



PROVINCIA DI FORLÌ'-CESENA

DECRETO DEL PRESIDENTE

(ai sensi dell'art. 1, comma 55 della Legge 7 aprile 2014, n. 56 e s.m.i.)

L'anno 2017, il giorno 13, del mese di Giugno alle ore 12:50, il Presidente DREI DAVIDE, con la partecipazione del Segretario Generale BAGNATO FRANCESCA, ai sensi dell'art. 97, comma 2, del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.,

ADOTTA IL SEGUENTE DECRETO

PROT. GEN. N. 15902/2017 DECRETO N. 66

COMUNE DI CESENATICO. PROPOSTA DI ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DELL'ART.5 L.R. 19/1998 E SS.MM.II. E DELL'ART.40 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 AMBITO1 - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO" - PARERE IN MERITO ALLA COMPATIBILITA' DELLE PREVISIONI CON LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITA' LOCALE DEL TERRITORIO AI SENSI DELL'ART.5 DELLA L.R. 19/2008 E S.M.I. - PARERE MOTIVATO IN MERITO ALLA PROCEDURA DI V.A.S. AI SENSI DELL'ART.15 DEL D.LGS. 152/2006 E SS.MM.II.

IL PRESIDENTE

Su proposta del Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale

Visto l'Accordo di programma in variante alla pianificazione urbanistica comunale di Cesenatico, ai sensi del combinato disposto dell'art. 5 della L.R. 19/2008 e ss.mm.ii. e dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii. così come integrato dall'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 I – Piano Urbanistico Attuativo*”, sottoscritto in data 21.12.2015 in sede di Conferenza preliminare, con il consenso unanime delle amministrazioni interessate (Comune di Cesenatico e Provincia di Forlì - Cesena) e dei soggetti privati partecipanti all'Accordo medesimo (Società Cesenatico Resorrt S.r.l., Società Frontemare S.r.l., Società Immobiliare Esmeralda S.r.l., Società Eurocolumbus S.r.l., Società Futura s.a.s., Società Immobiliare Uno Punto Verde S.r.l., Società San Gio S.r.l., Società Perugia S.r.l., Società Cabit S.r.l., Zanigni Armando &Co. s.n.c.);

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;

Evidenziato inoltre in merito agli strumenti urbanistici che il Comune:

- con deliberazione del Consiglio comunale n. 54 del 14 luglio 2014 ha adottato una **Variante al PSC** ai sensi dell'art. 32 bis della L.R. 20/2000, sulla quale questa Amministrazione ha formulato le proprie riserve ai sensi del comma 7 dell'art. 32 con deliberazione della Giunta provinciale n. 85628/324 del 16 settembre 2014 e che l'Amministrazione comunale con deliberazione C.C. n. 20 del 10/03/2015 ha approvato il Piano senza richiedere la preliminare intesa di cui al comma 10 del medesimo articolo;
- con deliberazione del Consiglio comunale n. 69 del 6/08/2015 ha adottato il **Regolamento Urbanistico Edilizio** approvato con Del. C.C. n. 21 del 19 aprile 2016 con ulteriori modifiche ed integrazioni, specificando nell'atto al p.to 3 che ai sensi di quanto disposto dall'art. 41 bis, della L.R. 20/2000 ss.mm.ii., fino all'approvazione definitiva delle modifiche e/o integrazioni al RUE, resterà in vigore il PRG '98;

Richiamate, in particolare:

- la **L.R. 7 dicembre 1978, n. 47** “*Tutela e uso del territorio*” e successive modifiche ed integrazioni;
- la **L.R. 3 luglio 1998, n. 19** “*Norme in materia di riqualificazione urbana*” e modifiche ed integrazioni;
- la **L.R. 24 marzo 2000, n. 20** “*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*” e successive modifiche ed integrazioni;
- il **D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152** “*Norme in materia ambientale*”

Ritenuto necessario premettere in sintesi quanto segue, al fine di contestualizzare la proposta in oggetto rispetto al vigente quadro normativo ed ai procedimenti tecnico-amministrativi che hanno interessato e tutt'ora interessano tale ambito:

- l'iter procedimentale per avviare la riqualificazione dell'ampia porzione di territorio comprendente la cosiddetta “*Città delle Colonie a nord di Cesenatico*”, delimitata dal Canale Zadina, dalla ferrovia, dal mare e dalla Via Cavour, è stato impostato ai sensi della L.R. 19/1998 -*Norme in materia di*

Riqualficazione Urbana, come vigente prima delle modifiche ed integrazioni ad essa apportate dalla L.R. 6/2009. Tale procedimento prevede la predisposizione, da parte della Giunta comunale, del *Documento Programmatico per la qualità urbana* che contiene obiettivi di riallineamento funzionale e qualitativo che costituiscono, per ciascun ambito da sottoporre a riqualficazione, le priorità di interesse pubblico a cui dovranno essere subordinate le successive procedure partecipative, concorsuali o negoziali per la definizione dei contenuti dei Programmi di Riqualficazione Urbana (PRU). La Giunta comunale, con **deliberazione n. 144 del 14 maggio 2008**, ha avviato in tal senso l'iter procedurale, sottoponendo al Consiglio una propria proposta per la riqualficazione urbanistica del suddetto ambito territoriale;

- come previsto dall'art. 2 della L.R. 19/1998, la delibera consiliare recante l'individuazione degli ambiti del territorio urbanizzato da assoggettare a riqualficazione è stata assunta previo parere della **Giunta provinciale**, che con **atto n. 332 del 24 giugno 2008**, si è espressa sui prefigurati contenuti di variante urbanistica. In tale sede gli obiettivi assegnati all'ambito da riqualficare ed ai conseguenti programmi unitari sono stati valutati 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 – GIZC (art. 44). Si rilevava tuttavia la necessità di concorrere ad una più puntuale definizione dei seguenti obiettivi:
 - consistente riduzione dei sedimi attualmente occupati dagli stabilimenti balneari;
 - carattere “accessorio” delle funzioni turistico-residenziali rispetto a quelle principali ed agli obiettivi di riqualficazione e creazione del nuovo polo turistico;
- il **Consiglio comunale**, con **deliberazione n. 71 del 25 settembre 2008**, ha approvato l'individuazione dell'ambito da assoggettare a riqualficazione urbana denominato *Città delle Colonie a nord di Cesenatico* ed i principali obiettivi del PRU, anche se, a fronte della suddetta approvazione, non sono stati coerentemente aggiornati gli elaborati cartografici del PRG vigente;
- 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*”;
- 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 di cui all'art. 21 della L.R. 20/2000. Con riferimento all'area oggetto del presente atto, il Piano strutturale ha classificato quale ambito da riqualficare (A-11 “Centro-Ponente”) sostanzialmente il medesimo ambito individuato con la sopra richiamata procedura ai sensi della L.R. 19/1998. Il PSC conferma, per tale porzione di territorio, la necessità di attivare politiche di riqualficazione e rigenerazione urbana, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale ed architettonica ed una più equilibrata distribuzione di servizi e dotazioni territoriali; in particolare prefigura che la crescita del settore turistico-ricettivo dei prossimi vent'anni possa avvenire mediante un complesso ciclo di ristrutturazione urbana a partire dai sedimi oggi occupati dal segmento alberghiero dimensionalmente più piccolo ed economicamente meno competitivo;
- in data **17 novembre 2010** è stata presentata all'Amministrazione comunale (prot. com.le n. 34729) una prima proposta di attuazione del Masterplan relativa al cosiddetto **Ambito 1** (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 era seguita allora alcuna comunicazione volta ad avviare il confronto con l'Amministrazione provinciale;
- a partire dalla fine del 2011, al fine di definire le modalità procedurali e conseguentemente, i contenuti analitici del Programma di riqualificazione, è stato avviato un **confronto fra il Comune di Cesenatico, la Provincia di Forlì-Cesena ed i soggetti proponenti l'intervento**, verificando in particolare i seguenti elementi, quali criteri preliminari per la valutazione della proposta progettuale e di accordo:
 - la coerenza dell'intervento proposto 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;
 - la definizione della variante al PRG;
 - la compatibilità dell'intervento con il PTCP, con particolare riferimento alla sua componente paesistica;
 - la coerenza della proposta con l'assetto urbanistico previsto dal PSC del Comune di Cesenatico;
- con successiva comunicazione del **2 agosto 2012** (assunta al prot. prov.le n. 7749), **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 i relativi elaborati progettuali;
- Provincia e Comune hanno avviato congiuntamente l'esame della **nuova proposta**, ricercando la necessaria condivisione finalizzata alla formulazione dell'assenso alla sottoscrizione dell'Accordo medesimo.

