli interventi di difesa dai fenomeni erosivi e di ingressione marina devono essere rivolti a conferire una maggiore flessibilità alle variazioni indotte dalla dinamica costiera al fine di*

evitare interventi di protezione della spiaggia ad elevato impatto ambientale comportanti effetti negativi dal punto di vista paesaggistico e della qualità delle acque di balneazione e la mitigazione dell'erosione in porzioni dell'arenile non protette;

[....];

Il Piano strutturale del Comune di Cesenatico prevede che, alla riqualificazione più complessiva dell'offerta turistico-alberghiera e più in generale ricettiva, deve accompagnarsi una completamente rinnovata offerta dei servizi di balneazione che parta dalla ricostituzione della duna costiera là dove essa è, allo stato attuale, possibile e praticabile: il litorale di Ponente. In tale prospettiva indica come necessario approcciare nuove modalità e progettualità nell'uso delle risorse naturali ed ambientali che, da un lato, consenta alle attività balneari di poter esprimere il proprio contributo alla creazione di ricchezza e di reddito e, dall'altro, di recuperare alla fruizione ambientale strutture naturali capaci di affrontare strutturalmente il fenomeno dell'erosione costiera e dell'arenile in particolare, in perfetta coerenza con le disposizioni del Piano paesistico.

La ricostituzione della duna costiera integrata a pontili che ne evitino gli usi antropici negativi per le dinamiche di ripopolamento biotico e che siano il tramite per recapiti di nuove strutture per la balneazione direttamente a mare, possono essere il giusto punto di equilibrio fra esigenze che se esercitate nel medesimo spazio certamente risultano seccamente alternative.

Sempre con riferimento all'importanza della qualità ambientale dell'intervento, si segnala quanto segue:

- nell'ottica del Masterplan, l'impianto urbanistico e tutti gli edifici dovranno essere **certificati secondo lo standard LEED**; in alternativa potranno essere individuati, in accordo fra le amministrazioni, dei criteri per il miglioramento della qualità progettuale al fine dell'utilizzo dell'incremento del 5% della superficie di progetto, ai sensi di quanto illustrato al precedente paragrafo II "Dimensionamento";
- in sede di Conferenza di Servizi del 27 settembre 2011, è stato evidenziato il **problema dell'ingressione salina** e richiamato l'art. 28 del PTCP; occorrerà verificare se una progettazione che prevede locali seminterrati su molti edifici risulti compatibile.

Nella "Relazione generale" sono illustrati, in sintesi, i principali elementi di qualità che caratterizzano il progetto, con specifico riferimento alla qualità insediativa e paesaggistica ed alla qualità ambientale. **Resta evidente la necessità di valutare compiutamente la declinazione progettuale dei temi ivi citatigli negli elaborati progettuali che dovranno essere prodotti ed assentiti preliminarmente alla sottoscrizione dell'Accordo in sede di Conferenza.**

VI. Coerenza con il Piano Particolareggiato dell'Arenile

Nel progetto sono presenti tre stabilimenti balneari, di cui due interni al Piano Particolareggiato dell'Arenile nell'Unità Speciale di Ponente ed uno interno all'area avente attualmente destinazione urbanistica PP/6. La realizzazione della proposta porterebbe anche ad una variante al Piano Particolareggiato dell'Arenile, in quanto, secondo l'art. 126 delle NTA del PRG, il progetto di attuazione dovrà riguardare l'unitarietà dell'unità speciale e, solo in fase attuativa, sono ammessi stralci funzionali dell'unità speciale.

Tutto ciò premesso e richiamata integralmente la premessa narrativa;

Visto il parere favorevole espresso dal Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale in merito alla regolarità tecnica della proposta ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. n. 267/2000;

A voti unanimi;

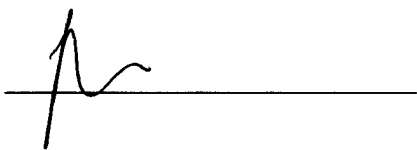
DELIBERA

1. Di esprimere, in relazione alla proposta di Accordo di programma in variante alla pianificazione urbanistica comunale, ai sensi del combinato disposto dell'art. 5 della L.R. 19/2008 e ss.mm.ii. e dell'art. 40 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., per l'approvazione del Programma di Riqualificazione Urbana denominato "*Comparto delle Colonie di Ponente a Cesenatico – PRU AMBITO 1 – Piano Urbanistico Attuativo*" (assunta al prot. prov.le n. 7749/2012), un preliminare assenso ai sensi dell'art. 40, comma 2, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., condizionato alla positiva e puntuale risoluzione delle osservazioni espresse nella parte narrativa del presente atto.
2. Di dare atto che il suddetto assenso, nelle more della sottoscrizione della proposta di Accordo di programma in sede di Conferenza preliminare, dovrà necessariamente essere integrato alla luce degli elaborati che saranno opportunamente modificati/aggiornati in relazione alle osservazioni espresse e degli elaborati che saranno predisposti in quanto oggi mancanti.
3. Di trasmettere copia conforme del presente provvedimento deliberativo al Comune di Cesenatico per il seguito di competenza.
4. Di trasmettere copia conforme del presente provvedimento deliberativo al Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia di Forlì-Cesena.

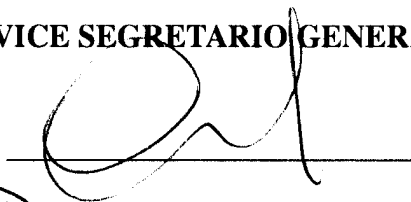
Inoltre, con separata votazione espressa in forma unanime e palese, dichiara il presente provvedimento immediatamente eseguibile, in considerazione dell'esigenza di assicurare celerità e speditezza al procedimento complesso.

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

IL VICE PRESIDENTE



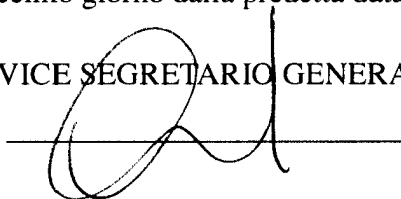
IL VICE SEGRETARIO GENERALE



PUBBLICAZIONE ed ESECUTIVITA'

Il sottoscritto certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo on line di questa Provincia dal 18 DIC. 2012 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

