



ORIGINALE

PROVINCIA DI FORLÌ'-CESENA

GIUNTA PROVINCIALE

SEDUTA DEL 16 Luglio 2013

In seduta odierna, alle ore 09:20, 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 |
| 2) | RUSSO | GUGLIELMO | - | VICE PRESIDENTE |
| 3) | BAGNARA | GIANLUCA | - | ASSESSORE |
| 4) | BARAVELLI | BRUNA | - | ASSESSORE |
| 5) | BRUNELLI | MAURIZIO | - | ASSESSORE |
| 6) | GARBUGLIA | LUCIANA | - | ASSESSORE |
| 7) | MERLONI | DENIS | - | ASSESSORE |
| 8) | MONTESI | MARINO | - | ASSESSORE |

Presiede il PRESIDENTE BULBI MASSIMO.

Assiste il SEGRETARIO GENERALE GUIDA ENNIO.

Il numero è legale, la seduta è aperta.

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

PROT. GEN. N. 105772/2013 DELIBERAZIONE N. 293

COMUNE DI CESENATICO. VARIANTE AL PRG DENOMINATA "VARIANTE GENERALE AL PRG 98, AI SENSI DELL'EX ART. 15 L.R. 47/78 E S.M.I. - ADOZIONE", ADOTTATA CON DEL. C.C. N. 106 DEL 21.12.2012 AI SENSI DELL'ART. 15 DELLA L.R. 47/1978 E SS.MM.II.. FORMULAZIONE OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 15, COMMA 5, DELLA L.R. 47/1978 E SS.MM.II.. ESPRESSIONE PARERE IN MERITO ALLA COMPATIBILITA' DELLE PREVISIONI DI PIANO CON LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITA' LOCALE DEGLI ASPETTI FISICI DEL TERRITORIO AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 19/2008 E S.M.I..

LA GIUNTA PROVINCIALE

Vista la Variante urbanistica al vigente Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Cesenatico, adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 106 del 21.12.2012, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii., avente titolo "*Variante generale al PRG 98, ai sensi dell'ex art. 15 L.R. 47/78 e s.m.i. - Adozione*", pervenuta a questa Amministrazione provinciale in data 23.01.2013 ed assunta agli atti con prot. prov.le n. 8382 del 24.01.2013 (fascicolo 2013/07.04.01/5);

Vista la richiesta di integrazioni formulata dalla Provincia con nota registrata al prot. prov.le n. 33964 del 22.02.2013, i cui contenuti sono integralmente richiamati;

Viste le integrazioni trasmesse dal Comune, pervenute parte in data 15.04.2013 (acquisite al prot. prov.le n. 70821 del 18.04.2013), parte in data 17.05.2013 (acquisite al prot. prov.le n. 81240 in medesima data) e parte in data 24.06.2013 (acquisite al prot. prov.le n. 97692 del 25.06.2013);

Premesso che il Comune di Cesenatico è dotato di:

- **Piano Regolatore Generale** approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 50948/705 del 19.12.2000, cui sono conseguite numerose varianti parziali;
- **Piano Strutturale Comunale** (PSC) approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 70346/146 del 19.07.2010 in virtù di apposito accordo amministrativo ai sensi dell'art. 21 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.;

Atteso che:

- sulle varianti al PRG la Giunta provinciale formula, ai sensi dell'art. 15, comma 5, della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii., osservazioni alle quali i Comuni sono tenuti, in sede di approvazione della Variante, ad adeguarsi ovvero ad esprimersi con motivazioni puntuali e circostanziate;
- la Provincia esprime, nell'ambito della formulazione delle osservazioni, il parere sulla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008 ed all'art. 13 della L. 64/1974;

Dato atto, in relazione agli adempimenti previsti ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., che:

- lo strumento in oggetto è altresì sottoposto alla verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi dell'art. 6, comma 3-bis, del D.Lgs. 152/2006, come sostituito dall'art. 1 del D.Lgs. 4/2008. Ai sensi dell'art. 1, comma 4, della L.R. 9/2008 la Provincia è l'autorità competente per la valutazione ambientale del procedimento in oggetto;
- fra gli elaborati della Variante posti in adozione, non figurava tuttavia il Rapporto preliminare, da redigersi secondo quanto previsto dall'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;
- con nota registrata al prot. prov.le n. 33964/2013 questa Provincia ha pertanto richiesto all'Amministrazione comunale di integrare la documentazione in tal senso, proponendo altresì di individuare, quali soggetti competenti in materia ambientale da consultare ai fini della procedura di valutazione ambientale, l'Azienda USL di Cesena ed ARPA Sezione Provinciale di Forlì-Cesena;
- con lettera pervenuta in data 15.04.2013 ed assunta al prot. prov.le n. 70821 del 18.04.2013 il Comune ha trasmesso il Rapporto preliminare, concordando sull'individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale e provvedendo ad inviare loro copia degli elaborati necessari per la predisposizione del parere;
- in data 17.05.2013 è pervenuta comunicazione di ARPA Sezione Provinciale di Forlì-Cesena (prot. prov.le n. 81240/2013) recante anche il parere, espresso congiuntamente all'Azienda USL di Cesena, ai sensi dell'art. 12, comma 2, del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., con il quale si propone l'esclusione

- della Variante dalla procedura di VAS ai sensi degli artt. 13-18 del suddetto decreto;
- sulla base di quanto previsto dall'art. 12, comma 4, del suddetto decreto, in data 09.07.2013 (prot. prov.le n. 104314) è stata inoltrata all'Amministrazione Comunale comunicazione recante le valutazioni effettuate sui contenuti del Rapporto preliminare e sull'esito della verifica di assoggettabilità a VAS da proporre alla Giunta provinciale;
- il Comune, con nota trasmessa in data 12.07.2013 (assunta al prot. prov.le n. 105758), ha comunicato l'impossibilità di procedere in tempi celeri agli adempimenti di cui al comma 4 dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;
- stante la perentorietà dei termini di cui all'art. 15, comma 5, della L.R. 47/1978 di formulazione delle osservazioni da parte della Giunta provinciale, non risulta possibile includere nel presente atto anche l'espressione sulla verifica di assoggettabilità a VAS, dovendo per quest'ultima assicurare tempi adeguati per la fase consultiva di cui al comma 4 dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;
- **si ritiene pertanto opportuno rimandare a successivo e separato atto la decisione in merito alla verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., a seguito di avvenuta consultazione con l'Amministrazione comunale;**

Preso atto che la Variante adottata si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione tecnica (Allegato A);
- Schede di cui alle proposte n.ri 1-9-15-23-30-43 (Allegato B);
- Schema di calcolo dell'onere di sostenibilità (Allegato C);
- Schema di atto di convenzione, quale impegno assunto fra le parti a garanzia dell'intervento e relativi allegati (Allegato D);
- Tavola n. 8 di "Zonizzazione del territorio comunale" neri fogli allegati n.ri 1-2-3-5-6-8-10-11 (Allegato E);
- Tavola n. 14 "Fascia di rispetto ai sensi dell'art. 55 del Codice della Navigazione del Demanio marittimo" (Allegato F);
- Testo coordinato delle Norme Tecniche d'Attuazione integrate e corrette (Allegato G);

CONSIDERATO:

1. Contenuti della Variante urbanistica

La Variante propone, in sintesi, i seguenti contenuti:

- utilizzo del residuo del dimensionamento afferente il 6% (art. 15, comma 4, lett. c), punto 1), della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii.) mediante l'inserimento di 6 proposte di accordo con i privati, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., in variante alle vigenti previsioni di Piano, da attuarsi con intervento diretto (permesso di costruire) secondo i parametri edilizi indicati all'interno delle schede contenute nell'Allegato D, di seguito elencati come da deliberazione comunale:
 - PCC1 - proposta n. 9 (+12.500 mq ricettivo);
 - PCC2 - proposta n. 30 (+1.800 mq ricettivo);
 - PCC3 - proposta n. 43 (+600 mq produttivo);
 - PCC4 - proposta n. 23 (+4.500 mq ricettivo);
 - PCC5 - proposta n. 1 (+4.060 mq residenziale);
 - PCC6 - proposta n. 15 (+4.440 mq produttivo);
- inserimento cartografico del perimetro dell'ambito da assoggettare a riqualificazione, approvato dall'Amministrazione comunale con deliberazione consiliare n. 71/2008; conseguente modifica normativa mediante inserimento dell'art. 48 bis "Ambito di riqualificazione urbana Centro-Ponente", il quale prevede che in tale area, fino all'approvazione per ambiti omogenei dei PRU, si possa operare esclusivamente con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- modifica all'art. 167 "Deroghe" delle Norme Tecniche di Attuazione, che ridefinisce il campo di

- applicazione del concetto di deroga così come previsto dall'art. 15 della L.R. 31/2002 e s.m.i.;
- inserimento cartografico della fascia di rispetto ai sensi dell'art. 55 del Codice della Navigazione, pari a 30 m dal confine demaniale marittimo;
- modifica alla disciplina delle zone agricole (Capitolo 20 delle Norme Tecniche di Attuazione); sono in particolare variati:
 - l'art. 142 “*Utilizzazione e attività compatibili nel territorio agricolo*”, che integra gli usi degli spazi scoperti ritenuti compatibili con la zona agricola (piscina pertinenziale);
 - art. 147 “*Interventi edilizi non ammissibili*”, che elimina la possibilità di frazionare le unità di abitazione sparsa, prima ammesse fino a non più di tre unità abitative per edificio;
 - art. 148 “*Case di abitazione sparse*”, che elimina la possibilità di intervenire sugli edifici abitativi esistenti (complesso di strutture edilizie presenti nel territorio rurale non più connesse all'attività agricola) mediante ampliamento o demolizione con ricostruzione;
 - art. 153 “*Nuove costruzioni residenziali in zona agricola*”, nel quale si specifica che “*le nuove costruzioni residenziali non al diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari sono incompatibili con le destinazioni d'uso delle zone agricole*”;

In merito agli accordi con i privati che hanno avuto accesso alla Variante in oggetto, si precisano taluni aspetti già sottoposti all'attenzione dell'Amministrazione comunale in sede interlocutoria (richiesta di integrazioni di cui al prot. prov.le n. 33964/2013):