Nello specifico:

- la Provincia di Forlì-Cesena ha espresso, con **deliberazione della Giunta provinciale n. 114793/511 del 11 dicembre 2012**, un **preliminare assenso** alla proposta in oggetto, 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 in tale atto;
- il Comune di Cesenatico, con **deliberazione del Consiglio comunale n. 29 del 26 marzo 2013**, ha analogamente espresso un **preliminare assenso, condizionato** alla positiva e puntuale risoluzione delle osservazioni espresse nella deliberazione provinciale. Nello stesso atto precisava inoltre di considerare l'area interessata da Piazza Marco Polo come “*elemento strategico per la trasformazione urbana*”, riservandosi di valutare i nuovi elaborati;
- l'Amministrazione comunale ha indetto, ai sensi dell'art. 14 bis della L. 241/1990 e ss.mm.ii., la **Conferenza dei servizi**, che si è riunita in data **26 agosto 2014** ed in data **04 agosto 2015** per esaminare la proposta di intervento, che nel frattempo era stata in parte rivista anche alla luce delle sopra citate osservazioni.
- Ai lavori della Conferenza hanno partecipato insieme alla Provincia i seguenti enti: Comune di Cesenatico Settore Sviluppo del Territorio e Settore Lavori Pubblici, Consorzio della Bonifica della Romagna, ARPA Sezione Provinciale di Forlì-Cesena, Azienda USL Dipartimento di sanità Pubblica, Cesenatico Servizi s.r.l., Ufficio Circondariale e Marittimo di Cesenatico, Società HERA. Si precisa che, già in sede di prima Conferenza dei Servizi i rappresentanti della Provincia avevano evidenziato, fra gli altri elementi, la necessità di verificare più accuratamente la congruità dell'assetto progettuale sotto il profilo della sicurezza idraulica e, nello specifico, di valutare una variazione della quota altimetrica della Via Colombo;
- sulla base del percorso di confronto e verifica fin qui svolto, nonché di elementi ulteriori e contingibili legati allo stato proprietario delle aree, il progetto di trasformazione urbanistica dell'Ambito 1 è stato

in parte progressivamente rielaborato. Le principali modifiche rispetto alla proposta precedentemente valutata (assenso condizionato), consistono in:

- ulteriore riduzione della superficie utile lorda, da 59.769 mq a 51.909 mq, rispettando il vincolo di non incremento volumetrico disposto dal PTCP (art. 16 “Colonie marine”);
- eliminazione di qualsiasi edificazione sulla Piazza Marco Polo, che viene riqualificata e ridisegnata come “piazza - giardino”, con l’inserimento di aree parcheggio ai margini;
- revisione della viabilità, che in buona parte ricalca quella esistente;
- suddivisione del progetto in cinque comparti attuativi, al fine di consentire una maggiore flessibilità per l’attuazione dell’intervento, dovendo comunque garantire la realizzazione contestuale delle opere infrastrutturali e degli spazi pubblici di interesse comune.

Inoltre, come esplicitato nella Relazione generale (acquisita al prot. Prov. n.88.425 del 13/10/2015):

- per conformarsi alla definizione di “Volume totale o lordo (Vt)” di cui alla D.A.L. n. 279/2010 è stato rivisto il rilievo delle colonie esistenti, per cui il volume complessivo è diminuito da 160.380 mc 158.061,5 mc; considerando il premio del 5% assegnato alla Colonia Ave Maria che viene demolita e trasferita dall’arenile (PTCP, art. 13) alla zona delle colonie marine (art. 16), il volume complessivo da ricostruire risulta pari a 158.630 mc;
- è stata aggiunta la Tavola 7c “*Verifica dei volumi, delle superfici e delle altezze*” che consente di dimostrare la rispondenza del progetto planivolumetrico alla volumetria consentita di cui al punto precedente;
- è stata modificata la Tavola 10 “*Planimetria pubblica illuminazione*”, recependo le richieste dell’ufficio preposto dopo aver completato il progetto illuminotecnico;
- è stata aggiunta la Tavola 17 “*Schema irrigazione verde pubblico*” su richiesta di Cesenatico Servizi;
- sono stati corretti i dati delle utenze, a seguito dell’osservazione dell’ENEL;
- sono state acquisite le firme dei soggetti privati che ancora mancavano (Pantani e Forlivesi);
- infine, i proponenti hanno confermato la propria disponibilità a sostenere dal punto di vista tecnico il gruppo di lavoro costituito per verificare la capacità e l’assetto complessivo delle rete fognante delle acque bianche dell’intero ambito di Ponente;

Dato atto, che l’Accordo di programma sottoscritto in via preliminare si compone dei seguenti elaborati:

– Documenti:

- 01 Relazione generale;
- 02 Relazione generale reti;
- 02b Allegato 1–Progetto illuminotecnico;
- 03 Relazione fotografica;
- 04 Valutazione del clima e impatto acustico;
- 05 VAS-Rapporto ambientale;
- 06 VAS-Sintesi non tecnica del rapporto ambientale;
- 07 Relazione geologica e relazione sulla modellazione sismica (non pervenuta);
- 08 Relazione fognature bianche ed invarianza idraulica;
- 08bis Studio idrogeologico-idraulico della fognatura bianca di viale Cavour e relativo impianto di sollevamento allo scolo Fossatone;
- 09 Atti di proprietà;
- 10 Stato di consistenza delle aree e degli edifici delle colonie;
- 11 Norme tecniche di attuazione;
- 12 Schede normative;
- 13 Schema di convenzione;
- 14 Computo metrico estimativo;

- 15 Cronoprogramma;
- 16 Piano finanziario e operativo;
- 17 Pareri Enti;
- 18 Relazione verde e spazi pubblici;
- 19 Relazione rilievo dendrologico;
- 20 Schema di Accordo di programma;
- Elaborati grafici / tavole:
 - Tav.1 Localizzazione dell'intervento;
 - Tav.2 Planimetria catastale;
 - Tav.3a Inquadramento urbanistico: estratto di PRG/PPA;
 - Tav.3b Inquadramento urbanistico: estratto del PSC;
 - Tav.3c Inquadramento urbanistico: estratto di PTCP;
 - Tav.4 Rilievo strumentale dello stato attuale;
 - Tav.5a Planimetria di progetto e destinazioni d'uso;
 - Tav.5b Planivolumetrico-Masterplan paesaggistico;
 - Tav.5c Profili longitudinali;
 - Tav.5d Planimetria quotata;
 - Tav.6 Zonizzazione di progetto;
 - Tav.7a Tavola sinottica-Standard urbanistici;
 - Tav.7b Standard e proprietà;
 - Tav.7c Verifica dei volumi, delle superfici e delle altezze di progetto;
 - Tav.8a Sistema della viabilità e della sosta;
 - Tav.8b Dettagli stradali;
 - Tav.8c Segnaletica;
- Impianti:
 - Tav.9 Planimetria fognature;
 - Tav.9b Assetto fognatura bianca adducente alla dorsale di viale Cavour;
 - Tav.10 Planimetria pubblica illuminazione;
 - Tav.11 Rete acqua;
 - Tav.12 Rete gas;
 - Tav.13 Rete Enel;
- Paesaggio:
 - Tav.14 Rilievo dendrologico;
 - Tav.15 Masterplan paesaggistico-Spazi pubblici/privati-opere a verde;
 - Tav.16 Azioni sul patrimonio arboreo esistente;
 - Tav.17 Masterplan paesaggistico-Schema irrigazione verde pubblico;
- Varianti alle NTA e alla zonizzazione del PRG:
 - 21 Valutazione del clima e impatto acustico – integrazioni;
 - 22 Studio per la messa in sicurezza;
 - Tav. 5A Planimetria di progetto e destinazioni d'uso;
 - Tav. 5D Planimetria quotata;
 - Tav. 6 Zonizzazione di progetto;
 - Tav. 7B Standard e proprietà;
 - Tav. 8A Sistema della viabilità e della sosta;
 - Tav. 8C Segnaletica e sistema dell'accessibilità;
 - Tav. 9A Planimetria fognature;

Dato inoltre atto che, ad esito di quanto sopra illustrato, la proposta di Accordo di programma in oggetto approverà, in variante allo strumento urbanistico vigente del Comune di Cesenatico, il Programma di

Riqualificazione Urbana denominato “*Comparto delle Colonie di Ponente a Cesenatico - PRU Ambito 1 - Piano urbanistico attuativo*” (di seguito richiamato anche solo con il termine “Programma”), elaborato ai sensi dell’art.4 della Legge Regionale n.19/1998, definendo le modalità d’attuazione dei relativi interventi e si caratterizza come di seguito indicato:

1. Proposta progettuale

– L’area di intervento appartiene, al più ampio ambito territoriale da assoggettare a riqualificazione urbana denominato *Città delle colonie a nord di Cesenatico* che il Comune ha individuato con delibera C.C. n. 71 del 25 settembre 2008, ai sensi dell’art. 2 della L.R. 19/1998. Si tratta di un vasto quadrante di oltre 130 ettari compreso fra la ferrovia, la Via Cavour, il mare ed il canale Zadina, caratterizzato dalla presenza di 38 colonie realizzate negli anni ’50 e primi anni ’60. Il fronte mare si sviluppa complessivamente su circa 1.500 metri, con una profondità che può raggiungere i 100-150 metri oggi in gran parte ricompresi nelle corti lato mare delle colonie. L’ambito ospita anche tre campeggi, il grande parco pubblico di Ponente, un centro sportivo, il parco acquatico “Atlantica”, il cimitero urbano, due piccoli nuclei di abitazioni ed alcuni fabbricati a carattere commerciale e artigianale.

– L’area che, nello specifico, è oggetto di Accordo (denominata Ambito 1) si sviluppa fra la **Via Cavour e la Via Magellano**, per un **fronte mare di circa 500 metri** ed interessa **13** delle 14 delle Colonie marine ivi presenti, nonché le aree pubbliche interne all’area, costituite da strade, parcheggi e verde, compresa l’area oggi utilizzata come deposito dal Comune, adiacente al parco acquatico “Atlantica” ed altre aree di proprietà demaniale in concessione al Comune; sono invece escluse l’area della Colonia Pascoli in Via Cavour, che non ha al momento aderito alla proposta, e l’area di “Atlantica”.

– La superficie complessiva dell’area di intervento è di **158.533,18 mq**, esclusa la spiaggia demaniale antistante. Il progetto, nel suo complesso, propone l’edificazione di **158.630 mc**, volumetria derivante dal recupero dell’edificio esistente, ivi compresa una premialità del 5% per il **trasferimento della Colonia Ave Maria** dalla zona dell’arenile. A tale volumetria corrisponde complessivamente una Superficie Utile Lorda (SUL) di progetto pari a **50.031 mq**, così ripartita fra le funzioni insediabili: **52,5% ricettivo, 43% residenziale, 4,5% commerciale**.

Il Programma di riqualificazione prevede il seguente **assetto urbanistico** dell’area, come illustrato nella Relazione generale:

- la Via Vespucci, la Via Colombo e la Via Balboa costituiscono la viabilità su cui è organizzato il progetto, articolato in **11 lotti**, con la possibilità di realizzare complessivamente **15 fabbricati**; gli **esercizi alberghieri** sono previsti su 4 lotti. Viene inoltre ridimensionata la sezione carrabile di Viale Magellano a favore di un corridoio verde con pista ciclabile;
- è prevista la creazione di un sistema di **percorsi ciclabili e pedonali** per garantire in tutta l’area la priorità della mobilità sostenibile e protetta. I parcheggi pubblici sono allontanati dal mare, ma comunque collocati in modo da soddisfare quasi interamente il fabbisogno di sosta, lasciando nelle zone più distanti, adiacenti al parco acquatico, il compito di soddisfare le esigenze aggiuntive;
- la **Via Vespucci** e la **Via Colombo** costituiscono gli assi portanti dell’area, rispetto ai quali:
 - a mare sono previsti tre grandi esercizi ricettivi e una parte delle unità residenziali, integrati con attività commerciali e pubblici esercizi affacciati sulla viabilità interna;
 - a monte sono previste altre unità residenziali affacciate sulla ricostituenda **Piazza Marco Polo** e sulle vie Vespucci – Colombo, oltre ad un esercizio ricettivo in angolo fra la Via Magellano e la Via Colombo;
- gli edifici residenziali hanno una altezza compresa fra **2 e 5 piani**, mentre gli alberghi possono arrivare ad un massimo di **7 piani**. Gli edifici residenziali hanno altezze che si riducono avvicinandosi all’arenile al fine di garantire la vista del mare ai piani più alti e di scorcio anche agli appartamenti inferiori affacciati sugli spazi condominiali;
- l’arretramento delle recinzioni delle attuali colonie di circa 80 metri e la demolizione della colonia Ave Maria consentono di ampliare in modo significativo lo spazio dell’**arenile**, che dall’attuale

profondità di 20-80 metri (in costante erosione) si amplia fino a **100-160 metri**. L'ambito dell'arenile mantiene la sua attuale caratteristica nella zona demaniale a ridosso della battigia, mentre la parte più interna viene caratterizzata dalla presenza di macchie alberate, dalla ricostituzione parziale di **dune** e dalla presenza di **4 attrezzature leggere di spiaggia**;

- la zona in cui la spiaggia si connette con gli spazi verdi interni (“parco - spiaggia”) si attesta su una ampia **passeggiata** che parte dal lungomare in corrispondenza della Via Cavour e si conclude in corrispondenza dell'incrocio fra la Via Magellano e la Via Colombo;
- la sostituzione delle attuali colonie avviene con **nuovi edifici** orientati perpendicolarmente alla spiaggia e distanziati fra loro, aprendo in tal modo l'affaccio al mare; oltre agli spazi privati fra gli edifici, sono realizzati cinque ampi **corridoi verdi** di accesso alla spiaggia:
 - il prolungamento di Via Magellano, che amplia quello esistente;
 - i due collegamenti fra la Piazza Marco Polo e la spiaggia;
 - un nuovo collegamento ricavato attraverso le aree delle colonie Paolo VI (1A) e Leone XIII (1B), che si prolunga a monte fra le colonie Mare e Sole (2A) e S. Arcangelo (5A);
 - un collegamento minore fra le aree delle colonie Forlì (4C) e Pascoli;
- gran parte dell'insediamento è portato ad una **quota variabile fra + 0,50 e + 1,50** (sotto gli edifici residenziali), che offre una buona protezione dalle mareggiate e la possibilità di creare **parking pertinenziali seminterrati** facilmente accessibili con rampe di ridotto sviluppo. La viabilità carrabile si mantiene alla attuale quota 0,00 di riferimento; è previsto il sollevamento graduale della quota terreno, passando dalla viabilità interna alla spiaggia, per creare una “duna naturale” di protezione di tutto l'insediamento, in continuità con l'attuale percorso ciclopeditone lungo gli stabilimenti balneari della zona di Ponente

2. Oggetto dell'Accordo di programma

L'approvazione dell'Accordo di programma, a mezzo di decreto del Presidente della Provincia, determina l'**approvazione di specifica variante al PRG** del Comune di Cesenatico e, contestualmente, del **Programma di Riqualificazione Urbana** denominato “*Comparto delle Colonie di Ponente a Cesenatico - PRU Ambito I - Piano urbanistico attuativo*”, elaborato ai sensi dell'art.4 della L.R. 19/1998.

Il PRU, in coerenza con il procedimento avviato ai sensi della L.R. 19/1998, intende perseguire **l'arricchimento della dotazione di servizi, l'implementazione delle dotazioni infrastrutturali, la realizzazione di un'offerta ricettiva, commerciale e abitativa di rilevante interesse per l'economia turistica di Cesenatico**. In particolare il Programma prevede la realizzazione di rilevanti **opere infrastrutturali e di interesse generale**, tese al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica di un tratto della fascia costiera del Comune che oggi versa in condizioni di forte degrado. Tali opere, i cui costi sono a carico dei soggetti attuatori in relazione alla capacità edificatoria attribuita ai singoli comparti di intervento, sono distinte in:

- *opere di potenziamento del sistema del verde urbano per la riqualificazione ambientale, la promozione del benessere e dell'attività fisica e la promozione del turismo:*
 - creazione del parco-spiaggia, con l'ampliamento di circa 80 metri della profondità della spiaggia, oggi in avanzata fase di erosione, e con la ricostituzione del sistema dunoso;
 - realizzazione del collettore della fognatura bianca al di fuori del perimetro dell'area di intervento;
- *opere di miglioramento dell'accessibilità con particolare attenzione alla mobilità sostenibile e alla tutela degli utenti deboli, pedoni e ciclisti:*
 - creazione di un parcheggio pubblico adiacente al complesso di Atlantica.

L'impegno economico per l'acquisto delle aree e per la realizzazione delle opere infrastrutturali e di interesse generale ammonta a **2.900.071 €** (escluse IVA e spese tecniche e amministrative), con una incidenza sulla SUL pari a circa **58 €/mq**.

A ciò si aggiungono le opere di urbanizzazione primaria, a carico di tutti i lottizzanti in proporzione al

proprio diritto edificatorio, per un importo complessivo stimato pari a **7.183.035 €**, a cui sono da aggiungere **56.650 €** per l'acquisto di una porzione dell'area demaniale, per un totale di **7.239.558 €**; tali opere consistono in:

- realizzazione degli standard di verde e di parcheggio;
- riqualificazione delle aree verdi esistenti, in particolare Piazza Marco Polo;
- realizzazione della nuova viabilità carrabile, con parziale rifacimento delle vie Vespucci, De Balboa e Colombo, fino all'incrocio con la Via Magellano;
- realizzazione delle nuove reti fognarie, elettriche, telefoniche, acqua gas e illuminazione pubblica;
- realizzazione della nuova viabilità ciclabile, dalla Piazza Marco Polo fino all'incrocio con la via Magellano;
- realizzazione di percorsi e spazi pedonali di accesso alla spiaggia.

Il costo per la realizzazione delle opere pubbliche, a carico dei privati, risulta complessivamente stimato in **10.139.629 €** (escluse le spese tecniche e gli oneri per la sicurezza), mentre il costo per la realizzazione degli edifici è valutato pari a **76.580.000 €** (comprese le spese tecniche); l'intervento complessivo a carico dei soggetti attuatori per la realizzazione delle parti sia pubbliche che private assomma a circa **89.270.000 €**, escluso il valore delle aree e il contributo sul costo di costruzione.

L'intervento è suddiviso in **5 comparti** (rappresentati nella **Tav. 6 - "Zonizzazione di progetto"** come "Perimetro dei comparti e delle aree con appalto unitario"), ciascuno dei quali realizza:

- direttamente le opere di urbanizzazione interne all'area di proprietà;
- insieme ad altri comparti le opere di urbanizzazione primaria e gli standard che ricadono su aree di proprietà o in concessione al Comune di Cesenatico;
- direttamente o insieme ad altri comparti le opere infrastrutturali e di interesse generale aggiuntive rispetto alle opere di urbanizzazione primaria, che ricadono su aree di proprietà o in concessione al Comune di Cesenatico, o di proprietà di altri enti.