- al fine di verificare la correttezza dell'iter procedurale di adozione della Variante in relazione all'accoglimento delle proposte dei privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, si è richiesto all'Amministrazione comunale di chiarire la coerenza della Variante adottata rispetto alle indicazioni della legge regionale, con specifico riferimento all'esplicitazione della condizione sospensiva degli accordi proposti quale condizione di garanzia del loro carattere preliminare. L'Amministrazione comunale ha specificato che “*La deliberazione di G.C. 395 del 2012 ha proposto al Consiglio di recepire gli atti unilaterali d'obbligo dei privati che impegnano in questa fase di adozione solamente i privati stessi, rinviando a dopo l'approvazione della variante la stipula da parte del Dirigente, che sarà delegato dal Consiglio, delle convenzioni bilaterali (privati e Amministrazione comunale) che riceveranno gli accordi secondo quanto approvato dalla giunta Provinciale relativamente alla Variante in oggetto, pertanto si ritiene di avere ampiamente adempiuto a quanto richiesto sia nella delibera di G.C. 395 del 10.12.2012 che in quella di C.C. 106 del 21.12.2012*”;
- poiché il bando di consultazione pubblica per la selezione di proposte ex art. 18 L.R. 20/2000 da far accedere alla Variante urbanistica in oggetto, richiamato e descritto nella delibera di adozione, indicava l'invito a partecipare ai soli soggetti che avevano già manifestato interesse in sede di un precedente bando pubblico prodromico alla redazione del POC (“*Consultazione pubblica per la selezione degli ambiti territoriali dove attuare il POC di Cesenatico*”), questa Provincia ha richiesto all'Amministrazione comunale di rendere note le ragioni della scelta partecipativa adottata, tenuto conto dell'esigenza di parità di trattamento degli operatori, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza e di adeguata motivazione, a partire dal fatto che il PRG ed il PSC contemplano due “basi” giuridiche distinte. In tal senso il Comune ha specificato che, a seguito di un pregresso bando per la formazione del POC, in assenza del RUE, “[...] con delibera di G.C. n. 106 del 10.04.2012 ha bandito e pubblicato un bando il quale ha ricevuto n. 47 proposte e nello stesso erano contenuti sia gli ambiti di riferimento nonché la priorità di esame delle proposte pervenute nel POC e come detto non attivabili. La presentazione delle domande al bando non è stata preclusa ad alcuno, seppure, nello stesso, venivano individuati determinati criteri di valutazione”;

2. Inquadramento geologico

L'intero territorio del Comune di Cesenatico è situato in ambiente di bassa pianura, degradando dai 20 m

s.l.m. della frazione di Bagnarola, fino ad interessare un tratto di costa lungo circa 7,4 km.

I terreni affioranti sono rappresentati dai depositi fluviali continentali di età pleistocenica, qui costituiti da litologie principalmente fini, limoso argillose, vista la distanza dal margine collinare e come confermato dalla prove effettuate (PCC/1 -monte-, PCC/3 e PCC/6). Nella fascia a mare della SS. 16 Adriatica è presente un cordone di sabbie marine dello spessore di 7 – 8 metri, testimonianza dell'ultima ingressione (PCC/1 -mare-, PCC/2, PCC/4 e PCC/5). Immediatamente a monte di questo cordone è presente un'area di retroduna, dove si ritrovano sedimenti argillosi con scarse caratteristiche geotecniche, non interessata dalle previsioni della presente Variante.

Verificato, ai sensi del combinato disposto dell'art. 15, comma 5 e dell'art. 14, comma 2, della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii.:

- 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 L.R. 47/1978;
 - l'osservanza delle prescrizioni di cui all'art. 46 della L.R. 47/1978;
 - il rispetto delle norme igienico sanitarie che abbiano valenza territoriale;

Verificata la completezza degli atti:

la Variante in oggetto risulta completa di tutti gli elementi costitutivi e di tutti i pareri, la cui trasmissione all'ente competente è per il Comune obbligatoria; nello specifico:

- è stata prodotta l'attestazione del Dirigente, in allegato agli elaborati assunta agli atti con prot. prov.le n. 8382/2013, certificante:
 - a. che il territorio comunale interessato dallo strumento urbanistico adottato non è soggetto alla disciplina speciale di cui al vincolo stabilito dalla L. 09.07.1908 n. 445 riguardante il consolidamento di frane minaccianti abitati ed il trasferimento di abitati in nuova sede;
 - b. che il territorio comunale interessato dallo strumento urbanistico adottato non è sottoposto al vincolo stabilito dal R.D.L. 30.12.1923 n. 3267 concernente il vincolo per scopi idrogeologici;
- in data 17.05.2013 (agli atti con prot. prov.le n. 81240 in medesima data) ARPA Sezione Provinciale di Forlì-Cesena ha trasmesso il parere ai sensi dell'art. 19, comma 1, lett. b) L.R. 04.05.1982, n. 19, come sostituito dall'art. 41 della L.R. 25.11.2002, n. 31, in ordine all'accertamento della compatibilità dello strumento urbanistico con la tutela dell'ambiente e la difesa della salute dei lavoratori, come di seguito integralmente riportato:

“Si precisa che le osservazioni sono rese fatto salvo quanto dettato nel Piano Strutturale Comunale.

- ***Variante 1 – permessi di costruzione convenzionati: PCC/1, PCC/2, PCC/3, PCC/4 e PCC/5 e Variazioni alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA)***

Parere contrario in quanto risulta del tutto indeterminata la casistica delle eccezioni, delle dispense e delle aggiunte; non sono previste le procedure per la concessione e/o il rilascio delle stesse, nonché le competenze relative alle valutazioni.

- ***Variante 1 – Permessi di costruzione convenzionati: PCC/6***

Considerata la presenza nelle Vie Casino Neri e Torri di abitazioni, al fine di mitigare le eventuali emissioni di attività produttive, si esprime parere favorevole a condizione che lungo il perimetro dei nuovi lotti, in corrispondenza delle abitazioni presenti, sia ricavata una fascia verde che contenga almeno un doppio filare di arbusti e che gli interventi siano attuati previa valutazione dell'impatto acustico.

- **Variante 2 – Ambito di riqualificazione urbana Centro.-Ponente:** parere favorevole;
 - **Variante 3 – Fascia di rispetto demaniale marittima:** parere favorevole;
 - **Variante 4 – Variante normativa per le zone agricole:** parere favorevole;
 - **Variante 5 – Definizione corretta del concetto di deroga:** parere favorevole”;
- in data 11.06.2013 (agli atti con prot. prov.le n. 91889 in medesima data) ARPA Sezione Provinciale di Forlì-Cesena ha trasmesso integrazione al suddetto parere ai sensi dell'art. 19, comma 1, lett. b) L.R. 4 maggio 1982, n. 19 e s.m.i., come di seguito integralmente riprodotta:

“CONDIZIONI DI CARATTERE GENERALE

- a) *Si evidenzia che le “eccezioni” alle NTA, che permettono aumenti di superficie e di volume, possono accrescere, anche in modo notevole, il carico urbanistico/ambientale. Pertanto, al fine della migliore compatibilità degli interventi su tali eccezioni, prima della loro attuazione, andrà svolta una verifica della compatibilità degli stessi con i sistemi di smaltimento dei reflui (fognatura nera) e delle acque meteoriche (fognature bianche).*
- b) *Considerata la possibilità di realizzare piani interrati, prima della realizzazione delle fondazioni e delle opere di sostegno degli stressi, al fine di porre in essere azioni per mitigare il richiamo dell'acqua salata, andranno eseguiti puntuali rilevamenti piezometrici*

CONDIZIONI RELATIVE AI PCC

PCC/1: area in Via Litorale Marina, parcheggio e verde pubblico. La previsione potrà essere compatibile con il contesto alle seguenti condizioni:

- *considerato il contesto agricolo e la presenza di abitazioni a sud-ovest, il verde previsto dovrà essere progettato e distribuito lungo il perimetro di confine con le aree agricole e residenziali. Tale fascia dovrà avere una dimensione che contenga almeno un doppio filare di alberi e arbusti;*
- *il parcheggio non dovrà essere destinato alla sosta di autocarri;*
- *nel parcheggio andrà vietata la sosta ai veicoli con motori accesi;*
- *al momento della realizzazione del parcheggio occorrerà redigere la relazione di impatto acustico considerando: il traffico indotto nelle arterie al contorno, il periodo diurno e notturno, il reale utilizzo (periodo turistico, periodo non turistico, eventuali manifestazioni), il soggiorno di camper, la progettazione delle eventuali necessarie opere di mitigazione;*

PCC/3: *considerato che la zona confina a ovest con aree a destinazione residenziale e sportiva, la previsione potrà essere compatibile con il contesto solo alla condizione che in detta area siano escluse: 'industrie a rischio di incidente rilevante D.Lgs. 334/99', 'attività aventi l'obbligo di valutazione di impatto ambientale di cui alla L.R. 9/99 e s.m.i. e le 'industrie insalubri di 1^ e 2^ classe (R.D. 1265/34). altresì l'attuazione dell'intervento dovrà prevedere la valutazione dell'impatto acustico e la realizzazione di eventuali mitigazioni.*

*Infine, si sottolinea che la sostituzione del termine **deroga** col termine eccezione, introdotta nelle NTA, non è chiara e univocamente determinata; pertanto si suggerisce di esplicitare in modo più articolato detta definizione, per non provocare malintesi e fraintendimenti”;*

- in data 24.06.2013 (agli atti con prot. prov.le n. 97692 in medesima data) l'Azienda USL di Cesena ha trasmesso il proprio parere ai sensi dell'art. 19, comma 1, lett. b) L.R. 04.05.1982, n. 19, come sostituito dall'art. 41 della L.R. 25.11.2002, n. 31, come di seguito integralmente riportato:

“Si esprime parere favorevole con esclusione del PCC/3, poiché la presenza di fabbricati produttivi in tessuti residenziali è fonte di rumore, inquinamento e criticità per la mobilità in sicurezza dei residenti, pertanto non si ritiene compatibile la destinazione d'uso prevista”;

Verificato l'iter amministrativo:

- lo strumento urbanistico in oggetto, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 106 del 21.12.2012, secondo le procedure di cui all'art. 15 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni, risulta corretto e regolare sotto il profilo amministrativo;

- il Comune ha dichiarato l'avvenuta comunicazione della Variante, al momento della pubblicazione, alle seguenti autorità militari:
 - Aeronautica Militare Comando I Regione Aerea Reparto Territorio e Patrimonio – Milano;
 - Comando in Capo Dipartimento Marittimo Demanio – Ancona;
 - Comando VI Reparto Infrastrutture Ufficio Demanio e Servizi Militari – Bologna;

Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Nazionale;

Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Regionale:

- Piano Territoriale Regionale (PTR), approvato dall'Assemblea legislativa con deliberazione n. 276 del 03.02.2010;
- Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), approvato dal Consiglio regionale con deliberazioni n. 1338 del 28.01.1993 e n. 1551 del 14.07.1993;
- Piano Regionale Integrato dei Trasporti (PRIT), approvato dall'Assemblea legislativa con deliberazione n. 1322 del 22.12.1999;
- Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTA), approvato dall'Assemblea legislativa con deliberazione n. 40 del 21.12.2005;
- Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (PSRI) dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, approvato dalla Giunta regionale con deliberazione n. 350 del 17.03.2003 e sua Variante cartografica e normativa al Titolo II approvata con deliberazione n. 1877 del 19.12.2011;

Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Provinciale:

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) approvato dal Consiglio provinciale con deliberazione n. 68886/146 del 14.09.2006 e sua Variante integrativa approvata con deliberazione n. 70346/146 del 19.07.2010;
- Piano Infraregionale delle Attività Estrattive (PIAE) approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 12509/22 in data 19.02.2004;
- Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti (PPGR), approvato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 71491/150 del 30 luglio 2007;
- Piano di Gestione della Qualità dell'Aria (PGQA), approvato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 84071/175 del 24.09.2007;

Dato altresì atto delle intervenute:

- Variante al PIAE adottata dal Consiglio provinciale con deliberazione n. 111736/256 del 17.12.2012;
- Variante al PTCP in recepimento dei piani di gestione dei distretti idrografici dell'Appennino Settentrionale, dell'Appennino Centrale e del Piano regionale di Tutela delle Acque, adottata dal Consiglio provinciale, ai sensi dell'art. 27 bis della L.R. 20/2000, con deliberazione n. 105921 del 29.11.2012;

Dato infine atto che l'Amministrazione provinciale ha esaminato gli elaborati afferenti la Variante urbanistica in oggetto, dovendo formulare, per quanto di competenza:

- le osservazioni ai sensi dell'art. 15, comma 5, della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii. (di cui al punto A);
- il parere in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 e s.m.i. (di cui al punto B);
- la decisione in merito all'assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. (di cui al punto C);

come di seguito riportato:

A) OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 15, COMMA 5, DELLA L.R. 47/78 E SS.MM.II.

Verifica di cui all'art. 15, comma 4, lett. c), punto 1), della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii. (dimensionamento)

La Variante in oggetto prevede l'utilizzo del dimensionamento residuo del PRG ai sensi della facoltà di cui all'art. 15, comma 4, lett. c), punto 1), della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii., *“tramite l'assunzione di accordi con i privati ai sensi della L.R. 20/2000, art. 18, per attivare una serie di interventi di riqualificazione dell'assetto turistico, alberghiero, residenziale e produttivo nel territorio del Comune di Cesenatico”*.

La delibera di adozione della Variante in oggetto, nel dare conto del dimensionamento ancora disponibile, richiama l'atto di Giunta comunale n. 21 del 26.01.2012 recante *“Calcolo residuo 6% per varianti al Piano Regolatore Generale ex art. 15 comma 4 lettera c) della legge regionale 47/78 e successive modifiche ed integrazioni”*, che rendiconta le seguenti disponibilità edificatorie:

- residenziale: **5.315 mq** di Superficie Complessiva;
- alberghiero: **22.457 mq** di Superficie Lorda;
- commerciale: **623 mq** di Superficie Netta;
- produttivo: **6.937 mq** di Superficie Utile Lorda.

La Variante in oggetto dichiara l'utilizzo delle seguenti quantità:

- residenziale: **4.060 mq** di Superficie Complessiva;
- alberghiero: **18.800 mq** di Superficie Lorda;
- produttivo: **5.040 mq** di Superficie Utile Lorda.

A.1) Per quanto concerne il dimensionamento di tipo residenziale, la L.R. 47/1978 indica una complessiva capacità, posta in capo all'insieme delle varianti ex art. 15 che si succedono nell'arco di validità del PRG, non superiore al 6% della nuova capacità insediativa prevista dal Piano stesso (ovvero delle aree computate ai sensi dell'art. 13, comma 2, punto 2).

Il bilancio proposto nella presente Variante non contiene, tuttavia, all'interno della quota del 6% finora utilizzata, quella capacità destinata ad edilizia residenziale sociale (ERS) - ammontante a **2.900 mq di Superficie Complessiva** - utilizzata nel *“Piano particolareggiato n. 37 - Ex Colonia Prealpi”* approvato in variante al PRG ai sensi dell'art. 15, comma 4, lett. c) della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii. con deliberazione del Consiglio comunale n. 30 del 30.04.2010. Tale quantitativo, peraltro, è stato correttamente computato all'interno del residuo del 6% all'interno sia del suddetto procedimento che dei successivi. Per ultimo, con l'approvazione della *“Variante per parcheggi a servizio della località di Villalta ai sensi ex art. 15 legge regionale n. 47/78 e s.m.i. - Progetto unitario n. 70”*, avvenuta antecedentemente all'adozione della Variante in oggetto, il Comune ha dato conto che gli incrementi insediativi apportati sino ad allora risultavano contenuti entro i limiti stabiliti dalla legge, con un **residuo per funzioni residenziali pari a 2.415 mq di Superficie Complessiva**, includendo nella computazione anche i 2.900 mq sopra richiamati.

Con la trasmissione delle integrazioni, l'Amministrazione comunale ha spiegato la scelta di escludere dal residuo del 6% il quantitativo destinato ad ERS riconoscendolo *“come puro standard urbanistico, essendo una delle componenti delle dotazioni territoriali, aggiuntiva rispetto a quelle già previste come standard dalla normativa nazionale (L.R. 6 luglio 2009, n. 6)”*, specificando altresì che *“Conformemente a quanto contenuto nella delibera di G.C. 21/12, comunque, in relazione all'art. 41 L.R. 20/2000 e s.m.i. al comma 1° appare chiaro che in questa fase si sta dando attuazione alla variante al PRG vigente in conformità al PSC e di conseguenza alla L.R. 20/00 e comunque al capo A-5° (dotazioni territoriali) della predetta legge 20/00”*.

In relazione a ciò, richiamate le più estese considerazioni effettuate nella richiesta di integrazioni (prot. prov.le n. 33964/2013), si ritiene di dover precisare quanto segue:

- vero è che la L.R. 6/2009, che ha modificato ed integrato la L.R. 20/2000, ha innovato le politiche pubbliche per la casa, prevedendo che la pianificazione territoriale ed urbanistica concorra all'*“attuazione degli interventi edilizi, di recupero o in via subordinata di nuova costruzione, diretti a*

soddisfare il fabbisogno di alloggi per le famiglie meno abbienti” (art. 15);

- l'art. 46 della suddetta legge regionale demanda al PSC la definizione del fabbisogno di alloggi la cui realizzazione debba essere sostenuta da politiche pubbliche e stabilisce la “*quota del 20% di alloggi di edilizia residenziale sociale, riferita al dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti residenziali previsti dalla pianificazione comunale*”; pare quindi desumersi che, in ogni caso, tale quantitativo sia da computarsi all'interno del dimensionamento complessivo;
- il PRG del Comune di Cesenatico, predisposto ed approvato ai sensi della previgente disciplina urbanistica (L.R. 47/1978), non distingue in alcun modo le due componenti - pubbliche e private - all'interno del suo dimensionamento, definendo un complessivo fabbisogno di edilizia residenziale, comprensivo quindi anche della quota da destinarsi alle politiche pubbliche per la casa;
- si ritiene quindi che, all'interno della quota del 6% per funzioni abitative, debba essere computata tutta l'ulteriore capacità insediativa che è stata conformatata attraverso il susseguirsi di varianti al PRG ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii., ancorché destinata ad edilizia residenziale pubblica/sociale.

Alla luce di quanto sopra evidenziato si formula la seguente osservazione:

Considerato che negli elaborati adottati non risulta chiaramente compendiato il puntuale e complessivo utilizzo della quota massima del 6% per usi residenziali, l'Amministrazione comunale, nelle more di approvazione della Variante in oggetto, dovrà integrare la relazione con apposita trattazione in cui, a partire dal dimensionamento iniziale del PRG, sia dato conto del concorso di ciascuna variante ex art. 15 della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii. intervenuta successivamente ad esso, con i relativi incrementi e decrementi, e l'ammontare di utilizzo complessivamente raggiunto. Tale documento dovrà essere finalizzato anche a sciogliere le incoerenze rilevate (come sopra indicato), al fine di assicurare la legittimità degli interventi proposti e dare atto, in modo chiaro ed inequivocabile, che gli incrementi edificatori proposti sono contenuti nella prevista quota del 6%.

A.2) Per quanto concerne il bilancio del dimensionamento di tipo produttivo, la norma regionale indica una complessiva capacità incrementale, acquisibile mediante varianti ex art. 15, non superiore al 6% dell'insieme delle zone omogenee D. Il Comune di Cesenatico ha effettuato tale bilancio distinguendo, all'interno di tali zone, le diverse funzioni (ricettivo, commerciale e produttivo in senso stretto).

Si osserva che il dimensionamento per usi ricettivi messo in gioco dalla Variante, pari a 18.800 mq di Superficie lorda, risulta dalla somma degli incrementi proposti negli interventi PCC/1, PCC/2 e PCC/4. Da tale computazione si desume che la proposta di accordo PCC/5 non richieda alcun incremento della capacità edificatoria di tipo ricettivo. Ad essa risultano complessivamente attribuiti 8.854 mq di Superficie netta non residenziale per usi alberghieri, come indicato nella scheda allegata all'accordo, a fronte di una capacità edificatoria assegnata dal PRG alla più vasta area assoggettata ad intervento preventivo (P.P. n. 19), che include anche la suddetta previsione, corrispondente alla Superficie utile netta “preesistente”, numericamente non esplicitata. Poiché nella relazione integrativa trasmessa con nota assunta al prot. prov.le n. 70821/2013 viene indicato un “*incremento di ulteriori 3.076 mq di Superficie netta non residenziale*” per la realizzazione della struttura alberghiera in parola, non si comprende se l'intervento PCC/5 richieda effettivamente un incremento edificatorio di tipo ricettivo. Al pari, non risulta chiaro se la capacità edificatoria attribuita a ciò che residua del P.P. n. 19 (Sub-2), fermo restando il rispetto dell'osservazione di cui al successivo punto A.7, sia contabilizzata all'interno del bilancio effettuato.