3. Impegni e cronoprogramma dei lavori

Tutte le proprietà che sottoscrivono l'Accordo, direttamente o per delega, si impegnano a:

- a) garantire l'intero importo delle opere infrastrutturali e di interesse generale di propria spettanza mediante garanzie fideiussorie;
- b) sottoscrivere le convenzioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dei singoli comparti, fornendo le relative garanzie fideiussorie;
- c) affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione nel rispetto delle disposizioni del Codice dei Contratti, come modificato con D.Lgs. n. 152/2008 e del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione";
- d) realizzare gli interventi previsti dall'Accordo nel rispetto delle condizioni e dei termini temporali specificati nel cronoprogramma e nelle convenzioni urbanistiche, fatto salvo espressamente il rispetto dei termini di decadenza dei Permessi di costruire stabiliti dalla L.R. n. 31/2002.

Indipendentemente dalla data di stipula delle singole convenzioni, tutti i soggetti privati partecipanti all'Accordo **s'impegnano a demolire i fabbricati esistenti entro tre anni dalla data di approvazione dell'Accordo**, e a mantenere in condizioni di decoro le aree in attesa del loro utilizzo; sono esclusi da questo obbligo solo la villa di proprietà Forlivesi in Via De Balboa e la Colonia S. Francesco in Piazza Marco Polo. Sono previste **3 possibili fasi di intervento**, lasciando comunque la possibilità di anticipare la stipula delle convenzioni e l'avvio dei comparti oggi previsti nelle fasi successive:

- **fase 1:** la stipula della convenzione è prevista entro 1 anno dalla approvazione dell'Accordo e riguarda il comparto 1 e i comparti 2 e 4 limitatamente alle opere di urbanizzazione della zona a mare;
- **fase 2:** la stipula della convenzione è prevista entro 3 anni dalla approvazione dell'Accordo e riguarda i comparti 2 e 4 (salvo quanto detto in fase 1);
- **fase 3:** la stipula della convenzione è prevista entro 5 anni dalla approvazione dell'Accordo e riguarda i comparti 3 e 5.

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere concluse entro 10 anni dall'approvazione dell'Accordo di programma. In particolare, si propone di organizzare gli interventi della città pubblica come segue (Doc. 15 "Cronoprogramma"):

1. opere di urbanizzazione della zona a mare (viabilità con i relativi parcheggi, i marciapiedi, tutte le reti infrastrutturali, riqualificazione di piazza Marco – Polo, e parcheggio nella stessa piazza): prima fase di intervento a carico dei comparti 1 – 2 – 4;
2. opere di urbanizzazione della zona a monte (riqualificazione di Via Magellano e parcheggi adiacenti ad Atlantica): terza fase di intervento a carico dei comparti 4 e 5;
3. parcheggio e viabilità di accesso ai lotti a mare fra i comparti 2B e 4: seconda fase di intervento a carico dei comparti 2B e 4;
4. parcheggio fra i comparti 2A e 5A, più i parcheggi ed il marciapiede lungo la Via De Balboa: terza fase di intervento a carico dei comparti 2A e 5A;
5. parco-spiaggia con i relativi cinque accessi pedonali dalla viabilità interna:
 - fase 1: zona nord di fronte al comparto 1 a carico del comparto 1;
 - fase 2: zona a sud a carico dei comparti 2 e 4;
 - fase 3: zona centrale a carico dei comparti 3 e 5B;
6. altre opere minori di urbanizzazione interne ai comparti: contestualmente alla attuazione dei comparti;
7. contributo di 500.000 per la ristrutturazione e il completamento della rete fognaria esterna al PRU: terza fase a carico del comparto 3.

4. Variante urbanistica

Il PRU costituisce variante al PRG determinando le seguenti modifiche:

- **modifiche cartografiche:**
 - eliminazione delle previgenti zonizzazioni di PRG, limitatamente all'Ambito 1;
 - modifica del perimetro dei comparti PP4 e PP6 assoggettati a pianificazione attuativa, atta ad escludere l'Ambito 1;
 - inserimento del perimetro del PRU quale porzione (sub ambito) dell'ambito Città delle Colonie, di cui alla Delibera C.C. n. 71 del 25/09/2008;
- **modifiche normative:**
 - modifica/integrazione degli articoli delle NTA nn. 78, 105, 107, 109, 112, 115, 116, 117, 119, 168. In particolare si richiamano, per quanto riguarda le prescrizioni dell'art. 117: 1) l'aumento del numero massimo dei piani da 4 a 5 per gli edifici destinati a residenza, e da 4 a 7 per gli edifici di carattere ricettivo; 2) la possibilità di destinazioni d'uso residenziali, nella misura indicata dal PRU;
 - assunzione dei parametri per i parcheggi pubblici e dei parametri per i parcheggi pertinenziali in variante rispettivamente agli artt. 20 e 16 delle NTA del PRG;
specificazione inerente gli artt. 126 e 128, in merito alla superficie utilizzabile nell'Ambito 1, per le strutture legate alla balneazione, ricadente nelle Unità speciali di Ponente n. 2. Il progetto di PRU dell'Ambito 1 è in variante al Piano Particolareggiato dell'Arenile, in quanto l'art. 126 delle NTA del PRG impone che il progetto di attuazione dovrà riguardare l'unitarietà dell'Unità speciale e, solo in fase attuativa, sono ammessi stralci funzionali dell'unità speciale.

Atteso che, con riferimento al nuovo assetto degli organi dell'Ente provinciale, definito a seguito della riforma operata con la legge n. 56 del 2014, l'assenso del Presidente della Provincia è stato preceduto da un'ampia consultazione, allargata ai Consiglieri provinciali, facoltà peraltro prevista all'art. 11, comma 4, dello Statuto provinciale;

Dato quindi atto che:

- il Consiglio provinciale con **Deliberazione prot. n. 88398/47 del 14 ottobre 2015**, ai sensi dell'art. 11 comma 4 dello Statuto, ha esaminato esprimendosi sulla proposta di Accordo di programma in oggetto allo scopo di fornire al Presidente un proprio contributo propedeutico alla formulazione dell'assenso alla sottoscrizione dell'Accordo medesimo ai sensi del comma 2 dell'art. 40 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.;
- a tal fine, i Consiglieri provinciali si sono riuniti in seduta pre-consiliare nelle seguenti date: **7 luglio 2015, 25 agosto 2015, 24 settembre 2015, 7 ottobre 2015**;
- in particolare, nell'incontro del 25 agosto, sono stati **invitati i progettisti** ad illustrare la proposta di Accordo ed il correlato Programma di Riqualificazione Urbana. In tale occasione, da parte dei consiglieri presenti è emersa la necessità di svolgere alcuni **approfondimenti** con la Regione sul tema della sicurezza idraulica, essendo il territorio costiero romagnolo particolarmente vulnerabile sotto tale profilo. La Regione Emilia-Romagna ha infatti recentemente adottato il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale in ottemperanza alla Direttiva 2007/60/CE concernente la valutazione e la gestione del rischio di alluvioni, recepita nell'ordinamento italiano con il D.Lgs. n. 49/2010, che si pone l'obiettivo di ridurre i rischi correlati agli eventi alluvionali e le conseguenze negative per la vita e la salute umana, l'ambiente, il patrimonio culturale, l'attività economica e le infrastrutture;
- conseguentemente agli approfondimenti svolti, i soggetti proponenti l'intervento hanno trasmesso un **elaborato integrativo recante “Studio per la messa in sicurezza”**, nel quale, a fronte di una sintetica disamina degli scenari di pericolosità e di rischio di alluvione, si prefigurano **due livelli di protezione**:
 - l'uno, rispondente ad un tempo di ritorno di 100 anni, prevede **l'innalzamento della duna marina a quota +2,30 m** dal piano di campagna ed una sua migliore e più definita realizzazione strutturale e tipologica;
 - l'altro, rispondente agli eventi alluvionali più frequenti, prevede: la realizzazione di un **rialzo di 40 cm (+ 15 cm di marciapiede)** del tratto stradale della Via Colombo compreso tra la Via Magellano e la Piazza M. Polo; l'accesso alle rampe di **ingresso ai seminterrati** portato ad una quota variabile, con un minimo di **+0,70 m**; la realizzazione di un **muretto di protezione** delle parti del lotto a quota strada; la realizzazione di un **dosso** di ulteriore protezione in corrispondenza delle rampe di accesso ai parcheggi seminterrati;
- conseguentemente, il Presidente della Provincia, con **Decreto n. 525 del 23 ottobre 2015**, ha espresso ai sensi dell'art. 40, comma 2, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., il proprio **preliminare assenso** sulla proposta Accordo di programma in variante agli strumenti di pianificazione urbanistica per l'approvazione del Programma di Riqualificazione Urbana, **ritenendo tuttavia necessario che nella fase di perfezionamento dell'Accordo di programma che conduce alla sua definitiva approvazione**:
 - *sia approfondita la coerenza della proposta progettuale sotto il profilo della sicurezza idraulica, e conseguentemente, le previste opere di prevenzione/riduzione/mitigazione del rischio alluvionale. Ciò deve avvenire con specifico riferimento al progetto di ricostituzione della duna marina di protezione, al profilo altimetrico previsto per la città pubblica (viabilità ed altri spazi ad uso collettivo) ed alle soluzioni per l'interramento dei parcheggi pertinenziali;*
 - *tali approfondimenti siano effettuati con il coinvolgimento del Servizio Difesa del Suolo, della Costa e Bonifica della Regione Emilia-Romagna, nell'ottica di pervenire ad un intervento di riqualificazione urbana che possa massimizzare la sicurezza del territorio in una sua parte particolarmente vulnerabile sotto il profilo idraulico, come evidenziato dal Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA) del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale;*
- e ritenendo altresì necessario, nelle more di sottoscrizione dell'Accordo in sede di Conferenza preliminare, che:**
 - *il contributo fornito dai progettisti in tema di sicurezza idraulica diventi parte effettiva*

dell'Accordo di programma; conseguentemente, dovranno essere aggiornati ed integrati i restanti elaborati, con specifico riferimento al quadro economico degli interventi ed al correlato cronoprogramma, nel quale dovrà trovare unitarietà operativa la realizzazione della duna di protezione;

- *lo schema di accordo sia aggiornato/integrato rispetto a quanto indicato al punto precedente (III) e che inoltre la composizione del Collegio di Vigilanza come indicata all'art. 10 dello stesso sia portata a coerenza rispetto a quanto previsto dall'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.;*
 - *fra gli elaborati da sottoporre alla conferenza preliminare siano predisposti quelli propri della variante urbanistica correlata all'Accordo di programma.*
- il Consiglio Comunale di Cesenatico con **Del. C.C. n. 72 del 23/10/2015** ha deliberato il proprio **assenso preliminare** ai sensi dell'art. 40, c.2. L.R. 20/00 ss.mm.ii., richiamando le condizioni poste dalla Provincia;
 - in data **21 dicembre 2015** è stata **sottoscritta** in sede di Conferenza preliminare dalle Amministrazioni interessate (Comune di Cesenatico e Provincia di Forlì-Cesena) e dai soggetti privati partecipanti all'Accordo medesimo, la **proposta di Accordo di programma** denominato “*Comparto delle colonie di Ponente di Cesenatico – PRU ambito 1 – Piano Urbanistico Attuativo*”, in variante al Piano Regolatore Generale (PRG), promosso dal Comune di Cesenatico ai sensi del combinato disposto dell'art. 40 della L.R. 20/2000 e s.m.i. e dell'art. 5 della L.R. 19/1998 e s.m.i.;
 - l'**Avviso di deposito** della proposta di accordo è stato pubblicato sul **BUERT n.11 del 13.01.2016 periodico (Parte Seconda)** e tutti gli elaborati concernenti l'Accordo, nonché gli elaborati inerenti la procedura di VAS, sono stati depositati per **60 giorni** a partire dal **13 gennaio 2016**;

Dato altresì atto che:

- ai sensi dell'art. 4, comma 1, della L.R. 9/1999 e ss.mm.ii., è necessario attivare sul progetto la **procedura di verifica (screening)** in relazione:
 - alla categoria inerente “*progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 10 ettari*”, di cui al punto **B.3.6** dell'Allegato alla summenzionata legge regionale;
 - alla previsione, nel comparto, di “*parcheggi di uso pubblico con capacità superiore a 500 posti auto*”, di cui al punto **B.3.7** dell'Allegato;
- pertanto, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., l'Accordo di programma in oggetto è sottoposto a procedura di **valutazione ambientale strategica (V.A.S.)** secondo le modalità di cui al combinato disposto dell'art. 13 e seguenti del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e dell'art. 40 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.;
- ai fini della procedura di V.A.S., il Comune di Cesenatico e la Provincia di Forlì - Cesena, in quanto rispettivamente autorità procedente e autorità competente alla valutazione, hanno di concerto individuato i seguenti **soggetti competenti in materia ambientale** da consultare:
 - **ARPAE Sezione Provinciale di Forlì-Cesena;**
 - **Azienda USL di Cesena;**
 - **Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna, Forlì-Cesena, Rimini;**
 - **Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli;**
- il deposito per sessanta giorni consecutivi degli elaborati presentati, presso la Provincia di Forlì-Cesena e il Comune di Cesenatico, a far data dal 13.01.2016 (data di pubblicazione sul BURER), è stato effettuato ai sensi dell'art. 40, comma 3, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. per l'Accordo di programma in variante alla pianificazione urbanistica comunale, nonché ai sensi dell'art. 14, comma 2, del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. per la procedura di V.A.S.;
- che, con riferimento ai suddetti dispositivi di legge, contestualmente al deposito, il Comune di Cesenatico e la Provincia di Forlì - Cesena hanno provveduto anche alla pubblicazione sul proprio sito

web di tutti gli elaborati afferenti l'Accordo di programma;

Visti gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale nazionale;

Visti gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale regionale vigenti:

- Piano Territoriale Regionale (PTR), approvato con deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 276 del 3 febbraio 2010;
- Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), approvato con deliberazioni del Consiglio regionale n. 1338 in data 28 gennaio 1993 e n. 1551 in data 14 luglio 1993;
- Piano Regionale Integrato dei Trasporti (PRIT), approvato dal Consiglio regionale con delibera n. 1322 del 22 dicembre 1999;
- Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTA), approvato dall'Assemblea legislativa con Deliberazione n. 40 del 21 dicembre 2005;
- Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (PSRI) dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli approvato con deliberazione della Giunta regionale 17 marzo 2003 n. 350 e successiva Variante cartografica e normativa al Titolo II approvata con deliberazione della Giunta regionale n. 1877 del 19 dicembre 2011;

Visti gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale provinciale vigenti:

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) approvato dal Consiglio provinciale con deliberazione n. 68886/146 del 14 settembre 2006 e sua Variante integrativa approvata dal Consiglio provinciale con deliberazione n. 70346/146 del 19 luglio 2010;
- Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti (PPGR), approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 71491/150 del 30 luglio 2007;
- Piano Infraregionale delle Attività Estrattive (PIAE) approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 12509/22 in data 19 febbraio 2004;
- Piano di Gestione della Qualità dell'Aria (PGQA), approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 84071/175 del 24 settembre 2007;

Dato atto inoltre che risultano sopravvenute:

- Variante integrativa al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvata dal Consiglio provinciale con deliberazione C.P. n. 70346/146 del 19.07.2010;
- Variante specifica al PTCP, approvata ai sensi dell'art. 27 bis della L.R.20/2000 e ss.mm.ii, con delibera del Consiglio provinciale n. 103517 del 10.12.2015;
- Proposta di piano regionale di gestione dei rifiuti ai sensi dell'art.199 del d.lgs. n. 152 del 2006, adottata con delibera della Giunta Regionale n. 103 del 3.2.2014;
- Variante al Piano Infraregionale per le attività estrattive (P.I.A.E.) approvato con Delibera del C.P. n. 112576/103 del 19.12.2014;
- “Progetto di Variante di coordinamento tra il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni e il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico” adottata con deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli n. 1/3 del 27.04.2016;

Richiamato l'art. 40 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., che definisce l'efficacia e la natura giuridica dell'Accordo di programma in variante alla pianificazione urbanistica; nello specifico:

- *“La variazione degli strumenti di pianificazione, prevista dall'Accordo di Programma, riguarda esclusivamente aree destinate alla realizzazione delle opere, degli interventi o dei programmi di intervento di rilevante interesse pubblico oggetto dell'Accordo” (comma 1-bis);*
- *“La conclusione di un Accordo di Programma può essere promossa per la realizzazione, da parte di due o più amministrazioni pubbliche, con l'eventuale partecipazione di soggetti privati, di opere,*

interventi o programmi di intervento di rilevante interesse pubblico” (comma 1-ter);

- in tal senso, “[...] ai fini dell’esame e dell’approvazione del progetto delle opere, degli interventi o dei programmi di intervento”, l’Amministrazione proponente l’Accordo predispose il progetto definitivo delle opere pubbliche previste (comma 2);

Richiamata inoltre la L.R. 19/1998 ss.mm.ii., che definisce norme e criteri in materia di riqualificazione urbana ; nello specifico:

- *“Il Consiglio comunale, con apposita delibera su proposta della Giunta, individua gli ambiti del territorio comunale urbanizzato,(...), da assoggettare a riqualificazione, ricomprendendo in essi, oltre alle aree e agli immobili strettamente interessati dagli interventi, le aree urbane interessate dagli effetti della riqualificazione. La medesima delibera definisce i tempi ed i temi di azione e gli obiettivi di qualità energetica, ambientale, sociale e architettonica che si intendono realizzare in ciascuno degli ambiti, sulla base del Documento programmatico per la qualità urbana di cui al comma 1- ter” (art.2, comma 1);*
- *“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);*

Atteso:

- che la proposta di Accordo di programma prevede, sotto il profilo dell’interesse pubblico ad esso connaturato, ai sensi dell’art. 40, commi 1-bis e 1-ter, il concorso operativo ed economico dei suddetti interventi all’interno della più complessiva riqualificazione morfologica e funzionale del comparto in conformità agli obiettivi per esso definiti;
- che il quadro economico (Doc 16) delle opere di urbanizzazione interna ai comparti, delle opere di infrastrutturazione urbana di interesse comune a tutti i comparti e delle opere di interesse generale e per la sostenibilità, raggiunge nel P.R.U. la cifra di € **9.352.356** (comprensivi di spese tecniche, amministrative e oneri per la sicurezza). I costi di tali opere sono a carico di tutti i soggetti attuatori in relazione alla capacità edificatoria di ciascuno;
- che, in sintesi, il costo dell'intervento è ripartito come segue:

Tab.1 costi di intervento, stimati in via preliminare, IVA esclusa, sono i seguenti:

<u>OPERE</u>	<u>Importo €</u>
1. OPERE ZONA A MARE	3.632.834
Costi aggiuntivi per l'innalzamento di Via Colombo	100.000
2. OPERE ZONA A MONTE	1.812.735
3. U1 COMPARTI 2B - 4	220.804
4. U1 COMPARTI 2B - 4	269.663
5. PARCO - SPIAGGIA	2.160.345
Costi aggiuntivi per la realizzazione della duna	365.000
Altre opere interne ai comparti	290.975
TOTALE OPERE PRU	8.852.356