Alla luce di quanto sopra evidenziato si formula la seguente osservazione:

Stante il recepimento delle osservazioni di cui ai punti successivi in merito alle proposte di intervento denominate PCC/1, PCC/2, PCC/4 e PCC/5, l'Amministrazione comunale, nelle more dell'approvazione della Variante in oggetto, dovrà verificare e chiarire le incoerenze come sopra rilevate e provvedere, se del caso, ad integrare/aggiornare il bilancio del dimensionamento residuo per usi produttivi, al fine di assicurare la legittimità degli interventi, dando atto che gli

incrementi edificatori proposti sono contenuti nella prevista quota del 6%.

Verifica di cui all'art. 46 della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii. (standards urbanistici)

A.3) Dal bilancio degli standards urbanistici riportato in Relazione non risulta del tutto chiaro il concorso degli interventi proposti alla loro corresponsione. In particolare, poiché molte dotazioni risultano monetizzate, non si evince come e dove esse troveranno attuazione per poter sostenere, dal punto di vista urbanistico-ambientale, le trasformazioni proposte, garantendo un equilibrato assetto dell'insediamento, tanto più che gli incrementi edificatori risultano, in taluni casi, rilevanti. Nello specifico si evince che:

- il bilancio complessivo degli standards urbanistici richiesti per le trasformazioni proposte evidenzia un "deficit" di verde pubblico (G2) pari a 11.887 mq ed un "surplus" di parcheggi pubblici (G3) pari a 2.723 mq (entrambi comprensivi delle quote dovute dal residuale P.P. n. 19);
- lo standard di verde pubblico risulta integralmente monetizzato per gli interventi PCC/2, PCC/3, PCC/4 e PCC/5, parzialmente monetizzato per l'intervento PCC/1 e convertito nello standard di parcheggio per l'intervento PCC/6;
- lo standard di parcheggio pubblico risulta integralmente monetizzato per gli interventi PCC/2 e PCC/3, realizzato fuori comparto per l'intervento PCC/1 e realizzato in loco per gli interventi PCC/4 (con modesto deficit), PCC/5 e PCC/6;
- le previsioni attuative P.P. n. 18 e P.P. n. 19 vengono riconfigurate conseguentemente all'inserimento delle proposte PCC/4 e PCC/5, anche in relazione alle dotazioni territoriali ivi previste; non si rileva una chiara ed univoca corrispondenza fra il bilancio degli standard riportato nella Relazione e le modifiche apportate all'art. 168 delle Norme Tecniche di Attuazione in relazione a tali comparti "residuali".

Coerentemente alla prassi urbanistica corrente, si ritiene che il ricorso alla monetizzazione degli standards urbanistici possa ammettersi laddove si riscontrino oggettivi e non superabili impedimenti ad effettuare la cessione alla Pubblica Amministrazione di tali aree per la fisica carenza di superfici in loco suscettibili di ricevere tali destinazioni, ovvero laddove sia rinvenibile che la loro cessione, in un determinato ambito di intervento, dà luogo alla formazione di spazi pubblici irrazionali dal punto di vista della localizzazione e pertanto incapaci di svolgere la compiuta funzione "pubblica" loro assegnata. Posto quindi che la norma intende tutelare l'effettività dell'esistenza delle aree di standard conseguenti ad una trasformazione urbanistica, a fronte di un reperimento - successivo ed eventuale - delle stesse aree con le somme versate dall'interessato, si ritiene l'istituto della monetizzazione utilizzabile, seppure a determinate condizioni. La monetizzazione deve infatti concretizzarsi in una effettiva realizzazione quantitativa (oltreché qualitativa) delle quote di standard trasferito (e solo temporaneamente "monetizzato"), tenuto altresì conto che la sua corresponsione "indiretta" non può in alcun caso modificarne l'entità prevista. Le dotazioni pubbliche, ancorché monetizzate, devono pertanto essere corrisposte a seguito della trasformazione urbanistica e trovare adeguata individuazione cartografica all'interno del Piano.

Posto che i "pesi" insediativi messi in gioco con la presente Variante attengono a caratteri trasformativi propri di una pianificazione attuativa, si sottolinea la necessità di verificare puntualmente le più adeguate modalità di realizzazione degli interventi affinché il singolo comparto risulti funzionale e funzionante in rapporto all'esigenza di reperire, in loco o meno, le dotazioni pubbliche spettanti ad esso. Si fa presente che la sottoposizione a pianificazione attuativa comporta, di norma, l'obbligo di integrale corresponsione dello standard all'interno del comparto; nel rispetto dell'art. 46 della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii., il reperimento delle aree destinate a servizi pubblici può avvenire anche all'esterno del comparto di attuazione, purché in aree previste dal Piano dei servizi, di cui all'art. 13 della medesima legge, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici (comma 9).

A ciò si aggiunge che obiettivo generale delle tutele di tipo paesistico relative al sistema insediativo costiero (PTCP, artt. 12-16 delle Norme) è quello di favorire il decongestionamento ed il recupero di aree a verde e per servizi all'interno del tessuto urbano esistente, particolarmente carenti in quelle parti della conurbazione

che si è sviluppata negli anni Sessanta sulla scorta di logiche prevalentemente speculative, senza un preordinato disegno urbanistico atto a soddisfare il fabbisogno di parcheggi, verde ed attrezzature e senza lasciare spazio alla presenza naturale.

Alla luce di quanto sopra si formula la seguente osservazione:

E' necessario che l'Amministrazione comunale, nelle more di approvazione della Variante in oggetto, dia conto, attraverso un puntuale bilancio, delle dotazioni messe in gioco sia in modo diretto (modifiche cartografiche) che indiretto (monetizzazioni), avendo preliminarmente verificato la piena coerenza delle previsioni in relazione alle disposizioni dell'art. 46 della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii. e valutato altresì la sufficiente "capienza" del Piano dei Servizi, ossia la presenza e quantificazione di aree destinate a zone G (per ognuna delle tipologie di standard) disponibili all'accoglimento delle ulteriori superfici provenienti dai nuovi abitanti teorici insediabili/monetizzabili. Tale osservazione è formulata nello spirito della legge urbanistica regionale anche in relazione al massiccio ricorso all'istituto della monetizzazione, che deve intendersi secondario alla prioritaria esigenza di assicurare, a livello di quartiere o di complesso insediativo, le aree per servizi pubblici.

Accordi con i privati (art. 18 L.R.20/2000)

Si rileva il ricorso, all'interno della Variante in esame, a forme di contribuzione dei soggetti privati con modalità che non sono proprie del regime normativo definito dalla L.R. 47/1978, richiedenti presupposti giuridico-tecnici riscontrabili negli strumenti urbanistici delineati dalla L.R. 20/2000, i cui rinnovati contenuti e strumenti meglio e più espressamente si adattano a coniugare le esigenze pubblico-private nella pianificazione urbanistica. In tal senso, si evidenzia la necessità di un celere completamento della strumentazione urbanistica comunale alla nuova legge urbanistica.

A.4) Con la richiesta di integrazioni si è già evidenziato che gli elaborati trasmessi in seguito all'adozione della Variante, con particolare riferimento all'atto deliberativo, alla Relazione (Allegato A) ed gli accordi con i privati (Allegato B), presentano le seguenti incoerenze:

non è contemplata alcuna precisa e definita determinazione dell'interesse pubblico, "capitalizzato" mediante l'acquisizione dell'onere di sostenibilità (art. 2 degli schemi di accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.);

si indica un impegno della parte privata a "progettare" e "realizzare" opere pubbliche, come detto, non già individuate, ma che "saranno successivamente esplicitate a seguito di presentazione/redazione di apposito progetto, validato/redatto dal competente ufficio comunale", che pare del tutto inappropriato all'interno di un contratto, accedente peraltro ad un procedimento di variante urbanistica, poiché non è assolutamente reso noto né l'oggetto dell'impegno (l'opera pubblica o di pubblico interesse) né la parte effettivamente responsabile dell'ottemperanza di tale impegno (il privato o l'Amministrazione comunale).

Alla richiesta di esplicitare gli elementi che concorrono alla formazione dell'interesse pubblico sotteso agli accordi con privati attraverso una puntuale individuazione di opere pubbliche e/o progetti ai quali si intende dare attuazione con tali risorse, il Comune ha risposto che *"come contenuto in Relazione, vengono evidenziati i rilevanti motivi di interesse pubblico e la rispondenza delle scelte di pianificazione con la legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente, nonché con la sostenibilità paesaggistica ambientale degli stessi. Peraltro si può constatare che gli 'alberghi' sono considerati 'edifici ed impianti di interesse pubblico' sin dall'emanazione della Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici del 28.10.1967, n. 3210 ('istruzioni per l'applicazione della legge 06.08.1967, n. 765, recante modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17.08.1942, n. 1150'), e come tali per essere applicabile l'istituto della deroga introdotto dall'art. 16 della succitata legge; vedasi inoltre anche quanto specificato dall'art. 42 comma 3 della L.R. n. 16 del 28.07.2004. Tale orientamento è stato condiviso anche più recentemente dalla giurisprudenza del*

Consiglio di Stato (C.d.S., Sez. V, 15.07.1998, n. 1044), secondo cui 'l'attività alberghiera ben può essere qualificata come attività volta a soddisfare interessi pubblici locali, in relazione alle esigenze di sviluppo dell'attività turistica'. Specificatamente le fidejussioni depositate dai privati, tramite gli atti unilaterali, sono come sopradetto e nel parere provinciale ricordato, sospese in attesa della reale quantificazione, determinata ad approvazione della variante, ed utilizzate per la realizzazione di opere ricomprese tra quelle individuate all'interno dei piani annuali e triennali delle Opere Pubbliche del Comune di Cesenatico, ai sensi della legislazione vigente".

Il riconoscimento delle strutture alberghiere quali "edifici ed impianti di interesse pubblico" che ne fa la Circolare Min. LL.PP. n. 3210/1967 è riferito alla possibilità di concedere deroghe al Piano di carattere "edilizio", stante il verificarsi di specifiche condizioni.

Da porsi su un diverso livello è la facoltà di ricorrere ad un accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, che concerne la possibilità di definire previsioni di assetto del territorio "di rilevante interesse per la comunità locale" e "coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione". Gli accordi, infatti, vanno inquadrati tra le forme di partecipazione qualificata al procedimento di formazione ed approvazione dei piani, per assicurare la realizzazione di un risultato di interesse generale ulteriore, e di più elevata qualità, rispetto a quanto è esigibile con gli ordinari precetti legislativi, ai sensi in particolare dell'art. A-26 della L.R. 20/2000.