OPERE AGGIUNTIVE ESTERNE

500.000

TOTALE COMPLESSIVO

9.352.356

(tratto da pag 4 Doc. 16-Piano finanziario)

Dato atto che questa Amministrazione ha esaminato gli elaborati afferenti la proposta di Accordo di programma, dovendo esprimere, per quanto di competenza:

- 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 successivo punto **A**);
- il parere motivato in merito alla procedura di V.A.S. ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. (di cui al successivo punto **B**);

Constatato, secondo quanto riportato nella Relazione istruttoria, che gli elementi che caratterizzano il Piano in oggetto sono così descrivibili:

I. COERENZA AGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE IN MERITO AI VINCOLI AMBIENTALI E TERRITORIALI

In relazione alla coerenza con gli strumenti di pianificazione ai sensi del comma 4 dell'art. 40 LR 20/00 ss.mm.ii., si richiama quanto già **espresso in sede di assenso preliminare all'Accordo di cui al Decreto del Presidente prot n.91633/252 del 23 ottobre 2015**, di seguito sintetizzato:

- PTCP, CON RIFERIMENTO ALLA SUA COMPONENTE PAESISTICA

In relazione al PTCP, con specifico riferimento alla sua componente paesistica, il progetto proposto interessa le zone di cui agli artt. 12 (*"Sistema costiero"*), 13 (*"Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile"*), 14 (*"Zone urbanizzate in ambito costiero"*) e 16 (*"Colonie marine"*).

Per quanto concerne la porzione dell'area di progetto che ricade in **art. 13**, il PRU prevede, coerentemente alle prescrizioni di cui al comma 3, la demolizione della Colonia Ave Maria ivi presente ed il trasferimento della sua volumetria, con premialità del 5%, all'esterno degli spazi di arenile. L'area interessata dall'**art. 16** concerne invece parte di quell'ambito caratterizzato da una rilevante concentrazione di colonie marine, in questo caso tutte prive di interesse storico-testimoniale, definita *"città delle colonie"*, per la quale vigono le direttive di cui ai commi da 15 a 20 del Piano provinciale. L'edificazione prevista dal PRU in tale zona deriva dal recupero delle volumetrie esistenti, ivi ricomprendendo anche i volumi della Colonia Ave Maria. La residuale porzione di ambito ricadente in **art. 14** non risulta interessata da alcuna nuova edificazione, ma viene riqualificata ed adibita a spazi per uso collettivo (*"piazza-giardino"*).

Alla luce di quanto evidenziato, si ritiene pertanto che la proposta progettuale sia complessivamente coerente con le disposizioni paesistiche del PTCP, con specifico riferimento agli artt. 13, 14 e 16.

- PSC

Il PSC del Comune di Cesenatico 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 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, oltre al sedime delle attività turistico-alberghiere presenti all'interno della parte di tessuto insediativo definita *"città balneare"*. Il PSC intende trarre, nell'arco della sua ventennale vigenza, **la complessiva riqualificazione della struttura turistica esistente, 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**. Lo spazio su cui si intende debbano essere operate le più profonde innovazioni è quello della struttura insediativa su cui attualmente poggia la componente alberghiera sotto la soglia delle 40 camere: l'areale su

cui poggiare le nuove strutture alberghiere riqualificate può essere 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. In questo senso, le trasformazioni prefigurate dal PSC all'interno dell'ambito A-11 fanno perno sull'attivazione di un processo che contempla operazioni di delocalizzazione di strutture alberghiere esistenti fuori comparto.

Come già espresso in sede di precedente assenso preliminare (del. G.P. n.114793/511 del 11 dicembre 2012), stante anche il carattere non direttamente conformativo del PSC, si ritiene che la proposta progettuale in oggetto sia attuabile nella misura in cui non pregiudica la più ampia attuazione del ciclo di ristrutturazione urbana definito dal Piano strutturale. In tal senso, si è già positivamente espressa l'Amministrazione comunale, con la citata deliberazione consiliare n. 29 del 26 marzo 2013.

II) OBIETTIVI DI RIQUALIFICAZIONE ASSUNTI AI SENSI DELLA L.R. 19/1998 E SS.MM.II.

Si precisa innanzitutto che, a seguito delle modifiche introdotte con la L.R. 6/2009, il Titolo I della L.R. 19/1998 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).**

Preme inoltre evidenziare, con riferimento agli obiettivi definiti in prima istanza (anno 2008) per la riqualificazione dell'ambito in oggetto, che **a seguito del processo di maggiore definizione progettuale che la predisposizione del PRU comporta, le Amministrazioni provinciale e comunale hanno convenuto sulla possibilità di rivedere l'ipotizzata ripartizione fra le diverse macro funzioni previste, con particolare riferimento alla maggiore quota residenziale, che nella proposta in oggetto si attesta al 43%;**

III) INQUADRAMENTO GEOLOGICO

La zona interessata dall'Accordo di Programma, è situata lungo la fascia costiera, a Nord Ovest del Porto Canale di Cesenatico, ad una quota compresa tra 1 e 2 metri sul livello del mare. Il comparto è interamente localizzato sui sedimenti marini sabbiosi di età olocenica che, nell'ambito del Comune di Cesenatico, costituiscono una fascia continua della larghezza media di circa 800 metri (sino alla vecchia SS 16), delimitato verso mare dalla spiaggia attuale e, verso monte, da depositi lagunari continentali. Le indagini effettuate, hanno confermato il modello geologico di riferimento, evidenziando l'esistenza di uno strato sabbioso, di granulometria medio fine, potente tra 5 e 10 metri, soprastante la successione argilloso - limosa, con rari livelli sabbiosi, di origine continentale.

Nell'area, dato l'assetto morfologico pianeggiante, non sussistono problemi di instabilità.

Le principali problematiche legate agli aspetti geo-fisici del territorio, sono date dal rischio sismico (in particolare per il rischio di liquefazione dei terreni di fondazione) e rischio alluvione, per una pericolosità proveniente sia da monte (scoli e fossi), che dall'ingressione marina.

Altre possibili criticità considerate sono la presenza di un acquifero costiero e il fenomeno della subsidenza.

Rischio sismico: Al fine di determinare i principali valori di sito, è stata effettuata un'indagine geofisica mediante prove MASW/REMI. Sulla base delle prove effettuate, è stata calcolata una Vs30 di circa 200 m/sec. Il rilievo di microtremori, elaborato con la tecnica HVSR, ha evidenziato l'assenza di rilevanti contrasti di impedenza nel sottosuolo, con un rapporto H/V sempre < di 1. **Il principale fattore di rischio legato all'azione sismica risulta quello della possibile liquefazione dei terreni di fondazione; sono state quindi eseguite le verifiche della suscettività alla liquefazione.**

E' stato dapprima effettuato un approfondimento, di c. d. III livello, di analisi della risposta sismica di sito. Le elaborazioni hanno evidenziato un fattore di amplificazione compreso tra 1,3 e 1,6, con un'accelerazione di picco intorno a 0,3 sec., **corrispondente ad una frequenza di 3 - 4 Hz. Tale frequenza potrebbe rientrare tra quelle di interesse ingegneristico delle opere in progetto e dovranno, pertanto, essere tenute in debito conto in fase di progetto esecutivo.**

Come previsto dalla Tav. B.7 del PSC, è stata effettuata un'analisi della suscettività alla liquefazione dei terreni di fondazione. L'esame delle elaborazioni effettuate sulle prove CPT disponibili, mostra che il deposito sabbioso risulta potenzialmente liquefacibile solo in alcuni limitati intervalli. La suscettività generale risulta quindi bassa, pur con alcune criticità locali (valori anomali e presenza di un orizzonte a bassa velocità sono stati infatti rilevati anche tramite l'indagine geofisica), arrivando ad una stima di cedimenti fino a 4 cm. **La progettazione esecutiva dovrà tener conto di questo fattore, prevedendo una stabilizzazione dei terreni potenzialmente liquefacibili, o attestando le fondazioni al di sotto dello strato liquefacibile, eventualmente integrando le indagini effettuate, focalizzando l'attenzione sulla presenza di limitate lenti sabbiose, con alto potenziale di liquefazione.**

Falda freatica: l'acquifero freatico costiero presente nelle sabbie litoranee, è costituito da un livello di acque dolci, "sospese" al disopra delle acque salmastre di origine marina. Benchè praticamente privo di utilizzabilità a scopi potabili, questo acquifero assume un'importanza strategica per limitare l'ingressione del cuneo salino e per la sopravvivenza delle aree verdi. L'art. 2.17, comma 7 del PSC, ha come obbiettivo la salvaguardia di tale acquifero (come previsto dall'art. 28, comma 9 del PTCP) e dispone : <<Nelle zone costiere e retro-costiere individuate nella Tav. B3 del presente Piano come "Acquifero freatico costiero", il R.U.E. regola, con divieti ovvero limitazioni o preventive verifiche idrogeologiche, la realizzazione di nuovi vani interrati laddove ciò richieda l'utilizzo di tecniche di scavo con pompaggio delle acque di falda, con l'obiettivo di non alimentare il fenomeno dell'ingressione di acque saline.>>. **Il Piano dovrà rispettare tale normativa ed, in particolare, 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).**