Si precisa, inoltre, che l'art. 42 "Disposizioni transitorie generali" della L.R. 16/2004 recante "Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità" definisce la possibilità per i Comuni di "autorizzare gli interventi di adeguamento delle strutture ricettive esistenti ai parametri qualitativi minimi previsti per ogni livello di classificazione introdotto con la legge medesima, in deroga ai propri strumenti urbanistici generali vigenti". È pertanto evidente che la deroga ammessa dalla disposizione regionale si applica esclusivamente agli immobili esistenti alla data della sua entrata in vigore, al solo scopo di adeguarsi agli standard minimi previsti per ciascuna tipologia di struttura ricettiva.

Si ribadisce pertanto che, in merito ai requisiti che devono possedere gli accordi con i privati, sussiste uno specifico obbligo di motivazione, definito dalla stessa legge urbanistica regionale (il riferimento è all'art. 18 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. ed alla Circolare della Regione Emilia-Romagna del 01.02.2010 recante "Indicazioni illustrative delle innovazioni in materia di governo del territorio introdotte dai Titoli I e II della L.R. n. 6 del 2009"), circa:

- || le **ragioni di rilevante interesse pubblico** che giustificano il ricorso allo strumento negoziale, cioè gli specifici vantaggi che ne possono derivare per la comunità locale in luogo dell'ordinaria applicazione della disciplina sugli obblighi che gravano sugli operatori;
- || la **rispondenza delle scelte di pianificazione** concordate ai canoni della disciplina urbanistica e ai criteri di sostenibilità ambientale, nell'osservanza di quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3, che richiede una esplicitazione delle motivazioni poste a fondamento delle scelte strategiche operate. Questa motivazione sui contenuti pianificatori dell'accordo deve poi dimostrare la coerenza di quanto concordato con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione, del medesimo livello istituzionale e di quelli sovraordinati.

Alla luce di tutte le considerazioni suesposte si formula la seguente osservazione:

Si ritiene necessario che l'Amministrazione comunale espliciti gli elementi che concorrono alla formazione dell'interesse pubblico sotteso agli accordi con privati, integrando in tal senso gli atti e/o gli elaborati da porre in approvazione e provvedendo in particolare a chiarire, anche con riferimento alla programmazione comunale delle opere pubbliche, come saranno impiegati i contributi derivanti dagli accordi, attraverso una puntuale individuazione di opere pubbliche e/o progetti ai quali si intende dare attuazione con tali risorse, dimostrandone al contempo la coerenza con gli obiettivi strategici individuati dagli atti di pianificazione.

A.5) La proposta PCC/I è individuata dal vigente PRG quale sottozona "D4c" (zone ricettive ordinarie o specialistiche ed attività correlate nel comparto "D"). Si prevede l'intervento su un edificio – e la relativa

area di pertinenza – identificato dal PTCP (Tavola 2) come colonia marina priva di interesse storico-testimoniale, ricompreso entro l'ambito denominato *città delle colonie* ed assoggettato alle disposizioni di cui all'art. 16 delle Norme del Piano provinciale (è altresì coerentemente individuato Tavola B.1 del PSC, cui corrisponde l'art. 2.6 delle Norme).

La vigente disciplina del PRG relativa alla *città delle colonie* (cap. 14 delle NTA) definisce prescrizioni e direttive vincolanti di carattere generale (artt. 109-119 delle NTA) e distingue due ambiti di intervento (ponente e levante), suddividendoli a loro volta in sottozone (comparti A, B, C e D). Il comparto "D" sopra citato è quello delimitato dal Viale Carducci, dalla Via Dante, dal Viale dei Mille e dalla Via Deledda.

Atteso che la Variante propone, per tale area, la modifica della destinazione d'uso da D4c (zona ricettiva ordinaria specialistica ambito "B" e "D") a D4a (zona ricettiva ordinaria), con un incremento della Superficie Lorda di 12.500 mq (da sommarsi ai 2.500 mq oggi assentiti) e richiesta di "eccezione" per l'indice di visuale libera, il numero di piani fuori terra e la realizzazione degli standards urbanistici, è stato richiesto all'Amministrazione comunale di verificare e dare conto della coerenza di detta previsione con le direttive di cui ai commi 15, 16, 17, 18 e 19 del suddetto art. 16.

Con nota assunta al prot. prov.le n. 70821 del 18.04.2013, di risposta alle integrazioni richieste, l'Amministrazione comunale afferma di ritenere *"che con l'approvazione dell'accordo di programma area 'Ex Nuit' contenuta nelle NTA del PRG si sia già provveduto a superare detta ipotesi in conformità al PTCP e in tal senso si è proceduto"*. Posto che ciò non appare corretto né sotto il profilo formale, né sotto quello sostanziale, si ritiene necessario premettere quanto segue, anche e soprattutto al fine di evitare equivoci interpretativi in relazione ai diversi procedimenti amministrativi ed ai loro contenuti, in coerenza al vigente sistema della pianificazione; nello specifico:

- il comma 15 dell'art. 16 delle Norme del PTCP prevede che *"Negli ambiti denominati città delle colonie ogni trasformazione, fisica e/o funzionale è subordinata alla formazione di programmi unitari di qualificazione e/o di diversificazione dell'offerta turistica, anche attraverso il recupero dell'identità e della riconoscibilità locale. Tali programmi devono perseguire, nel rispetto delle disposizioni dettate dal presente piano per il sistema o le zone cui eventualmente ineriscono gli ambiti interessati, la generale finalità del ripristino della conformazione naturale delle aree comprese nei perimetri degli ambiti, con particolare riferimento per quelle prossime alla battigia, e/o interessanti arenili od apparati dunosi o boschivi esistenti o ricostruibili"*.
- si precisa inoltre che *"tali programmi devono essere assentiti dai Comuni previa acquisizione del parere di conformità agli obiettivi del PTCP fornito dall'Amministrazione provinciale"* (comma 18) e che in assenza di essi *"non è consentita alcuna trasformazione, fisica e/o funzionale, degli edifici classificati come colonie, che non siano classificate di interesse storico-testimoniale di complessivo pregio e di limitato pregio architettonico, ad eccezione della manutenzione ordinaria e della demolizione senza ricostruzione"* (comma 19);
- ai fini del perseguimento degli obiettivi di cui al citato comma 15 e nella redazione dei programmi unitari, *"le colonie marine prive di interesse storico-testimoniale e gli eventuali altri edifici non classificati come colonie e facenti parte del progetto possono essere oggetto di:*
 - a) *accorpamento in loco di 2 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"*.

Stante le premesse sopra riportate, si ritiene necessario richiamare quanto segue:

- con deliberazione consiliare n. 15 del 25.02.2009 il Comune di Cesenatico ha approvato l'individuazione dell'ambito da assoggettare a riqualificazione urbana denominato *"Città delle Colonie a sud di Cesenatico"* ed i principali obiettivi ad esso associati (ivi ricomprendendo anche la

programmazione degli alloggi a canone sostenibile), ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della L.R. 19/1998 e ss.mm.ii., ivi specificando che *“tale programma vale anche come programma unitario ai sensi dell'art. 16, comma 15, del PTCP della Provincia di Forlì-Cesena”*;

- tale procedimento ha comportato l'individuazione, in seno al PRG, di un ambito (zona 2), interessante le 15 colonie situate a sud di Cesenatico, caratterizzato dalla presenza della Colonia AGIP e del Parco di Levante, e due aree esterne ad esso, strategiche per la loro posizione ai fini della riqualificazione della zona a mare di Cesenatico (area dell'ex Nuit ed area dell'ex colonia Prealpi). Si tratta pertanto di un vasto ambito territoriale che ricomprende, al suo interno, la città delle colonie così come individuata dal PTCP/PSC;
- la citata deliberazione n. 15/2009 è stata assunta previo parere della Giunta provinciale, ai sensi dell'art. 2, comma 2, della L.R. 19/1998 e ss.mm.ii., la quale, con deliberazione n. 33643/162 del 07.04.2009 ha valutato gli *obiettivi* assegnati all'ambito di riqualificazione, esplicitati nella Relazione illustrativa (Allegato A), come complessivamente coerenti e compatibili con quelli definiti dal PTCP vigente sia per la componente paesistica (art. 16, comma 15 e seguenti), sia per la componente insediativa relativamente alle politiche ed agli obiettivi per la qualificazione dei centri turistici (art. 58), sia rispetto al recepimento dei contenuti e degli obiettivi del Programma Regionale di Gestione Integrata della Zona Costiera (art. 44), invitando a considerare in maniera unitaria, con diretto riferimento agli obiettivi perseguiti all'interno dell'ambito oggetto di riqualificazione, le aree da destinarsi a standard urbanistici originate dai diversi interventi di trasformazione;
 - è assegnato al suddetto ambito *“Città delle Colonie a sud di Cesenatico”* l'obiettivo di riqualificazione finalizzato a migliorare le condizioni urbane, ambientale e sociali *“attraverso l'introduzione di funzioni diversificate (residenziale, turistico ricettivo, commerciale, terziario,), l'aumento dei servizi, del verde pubblico e la valorizzazione del tessuto esistente con la creazione di poli aggregativi [il riferimento è al previsto centro termale nell'area adiacente il Parco di Levante ed alla struttura ricettiva integrata nell'area dell'ex Nuit], visti anche come punti di eccellenza, ad integrazione con i servizi esistenti mediante la riqualificazione dei principali assi viari della zona e delle aree destinate a creare la città pubblica”* (Allegato A alla del. C.C. n. 15/2009);
 - nella relazione di cui all'Allegato A, si specifica in particolare che *“Gli interventi di natura urbanistica ed edilizia riguardanti gli edifici e le aree appartenenti all'ambito della città delle colonie, oggetto del presente programma, devono essere conformi ai contenuti dell'Norme del PTCP, e rispettare le previsioni di PRG vigente, che ha perimetrato i comparti da attuare attraverso piani particolareggiati attuativi e i comparti da attuare con intervento diretto; gli obiettivi del presente programma che vanno in variante al PRG vigente possono avvenire tramite specifici accordi pubblico/privato”* che *“devono in sostanza riguardare la qualificazione della 'città pubblica' anche attraverso l'incentivazione della delocalizzazione di edifici incompatibili con il tessuto urbano di riferimento”*.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte si formula la seguente osservazione:

Stante la necessità di garantire la complessiva rispondenza delle previsioni interessanti la città delle colonie alle disposizioni di cui all'art. 16, commi 15, 16, 17 e 18, delle Norme del PTCP, all'interno delle quali deve essere ricercata la più corretta traduzione e composizione progettuale degli obiettivi di riqualificazione complessivamente definiti dal *Programma unitario di qualificazione e/o diversificazione dell'offerta turistica* approvato dall'Amministrazione comunale nel 2009 (denominato “Città delle colonie a sud di Cesenatico”), si rileva che la proposta di cui al PCC/1 dà luogo ad incrementi edificatori che non sono rispondenti alla suddetta disciplina.

Si ritiene quindi che tale intervento debba trovare adeguata conformazione compatibilmente alle disposizioni del PTCP ed in continuità/coerenza con il Programma unitario che da esso discende.

A.6) Le proposte **PCC/4** e **PCC/5** prevedono interventi edilizi da “sottrarre” alla vigente pianificazione attuativa di tipo unitario, interessante rispettivamente i comparti n. 18 e n. 19. Per ciò che residua di tali comparti attuativi, la Variante propone una “ri-parametrizzazione” delle grandezze urbanistiche in gioco, senza tuttavia compiere alcuna specifica valutazione rispetto agli obiettivi cui quelle stesse previsioni concorrevano, al fine di garantire una complessiva coerenza con l'esigenza di riqualificare il sistema costiero, valorizzandone la qualità insediativa, ambientale, paesaggistica. Proprio a tal fine, il PRG prevede, propedeuticamente alla presentazione di tali PUA, la redazione di uno specifico Piano di Intervento Operativo (PIO), definito quale strumento di inquadramento urbanistico di iniziativa pubblica degli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica (art. 51 NTA). Il PIO che coinvolge, nel Piano vigente, i suddetti comparti nn. 18 e 19 (denominato Via Euclide - Galilei), assume i seguenti contenuti: *“riuso di area degradata, traslazione e trasformazione edifici, riequilibrio di standards, recupero ambientale e proposta di arredo urbano”*, specificando congruamente che *“le aree ricadenti nel perimetro delle zone urbanizzate in ambito costiero di cui all'art. 14 delle Norme del PTCP sono obbligatoriamente destinate a: verde di quartiere, percorsi e spazi di sosta ciclopeditoni, zone alberate e radure destinate ad attività per il tempo libero, zone destinate al soddisfacimento degli standards di cui all'art. 46 della L.R. 47/1978”*.

In sede di richiesta di integrazioni è stato richiesto all'Amministrazione comunale di illustrare il concorso degli interventi proposti, che prevedono sostanzialmente maggiorate quote edificatorie a fronte di un minore recupero in loco degli standards urbanistici, alle suddette finalità di riqualificazione dei tessuti e di riequilibrio delle dotazioni territoriali. Il Comune ha specificato che *“i precedenti PP erano troppo vasti e non attuabili nel contesto della 'crisi edilizia attuale', pertanto si percorre un preciso interesse pubblico, sia ai fini della riqualificazione turistico-alberghiera delle aree che della evidente realizzazione di importanti standard di parcheggio pubblico [...]”*.

Alla luce delle considerazioni sopra riportate, si evidenzia che gli interventi così come proposti, ancorché agevolanti il recupero e la trasformazione delle ex colonie marine - prive di valore storico testimoniale - ad usi congrui con il contesto, non forniscono la garanzia di poter assicurare una comunque equivalente prestazione sotto il profilo urbanistico-ambientale.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte si formula la seguente osservazione:

Si ritiene necessario che l'Amministrazione comunale valuti, anche rispetto a quanto già osservato al precedente punto A.3), la complessiva coerenza delle trasformazioni previste con il PCC/4 ed il PCC/5 e di quelle che permangono nei residuali comparti attuativi rispetto alle disposizioni di tutela del sistema costiero (PTCP/PSC) ed agli obiettivi di qualità già definiti in sede di Variante generale (PIO Via Euclide – Via Galilei). In tal senso, si invita il Comune a redigere, nelle more di approvazione della Variante in oggetto, uno schema di assetto urbanistico-territoriale delle aree messe in gioco, tenuto conto delle osservazioni ad esse relative complessivamente riportate nel presente atto, con il quale dimostrare e rappresentare la congruità della soluzione progettuale proposta sia rispetto al sistema della pianificazione sovraordinata, sia rispetto alla pianificazione comunale ed al più minuto contesto nel quale si inseriscono.

A.7) Con la “sottrazione” del Sub-1 dal **P.P. n. 19** (area per la quale si propone la trasformazione ricompresa nel permesso di costruire n. 5), permane assoggettata a pianificazione attuativa la più modesta porzione Sub-2, che pesa circa 1/3 dell'intero comparto (3.843 mq) e ricade interamente all'interno delle zone tutelate ai sensi dell'art. 14 delle Norme del PTCP. Ad essa risulta assegnata una quota di edificabilità pari a 760 mq di Superficie utile netta a destinazione “D4a”.

La suddetta disposizione del Piano provinciale, inerente le “Zone urbanizzate in ambito costiero” ammette trasformazioni urbanistiche che concorrano a garantire il perseguimento dei seguenti obiettivi: riduzione della densità edilizia, valorizzazione delle aree libere residue come elementi strategici per la qualificazione del tessuto edificato esistente, realizzazione degli standards e dei servizi necessari alle funzioni stabilmente insediate, realizzazione di spazi e di percorsi pedonali in continuità con le aree di pertinenza dell'arenile e

con il sistema ambientale di penetrazione con l'entroterra. A tal fine, è esplicita direttiva del PTCP (coerentemente recepita all'interno della strumentazione urbanistica comunale) che le aree libere intercluse ricadenti in tali zone ed *“aventi carattere di continuità con superficie inferiore a 8.000 mq possono essere destinate esclusivamente a: verde di quartiere; percorsi e spazi di sosta ciclo-pedonali; zone alberate e radure destinate ad attività per il tempo libero; aree da destinare al soddisfacimento degli standards di cui all'art. 46 della L.R. 47/1978 e s.m.”* (art. 14, comma 3, punto c))

Si ritiene quindi che la porzione che residua del P.P. n. 19, a seguito delle modifiche ad esso apportate con la Variante in oggetto, pare avere le caratteristiche di “area libera interclusa avente carattere di continuità con superficie inferiore a 8.000 mq” (laddove per *libera* si intenda non edificata e l'*interclusione* si valuti rispetto all'edificato esistente); in tal senso non risulta compatibile all'accoglimento di ulteriori quote edificatorie.

Ciò costituisce naturalmente condizione vincolante anche per l'attuazione del **P.P. n. 18** come ripermetrato in conseguenza della sottrazione dell'area per la quale si propone l'intervento diretto PCC/4, con riferimento a quella porzione di comparto che ricade nelle zone di cui all'art. 14 delle Norme del PTCP. Il modificato comparto attuativo, al quale resta assegnata la Superficie utile netta “preesistente”, dovrà infatti prevedere un assetto urbanistico compatibile con le disposizioni sopra richiamate.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte si formula la seguente osservazione:

Si ritiene necessario che l'Amministrazione comunale verifichi e riporti a coerenza, se e laddove necessario, le previsioni assegnate ai residuali comparti attuativi di cui ai P.P. n. 18 e n. 19, tenuto conto delle considerazioni sopra riportate.

A.8) La proposta di accordo **PCC/2** prevede la cessione, da parte dell'Amministrazione comunale, di un'area pubblica adiacente ad una esistente struttura turistico-ricettiva, attuando la trasformazione da zona “G2” (verde pubblico) a zona “D4a” (zona ricettiva ordinaria) con capacità edificatoria pari a 1.800 mq di Superficie lorda.

Tale porzione di territorio, anch'essa interessata dalla tutela di cui all'art. 14 del PTCP (“Zone urbanizzate in ambito costiero”) risulta oggi coerentemente individuata dallo strumento urbanistico comunale come zona di standard urbanistico. L'alienazione di tale dotazione territoriale può pertanto ritenersi ammissibile qualora sia “sostituita” da previsione “analoga” sia in termini dimensionali che funzionali.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte si formula la seguente osservazione:

Si ritiene necessario che l'Amministrazione comunale verifichi la coerenza della previsione PCC/2 rispetto a quanto sopra indicato, tenuto altresì conto dell'osservazione di cui al precedente punto A.3.

A.9) La proposta **PCC/3** prevede la trasformazione di un'area da zona “E” (zona agricola) a zona “D2” (zone di completamento per funzioni produttive), per la trasformazione di un *annesso rustico* in *officina meccanica*. Nella scheda allegata all'accordo con il privato, si indica attribuita al comparto una Superficie utile lorda di 600 mq senza precisare se tale capacità edificatoria coincide o sia comunque comprensiva dell'edificio esistente, ovvero se aggiuntiva ad esso.

Si evidenzia innanzitutto, in coerenza con il parere dell'azienda USL di Cesena, l'incongruità della proposta trasformazione in senso produttivo di un'area agricola, adiacente a previsioni di PRG di tipo residenziale (P.U. n. 18 e P.U. n. 47), retrostante un lotto B1 e priva di adeguata accessibilità.

Si osserva inoltre che, ai sensi dell'art. 40, comma 13, della L.R. 47/1978, l'Amministrazione comunale, anche mediante varianti ex art. 15, può disciplinare gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente nelle zone “E” (che non presenti le caratteristiche di bene culturale o di interesse storico-testimoniale) e definire le condizioni ed i limiti per il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola in conformità ai seguenti principi: “a) per gli edifici con originaria funzione abitativa il PRG, di norma, deve prevedere la possibilità di recupero per uso residenziale, anche non connesso con l'esercizio di attività agricole, ed eventualmente per gli altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile;

b) per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, il PRG può consentire soltanto interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e per gli usi compatibili con il contesto ambientale; c) non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi di altezza inferiore a m 2,5".

Alla luce delle considerazioni sopra esposte si formula la seguente osservazione:

Si ritiene necessario che l'Amministrazione comunale rivaluti la scelta di urbanizzare ad usi produttivi l'area indicata come PCC/3, impropria rispetto al contesto residenziale ed agricolo circostante ed inadeguata quindi sotto il profilo ambientale e della qualità insediativa.