Subsidenza: il fenomeno è caratterizzato da abbassamenti generalizzati del suolo, conseguente sia alla costipazione dei sedimenti recenti, che all'estrazione di fluidi dal suolo, Nell'ambito del Comune di Cesenatico, si riscontrano attualmente abbassamenti dell'ordine di 6 - 8 mm/anno. **La relazione geologica stima che il fenomeno non avrà conseguenze sensibili sulle opere previste dal Piano in esame, in relazione alla stabilità delle strutture, ma rappresenta una problematica in relazione alle infrastrutture idrauliche e alla difesa della costa.**

Rischio idrogeologico: Particolare importanza assume per il comparto la gestione del rischio di alluvionamento. La Direttiva europea 2007/60/CE, recepita nel diritto italiano con D.Lgs. 49/2010, ha dato avvio ad una nuova fase per la gestione del rischio di alluvioni. Il Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA), introdotto dalla Direttiva per ogni distretto idrografico, deve orientare, nel modo più efficace, l'azione sulle aree a rischio significativo, al fine di perseguire la riduzione degli effetti negativi. Con DGR n. 2112 del 5 Dicembre 2016, è stata approvata la *Variante di coordinamento tra il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni e il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.*

Sulla base delle mappe redatte dall'Autorità di Bacino, l'area è soggetta ad un doppio rischio: il primo, da monte, per insufficienza della rete di scolo principale e secondaria (Aree di potenziale allagamento - Art. 6; Pericolosità P2 - Poco frequente), ed il secondo, da mare, per le mareggiate

(Pericolosità da P3 - Frequente - a P1 - Rare). Tale pericolosità, va a sommarsi al fenomeno della subsidenza, già discusso in precedenza e, nel tratto costiero interessato, a partire dall'ultimo dopoguerra, si sono verificati continui episodi di erosione marina della spiaggia.

Nell'elaborato 22 - *"Studio per la messa in sicurezza"*, vengono proposte diverse soluzioni tecniche per la messa in sicurezza dell'intervento. Queste prevedono essenzialmente:

- > La realizzazione di una duna sabbiosa lungo il fronte mare del comparto, avente un'altezza massima di 2,30 metri.
- > L'innalzamento della sede stradale di Via Colombo, e dei lotti antistanti, nonché la realizzazione di muretti di protezione.
- > Presidi di protezione passiva degli edifici (porte stagne).

Le soluzioni progettuali prospettate assolvono a quanto richiesto dalle NTA della *"Variante di coordinamento tra il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni e il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico"* dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli. Il principale limite di tale soluzione è costituito dalla parzialità dell'intervento, che interesserà il **solo tratto antistante il comparto, lasciando scoperti gli altri tre lati dell'area.**

Pur concordando sulla possibile validità tecnica di principio delle soluzioni previste, **si ritiene che debba essere attentamente valutata la scelta di incrementare in maniera significativa il rischio connesso ai beni esposti, dovendo gli interventi di recupero, in linea di principio, perseguire viceversa una riduzione. Ci si riferisce in particolare sia agli edifici posti in area classificata P3, che alla presenza di seminterrati.**

In ogni caso appare necessario prevedere un **monitoraggio a cadenza almeno annuale** delle condizioni della duna in progetto, che verrà ceduta all'Amministrazione Comunale, **eventualmente attuando tutti i ripristini e le modifiche che si rivelassero necessarie a mantenerne l'efficienza.**

Dal punto di vista **geotecnico**, le caratteristiche dei terreni di fondazione sono state determinate preliminarmente sulla base delle prove eseguite in campagna ed in laboratorio. I dati forniti sono stati utilizzati per determinare i parametri geotecnici di riferimento; **utilizzando tali parametri i cedimenti prevedibili preliminarmente, risultano entro limiti normalmente assorbibili dalle strutture.**

IV. CONTENUTI DEL RAPPORTO AMBIENTALE

Il Rapporto Ambientale redatto ai fini della VAS che, come previsto dalle norme vigenti, è la relazione utile alla individuazione, descrizione e valutazione degli impatti significativi sulle componenti ambientali coinvolte nelle attività definite dal piano/programma o sue varianti, è stato redatto con la seguente strutturazione:

- a) illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;
- b) aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma;
- c) caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;
- d) qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica, quali le zone designate come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, nonché i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità, di cui all'articolo 21 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228. .
- e) obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale;

- f) possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori. Devono essere considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi;
- g) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma;
- h) sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste;
- i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del piani o del programma proposto definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare;
- j) sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti;

Le **principali tematiche ambientali approfondite nel documento in relazione ai possibili impatti significativi sull'ambiente e sul paesaggio**, sono state analizzate attraverso lo schema metodologico seguente:

1. CARATTERIZZAZIONE STATO ATTUALE

- analisi dei flussi di traffico attuali: esecuzione di rilievi di campo specifici, utilizzo dei dati bibliografici esistenti e degli strumenti urbanistici specifici (Piano del Traffico);
- verifica del reticolo stradale esistente – capacità, livelli di servizio, sicurezza, sosta;
- caratterizzazione delle sorgenti di impatto acustico esistenti e ricostruzione del clima acustico in funzione dei potenziali recettori presenti nell'area di intervento;
- analisi, caratterizzazione e verifica della componente aria: utilizzo degli strumenti di Pianificazione esistenti (Piano di risanamento della qualità dell'aria)
- analisi e verifica del sistema dei sottoservizi (reti fognarie e depurazione, reti acquedottistiche, gas, energia): linee esistenti, criticità;
- invarianza idraulica – stato attuale di impermeabilizzazione del suolo e caratterizzazione dei potenziali recettori (fogne bianche, canali di bonifica consorziali, ecc...) in termini di criticità idraulica;
- ciclo dei rifiuti: verifica delle eventuali criticità esistenti;
- geologia ed idrogeologia – stato dei terreni, vulnerabilità della falda, vincoli, ecc..
- inserimento urbanistico, paesaggio: caratterizzazione stato attuale;

2. CARATTERIZZAZIONE STATO FUTURO

- flussi di traffico stimati dalle attività insediabili;
- verifica delle previsioni infrastrutturali presenti negli strumenti di pianificazione (PUT);
- verifica del reticolo stradale di previsione in termini di capacità, livelli di servizio, sicurezza, sosta;
- stima e caratterizzazione delle sorgenti di impatto acustico previste dagli interventi stimate sulla base dei flussi di traffico attesi e delle attività potenzialmente insediabili;
- stima e caratterizzazione delle sorgenti di inquinamento atmosferico previste dagli interventi stimate sulla base dei flussi di traffico attesi e delle attività potenzialmente insediabili;
- sistema dei sottoservizi – verifica delle linee di progetto (adeguamenti, nuovi progetti);
- invarianza idraulica – stato futuro di impermeabilizzazione del suolo e caratterizzazione dei

potenziali recettori (fogne bianche, canali di bonifica consorziali, ecc...) in termini di criticità idraulica;

- ciclo dei rifiuti: verifica dell'incremento della produzione e delle tipologie;
- geologia ed idrogeologia – verifica dell'intervento previsto in termini di interferenze con il suolo e sottosuolo (falda, ecc..)

Sulla base delle analisi e delle valutazioni dei punti precedenti sono stati indicati, ove necessario, gli interventi e le misure previste di mitigazione/compensazione degli impatti.

MONITORAGGIO

Si rileva che all'interno del Rapporto ambientale, non si riscontrano specifiche indicazioni in merito al monitoraggio da effettuarsi ai sensi dell'art. 18 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.. ovvero al cap.i) del citato documento si dichiara: *“Alla luce degli interventi previsti e degli impatti attesi si ritiene di non dover prevedere nessuno specifico piano di monitoraggio per le varie componenti ambientali.”*

Pareri acquisiti ai fini della valutazione ambientale

In ordine al procedimento di VAS, sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- **A.R.P.A.E.** Sezione Provinciale di Forlì-Cesena ha trasmesso il parere richiesto ai sensi dell'art. 13, comma 5, del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. acquisito al prot. prov. n.93917 del 2/11/2015, ritenendo di concerto con il **Dipartimento di Sanità Pubblica di Cesena dell’Az. USL della Romagna il progetto ambientalmente compatibile in relazione al procedimento di VAS**
- **Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna, Forlì-Cesena, Rimini;** con parere (prot n.4438 del 29 apr 2016) trasmesso dal Comune di Cesenatico e acquisito al prot. Prov. n.6789 del 14/03/2017, ha espresso quanto segue:
“questa Soprintendenza conferma quanto già scritto nella nota del 27/09/2011 n.16794, ossia le forti perplessità sulle nuove costruzioni da edificarsi nella fascia dell'arenile in quanto le superfici e i volumi complessivi comportano un significativo impatto visuale sul paesaggio marino circostante e la conseguente, sostanziale modifica dei luoghi, e inoltre per quanto attiene i beni sottoposti a tutela ai sensi degli artt. 10 e 12 del Dlgs 42/2004 ss.mm.ii. rimanda la valutazione dei progetti alle singole istanze da effettuarsi ai sensi dell'art.21 del citato decreto, e per quanto riguarda gli interventi in aree tutelate paesaggisticamente ai sensi degli artt. 142 et 136 Dlgs. 42/2004 ss.mm.ii., da effettuarsi con procedura di cui all'art. 146 del D.Lgs 42/2004 ss.mm.ii.”
- **Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli** con parere (prot n.234/2016 del 1 giu 2016) trasmesso dal Comune di Cesenatico e acquisito al prot. Prov. n.6789 del 14/03/2017, ha espresso in sintesi quanto segue:
“L'area interessata dal PUA è soggetta al Titolo IV – Costa (art.16) e all'Art. 6 – Aree di potenziale allagamento – delle Norme del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico di cui alla suddetta variante (adottata con del n.1/3 del 27 aprile 2016).
(...)Resta confermato che le misure in termini di protezione dell'evento e/o riduzione della vulnerabilità, sono demandate all'Amministrazione comunale come specificato al paragrafo 6 -Tiranti idrici di riferimento – della Direttiva idraulica approvata con Del. n.3/2 del 10/10/2003. Conclusivamente per quanto sopra esposto, si ritiene che **gli strumenti urbanistici in oggetto debbano essere congruenti con il quadro della pericolosità d'inondazione caratterizzante le aree facenti parte del loro territorio, valutando la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico, facendo riferimento alle eventuali possibili alternative localizzative e all'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone esposte”**
- **Consorzio di Bonifica della Romagna**
Dall'ultimo verbale della Conferenza dei Servizi in data 4 agosto 2015 si riscontra il seguente parere:
“Lo studio ed il relativo progetto di scarico acque bianche è soddisfacente e quindi il parere è favorevole. Chiedo che lo studio di fattibilità della rete di scarico acque bianche, venga ampliato su