La valutazione della fattibilità della proposta in oggetto potrà essere rinviata, nelle more del RUE, alla ricognizione del patrimonio edilizio in zona agricola non più funzionale alla conduzione del fondo, che verifichi il sussistere dei requisiti necessari al recupero a fini extragricoli del manufatto esistente in ragione della sua tipologia originaria, nonché della compatibilità con il contesto rurale, insediativo ed infrastrutturale limitrofo (art. A-21 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.).

A.10) La proposta PCC/6 prevede l'assegnazione di 2.080 mq di Superficie utile lorda che si aggiungono ai 2.160 mq che, stante alla vigente cartografia di PRG, afferiscono ad una più vasta porzione territoriale classificata "D1" (zona per attività estrattive), ancorché ad oggi esaurite. Con l'approvazione del PSC, la maggior parte dell'area in oggetto è stata individuata quale tessuto urbano consolidato a specializzazione produttiva, mentre una più modesta porzione ricade all'interno di un ambito da riqualificare (A-11 n. 10 "Bagnarola-Fornace", sempre con destinazione produttiva). Per esso il Piano strutturale rileva che le esigenze di riqualificazione sono da collegare, da un lato, alla sua stretta adiacenza all'ambito di nuova urbanizzazione produttiva (A-13 n. 6) e, dall'altro, alla necessità di recuperare una trama insediativa e di accessibilità esistente che deve essere radicalmente potenziata e messa in sicurezza con il contesto urbano circostante. Il PSC definisce quindi una serie di condizioni alla trasformazione dell'ambito, fra cui l'integrale adeguamento della Via Casino Neri alle caratteristiche di cui alla categoria E, soluzione base a 1+1 corsie di marcia e del suo innesto sulle vie Cesenatico e Torri alle rispettive estremità.

Rilevato che, quale condizione all'attuazione dell'intervento PCC/6 viene posto *"l'allargamento di tutta la sede stradale (per una larghezza complessiva di 11,50 m come da prescrizioni delle NTA) dell'intera Via Casino Neri e del tratto di Via Torri prospiciente l'area di comparto, con eventuale tombinatura del fosso di scolo laterale concordata con gli appositi enti"*, con caratteristiche geometriche anche migliorative rispetto a quelle proposte, si osserva che gli elaborati cartografici proposti in variante non riportano alcuna modifica alla rappresentazione dell'infrastruttura in oggetto.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte si formula la seguente osservazione:

Al fine di garantire la conformità urbanistica dell'opera prevista, si indica all'Amministrazione comunale la necessità di provvedere all'aggiornamento degli elaborati cartografici di Piano, inserendovi l'adeguamento delle infrastrutture viarie sopra descritto e, contestualmente, la verifica dell'eventuale necessità di provvedere all'apposizione dei vincoli espropriativi, garantendo al soggetto attuatore la possibilità di realizzare quanto previsto, fatto salvo un preventivo confronto con il competente Consorzio di bonifica in merito all'opportunità/fattibilità di tombinare il fosso di scolo laterale alla Via Casino Neri.

Modifiche cartografiche

A.11) In relazione all'inserimento, nella cartografia di zonizzazione del territorio comunale (tavole n. 8), della perimetrazione denominata "Area di Riqualificazione Urbana – Centro Ponente", cui corrisponde l'art. 48 bis "Ambito di riqualificazione Centro-Ponente", si ritiene necessario precisare quanto segue:

- ai sensi dell'art. 2 della L.R. 19/1998, il Consiglio comunale, con deliberazione n. 71 del 25.09.2008 e previo parere della Giunta provinciale, ha approvato l'individuazione dell'**ambito da assoggettare a**

riqualificazione urbana denominato “Città delle Colonie a nord di Cesenatico” (comprendente la cosiddetta Città delle Colonie a nord del territorio comunale, delimitata dal Canale Zadina, dalla ferrovia, dal mare e dalla Via Cavour) ed i principali obiettivi del Programma di riqualificazione ad esso associati. A seguito della suddetta approvazione, non sono mai stati coerentemente aggiornati gli elaborati cartografici del PRG;

- il PSC, successivamente approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 146 del 19.07.2010, ha classificato quale **ambito da riqualificare** (denominato “Centro-Ponente”), ai sensi dell’art. A-11 dell’Allegato alla L.R. 20/2000 una porzione compatta del territorio comunale che sostanzialmente coincide con il medesimo ambito territoriale individuato mediante la sopra richiamata procedura ai sensi della L.R. 19/1998, oltre ad includere una porzione più distribuita sull’intero territorio costiero del Comune, data dall’insieme dei sedimi delle superfici fondiari alberghiere al di sotto delle 40 camere. In tal senso il PSC conferma, per tale parte del territorio, la già evidenziata necessità di attivare politiche di riorganizzazione e di riqualificazione dell’area, elaborando tuttavia una strategia più complessa.

Alla luce di quanto sopra, onde evitare fraintendimenti, a partire dalla stessa denominazione degli ambiti, che ne richiama comunque la rappresentazione cartografica, si formula la seguente osservazione:

Si ritiene necessario che l’Amministrazione comunale riporti sulle tavole del PRG la perimetrazione - e la conseguente corretta denominazione - dell’ambito da assoggettare a riqualificazione urbana individuato ai sensi dell’art. 2 della L.R. 19/1998 e ss.mm.ii. denominato “Città delle Colonie a nord di Cesenatico”, ed approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 71 del 25.09.2008 al fine di portare il Piano a piena coerenza formale.

Modifiche normative

A.12) L’aggiunto **art. 48 bis** nelle Norme tecniche di Attuazione del PRG recante “Ambito di riqualificazione Centro-Ponente” (cui corrisponde, cartograficamente, la perimetrazione denominata “Area di Riqualificazione Urbana – Centro Ponente”), prevede che “In tale area fino all’approvazione per ambiti omogenei dei PRU sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria”.

Richiamate le disposizioni regionali e, più in dettaglio, quelle del vigente PSC si osserva che:

- ai sensi dell’art. 5 della L.R. 31/2002, inerente la disciplina dell’attività edilizia in aree parzialmente pianificate, “Per i Comuni provvisti di Piano strutturale comunale (PSC), negli ambiti del territorio assoggettati a Piano operativo comunale (POC), come presupposto per le trasformazioni edilizie, fino all’approvazione del medesimo strumento, sono consentiti, fatta salva l’attività edilizia libera e previo titolo abilitativo, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi: a) alla manutenzione straordinaria; b) al restauro e risanamento conservativo; c) alla ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal PSC; d) alla demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PSC”;
- il combinato disposto dell’art. 3.27, comma 1, e dell’art. 3.32 del PSC definisce la seguente disciplina degli interventi ammessi sugli edifici preesistenti: “Il R.U.E. disciplina, per gli ambiti da riqualificare [quale è la fattispecie dell’ambito di PSC A-11 “Centro-Ponente”] e negli ambiti per nuovi insediamenti, gli interventi ammessi sugli edifici esistenti in assenza di inserimento nel P.O.C.; tali interventi non possono eccedere, per gli edifici aventi una destinazione d’uso incompatibile con le funzioni da insediarsi nell’ambito, la manutenzione ordinaria o straordinaria né portare ad un aumento di valore degli stessi edifici esistenti, pur garantendo la funzionalità degli usi in essere, al fine di non compromettere, attraverso interventi singoli, le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal P.S.C. Per l’intero ambito”. Negli edifici diversi da quelli indicati, “è consentita, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, anche la ristrutturazione edilizia””.

Si ritiene pertanto che l’aver “congelato” la possibilità di intervento su tutto l’ambito assoggettato a riqualificazione urbana in maniera generalizzata, senza cogliere le specifiche indicate dal Piano strutturale,

possa risultare particolarmente rigido. In al senso, si formula la seguente osservazione:

Si invita pertanto l'Amministrazione comunale a rimodulare il suddetto dispositivo al fine di declinare più puntualmente la disciplina ammissibile sugli interventi esistenti all'interno dell'ambito di riqualificazione urbana in attesa di essere assoggettati al POC, ovvero a successivi PRU (alle condizioni ed ai limiti della modificata L.R. 19/1998), verificando e cogliendo le indicazioni definite dal PSC. Qualora si rinvii tale approfondimento al RUE, resta evidente l'urgenza di una sua celere predisposizione.

A.13) La variante propone la modifica dell'art. 167 delle NTA, precisando ai sensi dell'art. 15, comma 1, della L.R. 31/2002 e ss.mm.ii., il campo di applicazione del permesso di costruire in deroga allo strumento urbanistico. Contestualmente, propone la sostituzione, all'interno dell'intero corpo normativo, del termine "deroga" con suoi sinonimi (eccezione, dispensa, aggiunta, ecc....). Tale operazione è effettuata anche rispetto al termine "inderogabile", che risulta sistematicamente sostituito con "irrevocabile".

Si ritiene che questa ultima modifica possa fraintendere/alterare talune disposizioni, con particolare riferimento a quelle derivanti dall'applicazione di norme di diritto pubblico imperative e cogenti e, pertanto, *inderogabili* per definizione, quale ad esempio quella inerente la corresponsione degli standards urbanistici. Ritenuto quindi che i termini "inderogabile" ed "irrevocabile" afferiscano a profili semantico-giuridici non esattamente coincidenti, si formula la seguente osservazione:

Si ritiene necessario che l'Amministrazione comunale ripristini il termine "inderogabile" all'interno degli artt. 18, 19, 39, 44, 45 (comma 5) e 67 delle NTA del PRG.

A.14) Le modifiche proposte alla disciplina delle zone "E" (**artt. 142, 147, 148 e 153**) presentano una sostanziale coerenza sia con la previgente normativa urbanistica (L.R. 47/1978, che sul PRG del Comune di Cesenatico opera in virtù della disciplina transitoria definita dall'art. 41 della L.R. 20/2000) che con quella sopravvenuta (L.R. 20/2000), posto che quest'ultima, relativamente alla regolamentazione delle zone agricole, ha mantenuto un carattere di forte continuità con la prima. Infatti, anche la L.R. 20/2000 definisce obiettivi che assegnano priorità al recupero ed al riuso del patrimonio edilizio esistente non più funzionale all'attività agricola, ammettendo interventi di nuova costruzione solo se necessari alla conduzione del fondo. La definizione della disciplina per il puntuale recupero di questo patrimonio edilizio non più funzionale all'agricoltura, fatta salva la disciplina relativa agli edifici di valore storico-architettonico, è compito assegnato al RUE.

Si precisa altresì che, ai sensi dell'art. 3.46, comma 1, delle Norme del PSC del Comune di Cesenatico, spetta al RUE formulare una puntuale disciplina degli edifici non più funzionali all'attività agricola, fatti naturalmente salvi quelli di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale, nel rispetto delle modalità di intervento definite sulla base di una specifica schedatura o, in mancanza di essa, dalle direttive definite nello stesso articolo ai successivi commi. È quindi evidente che il PSC dà forza alla costruzione, in senso al RUE, di una disciplina di tale patrimonio edilizio che parta da una sua analitica ricognizione e valutazione, nel complessivo perseguimento di un duplice obiettivo: riduzione progressiva del numero di manufatti precari e/o ruderi ed attivazione di processi di riqualificazione edilizia e di riuso. In particolare, *"le condizioni di recupero e di riuso sono puntualmente identificate per i singoli manufatti ed i complessi insediativi e dovranno scaturire, preminentemente ed in modo coerente, assumendo la valutazione dei seguenti fattori di riferimento: a) tipologia; b) idoneità funzionale e capacità dimensionale; c) contesto ambientale-paesaggistico-rurale; d) vincoli ambientali ed urbanistici; e) dotazione di reti, infrastrutture viarie e servizi"* (art. 3.46, comma 2).

Alla luce delle suesposte considerazioni si formula la seguente osservazione:

Posto che le modifiche introdotte possono risultare in parte limitative delle possibilità di intervento ammissibili sugli edifici esistenti in zona agricola non più funzionali alla conduzione del fondo, in attesa di una più organica rivisitazione di tale disciplina che potrà essere effettuata solo con il RUE a partire da una puntuale ed analitica ricognizione di tale patrimonio, si

evidenzia, anche in questo caso, l'urgenza di addivenire ad un rapido ed efficace completamento della strumentazione urbanistica comunale ai sensi della nuova legge regionale.

B) PARERE IN MERITO ALLA COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI PIANO CON LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ LOCALE DEGLI ASPETTI FISICI DEL TERRITORIO AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 19/2008 E S.M.I.

Per i 6 comparti interessati dalla Variante è stata svolta un'indagine geologica volta ad evidenziare eventuali problematiche, ai fini di una corretta scelta urbanistica e per indirizzare gli approfondimenti necessari per le successive fasi attuative.

Vista la localizzazione dei comparti, potendo escludere rischi di stabilità o generalmente morfologici, l'attenzione è stata principalmente rivolta verso il possibile rischio idraulico, sismico e alle proprietà geotecniche dei suoli di fondazione.

Rischio idraulico: Il PCC/1 (monte) e PCC/6 ricadono parzialmente in ambito di cui all'art.6 "Aree di potenziale allagamento" del PSAI dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, con tirante idrico di riferimento pari a 50 cm, per il PCC/6 e fino a 150 cm per la parte occidentale del PCC/1 monte, e pertanto soggetti alla relativa normativa.

Qualità della falda freatica: Il cuneo di sabbie marine presente tra la S.S. 16 ed il mare è sede di un acquifero dolce "sospeso" sulla falda salata e a forte rischio di salinizzazione. Della dinamica di tale falda non sono disponibili misure sistematiche. Con l'obiettivo di non alimentare il fenomeno dell'ingressione di acque saline, il PSC demanda al RUE la regolamentazione di realizzazione di nuovi vani interrati che interessino tale acquifero, individuato alla Tavola B3 del PSC ("Acquifero freatico costiero"). **In mancanza di una normativa di RUE, dovranno essere previste opere che minimizzino l'impatto sulla falda, in particolare per la realizzazione di vani interrati.**

In relazione al **rischio sismico** il Comune di Cesenatico è dotato di "Zonazione sismica di II livello" (Tav. B7 del PSC), nella quale sono individuate le parti di territorio suscettibili di amplificazione del moto sismico e di altri tipi di effetti locali. In queste tavole, i comparti PCC 1 (parte mare), 2, 4, 5 ricadono tra le aree da sottoporre a c.d. III livello di approfondimento della risposta sismica, per il rischio di liquefazione dei terreni di fondazione in caso di terremoto.

Il PCC/1 (parte monte) e PCC/3 non rientrano negli ambiti di zonazione della Tavola B7 (aree agricole), ma sono adiacenti ad aree stratigraficamente simili, in cui le indagini non hanno riscontrato importanti contrasti di impedenza nel suolo. E' quindi possibile estendere anche a queste aree la classificazione sismica effettuata per l'intero territorio comunale (quindi anche per il PCC/6), per il quale è atteso un Fattore di amplificazione dell'accelerazione pari a 1,8; questi dati si sono mostrati coerenti con le amplificazioni ricavabili tramite le tabelle della D.A.L. 112/2007 e con gli spettri di risposta derivati dall'analisi approfondita di III livello.

Le analisi di suscettività alla liquefazione, effettuata con riferimento all'indice di liquefazione **II**, come previsto dalla vigente normativa regionale (D.A.L. 112/2007), conferma e definisce **PROBABILE** questo fenomeno nei terreni in esame, per le aree situate in prossimità del litorale: PCC/1 (mare) e PCC/2, PCC/4 e PCC/5, con una stima di un cedimento massimo permanente post-sismico di oltre 8 cm. **Necessariamente, viste le caratteristiche litologiche, in fase di progettazione esecutiva, dovrà essere analizzata in dettaglio la risposta sismica locale in relazione alla suscettività alla liquefazione e definita la strategia di riduzione del rischio.**

In relazione alle **caratteristiche geotecniche** dei terreni, le stime preliminari di possibili cedimenti del

terreno, sulla base delle prove effettuate, fanno ritenere tali cedimenti contenuti entro i limiti assorbibili da normali strutture. **La previsione relativa al PCC/3 riguarda il cambio di destinazione d'uso e adeguamento di un capannone già esistente in zona agricola.**

Il Servizio scrivente, sulla base dei dati e delle analisi contenuti nella relazione a firma del Dott. Geol. Aldo Antoniazzi, esprime **parere favorevole**, in relazione alla compatibilità delle previsioni di Variante con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, con le seguenti prescrizioni:

- B.1) In fase di progettazione esecutiva per le aree PCC/1 mare, PCC/2, PCC/4 e PCC/5 dovrà essere attentamente valutato il rischio di liquefazione dei terreni di fondazione. Sarà quindi essere analizzata in dettaglio la risposta sismica di sito con particolare riguardo al potenziale di liquefazione ed al cedimento post-sismico e definite le strategie di mitigazione del rischio. Per l'area PCC/1, in cui è prevista una struttura fino ad 11 piani, lo studio dovrà anche approfondire le interazioni suolo/struttura, in particolare definendo attentamente le caratteristiche strutturali degli edifici, per evitare fenomeni di doppia risonanza.**
- B.2) Per le aree PCC/1 mare, PCC/2, PCC/4 e PCC/5, al fine di limitare il fenomeno di salinizzazione della falda freatica, nella realizzazione di vani interrati, il prosciugamento dello scavo tramite interventi di dewatering sarà effettuato solo successivamente alla realizzazione di una barriera idraulica al contorno (es. diaframma infisso nelle argille sottostanti la falda freatica). Negli interventi volumetricamente più significativi, si chiede di mettere in opera almeno due piezometri (allineati mare-monte), al fine di monitorare il tenore salino della falda durante le operazioni di cantiere.**
- B.3) L'area PCC/1 monte, in cui è prevista la realizzazione di un parcheggio e di una quota di verde, è a rischio di possibili allagamenti, con tirante idrico fino a 150 cm. L'utilizzo dell'area sarà subordinato alla messa in sicurezza del comparto.**

Tutto ciò premesso e richiamato quanto evidenziato nella premessa narrativa;

Visto il parere favorevole espresso dal Dirigente del Servizio Ambiente e 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 formulare, ai sensi dell'art. 15, comma 5, della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii., le osservazioni di cui ai punti da A.1 a A.14 riportate nella soprastante parte narrativa, richiamate integralmente le considerazioni ivi espresse.**
- 2. Di esprimere parere favorevole ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/08 (ex combinato disposto di cui all'art. 13 della Legge 64/1974 ed all'art. 37 della L.R. 31/2002, come sostituito dall'art. 14 della L.R. 10/2003), alle condizioni di cui ai punti da B.1 a B.3 della soprastante parte narrativa, richiamate integralmente le considerazioni ivi espresse.**
- 3. Di rimandare a successivo e separato atto l'espressione di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. in merito alla verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS).**
- 4. Di trasmettere il presente atto al Servizio Ambiente e Pianificazione Territoriale di questa**

Provincia ed al Comune di Cesenatico per il seguito di competenza.

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 di approvazione di competenza del Comune di Cesenatico.



PROVINCIA DI FORLÌ'-CESENA

(Delibera prot. n. 105772 del 12/07/13)

Pareri dei Responsabili dei Servizi, art. 49 comma 1 D.Lgs. 267/2000

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA:

☒ Il sottoscritto esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza dell'azione amministrativa

☐ Il sottoscritto esprime parere NON FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza dell'azione amministrativa

Li, 15/07/13

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE:

☒ Atto non comportante riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Li, 16/7/13

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO

☐ Atto comportante riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente. Il sottoscritto esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile

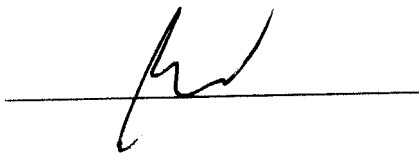
☐ Il sottoscritto esprime parere NON FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile

Li,

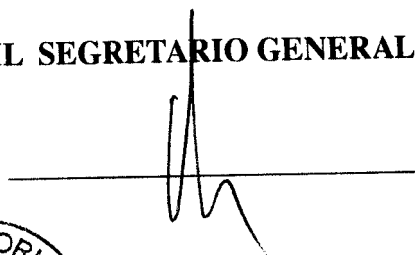
IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO

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

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO GENERALE

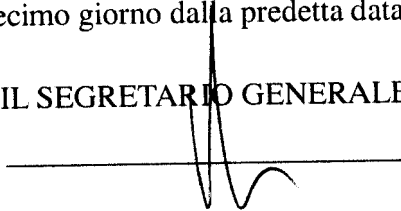




PUBBLICAZIONE ed ESECUTIVITA'

Il sottoscritto certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo on line di questa Provincia dal 18 LUG. 2013 per quindici giorni consecutivi e diviene esecutiva dopo il decimo giorno dalla predetta data.

IL SEGRETARIO GENERALE



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

IL SEGRETARIO GENERALE