altre zone. Credo che la scelta migliore sia quella di suddividere le reti e contemporaneamente potenziare quella che scarica nel Fossatone”

Inoltre dal parere espresso con prot. 20369/ces/5573 del 25/05/2014: *“con riferimento dell'art.9 delle norme dei PAI (invarianza idraulica) si conferma che , non essendo previsto aumento di superficie impermeabile rispetto allo stato ante operam, non sono necessari dispositivi di laminazione. Si ribadisce infine il suggerimento di mantenere la quota sommitale delle dune costiere almeno + 180 cm slm.”*

Parere ai sensi art.19 della LR19/82 e s.m.i. -

– **A.R.P.A.E. Sezione Provinciale di Forlì-Cesena** con nota acquisita al prot prov. n.93917 del 2/11/2015 ha espresso il seguente parere:

– **VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI**

“Si prende atto delle variazioni al PRG ed alle NTA dello stesso, introdotte con la progettazione del presente PRU e si subordina la realizzazione di questo alle determinazioni che su dette variazioni dovrà esprimere l'Amministrazione Comunale di Cesenatico.

Si specifica che questa Agenzia può solo prendere atto delle variazioni introdotte e non può esprimere una valutazione più esauriente in quanto, nella documentazione fornita, mancano gli approfondimenti illustrativi svolti da Codesto Settore; in particolare si evidenzia che nella relazione fornita dal proponente, “varianti alle NTA e alla zonizzazione del PRG ottobre 2015”, alcune modifiche risultano del tutto indefinite. In merito alla realizzazione in Via Magellano (campo sportivo) di un eliporto, prevista nella “zonizzazione progettuale ed individuazione unità speciali” del Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica dell'Arenile, di cui alla DCC n. 43 del 22/05/2009, si sottolinea la mancanza di verifiche/valutazioni sugli impatti che tale struttura arrecherebbe al PRU in oggetto.”

PIANO RECUPERO URBANO -“Parere favorevole alle seguenti condizioni:

- 1. Andranno realizzate tutte le soluzioni per la messa in sicurezza dell'insediamento dall'ingresso marina, contenute nell'elaborato n. 22 “Studio per la messa in sicurezza ottobre 2015”, parte B). Per quanto riguarda la protezione passiva degli edifici (sottopunto due) si ritiene sufficiente una attivazione semi-automatica;*
- 2. le caratteristiche costruttive dettate nelle “Norme tecniche di attuazione” all’art 5, comma “schede normative”, devono essere recepite come prescrizioni cogenti;*
- 3. in tutte le aree verdi pubbliche, fatto salvo per i soggetti arborei da preservare, andranno utilizzate specie autoctone;*
- 4. la fascia di dune sabbiose e la valorizzazione dell’arenile andranno realizzate secondo quanto citato nel GIZC - Gestione Integrata Zone Costiere - (Delibera C.R. 20 gennaio 2005, n.645);*
- 5. in merito agli aspetti acustici si premette che l'intervento è di rilevante entità e si pone in un contesto caratterizzato dalla stagionalità delle presenze turistiche. Il livello progettuale attuale permette solo stime della rumorosità da traffico veicolare e non permette di comprendere il tipo e gli impatti derivanti dalle future attività commerciali. Queste valutazioni presentano sempre delle incertezze, sia sugli edifici esistenti, sia su quelli di progetto; il confort acustico andrà raggiunto, in via cautelativa, nel periodo più critico; dalle stime effettuate emerge che alcune abitazioni lungo Via Vespucci, recettori n. 3, 4 e 5, già allo stato attuale presentano un clima acustico notturno prossimo al limite dettato dalla Classificazione acustica vigente (III classe acustica, 50 dBA), in particolare presso il ricettore n. 3 risulta già superato.*

Considerate le premesse, visto il progetto proposto si esprime il nulla osta per gli aspetti acustici alle seguenti condizioni:

A) nelle “aree private” 2B e 4B, non dovranno insediarsi attività commerciali che possano provocare una significativa attrazione di pubblico, questo al fine di limitare l'impatto acustico dovuto al traffico ed alla affluenza delle persone;

B) andranno realizzati e messi in atto gli interventi per mantenere la velocità di transito dei veicoli entro i 30 km/h nelle Vie Vespucci, Colombo e De Balboa.”

Osservazioni pervenute

Secondo quanto disposto dall'art. 15 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e dall'art. 10 della L.R. 9/1999 così come integrata dal medesimo decreto, la Provincia, in qualità di autorità competente, si esprime in merito alla valutazione ambientale **previa acquisizione delle osservazioni presentate:**

Con nota del assunta al prot. prov.le n.6789 del 14/03/2017, il Comune di Cesenatico ha trasmesso copia delle **4 osservazioni** ad esso pervenute.

Si dà atto che i contenuti delle sopra citate osservazioni risultano influenti ai fini delle valutazioni ambientali degli elementi oggetto del presente Accordo di programma;

Dato atto che in sede di assenso preliminare con Decreto del Presidente della Provincia prot. n. 252/2015, è stata verificata la complessiva coerenza della proposta progettuale con le disposizioni del PTCP (con specifico riferimento agli artt. 13, 14 e 16). **Richiamando altresì alla necessità che la proposta progettuale in oggetto sia attuata assicurando di non pregiudicare in alcun modo la più ampia attuazione del processo di ristrutturazione urbana definito dal Piano strutturale per l'intero ambito di riqualificazione denominato “Città delle Colonie”.**

Considerate le premesse illustrative sin qui descritte, si svolgono le seguenti valutazioni finalizzate all'espressione dei seguenti pareri di competenza:

A) ESPRESSIONE DEL PARERE IN MERITO ALLA COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI CON LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ LOCALE DEL TERRITORIO AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 19/2008 E SS.MM.II.

Visti i contenuti del PRU Ambito 1, sulla base delle relazioni geologiche, dei dati e delle analisi allegate al progetto, richiamato quanto sopra riportato al *p.to III - Inquadramento geologico*, il Servizio Pianificazione esprime **parere favorevole**, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/08 in merito alla compatibilità delle previsioni oggetto di Accordo di programma con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, **con le seguenti prescrizioni:**

- A.1. Preventivamente alla fase esecutiva, si dovrà valutare la necessità di integrare le analisi del rischio di liquefazione dei terreni, focalizzando l'attenzione sulla presenza di limitate lenti sabbiose, aventi un alto potenziale, alla scala del singolo edificio e prevedendo quindi una stabilizzazione dei terreni potenzialmente liquefacibili, o attestando le fondazioni al di sotto dello strato liquefacibile,**
- A.2. In fase esecutiva si dovrà tener conto dei risultati dell'analisi di risposta sismica di III livello;**
- A.3. Il Piano dovrà rispettare la normativa di salvaguardia dell'acquifero freatico costiero ed, in particolare, 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);**
- A.4. Il progetto delle infrastrutture idrauliche dovrà tener conto del tasso di subsidenza dell'area;**
- A.5. Si chiede di rivalutare la scelta di incrementare in maniera significativa il rischio connesso ai beni esposti, in relazione al pericolo alluvione. Ci si riferisce in particolare sia agli edifici posti in area classificata P3, che alla realizzazione di seminterrati.**
- A.6. Lo stato di tenuta della duna di protezione, lungo il fronte mare, dovrà essere**

verificato annualmente, anche in relazione agli effetti dell'erosione marina, eventualmente attuando tutti i ripristini e le modifiche che si rivelassero necessari a mantenerne l'efficienza;

B) ESPRESSIONE DEL PARERE MOTIVATO IN MERITO ALLA PROCEDURA DI V.A.S. AI SENSI DELL'ART. 15 DEL D.LGS. 152/2006 E S.M.I.

Valutando positivamente l'approccio progettuale che caratterizza il P.R.U. oggetto di Accordo e gli obiettivi generali di qualità assunti, si evidenzia l'esigenza tuttavia di una maggiore organicità e coerenza fra le diverse parti e gli elaborati che costituiscono il Piano attuativo, soprattutto fra le parti di descrizione, analisi e valutazione delle matrici ambientali ed i criteri progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per affrontare le strategie di sostenibilità assunte alla base dell'intervento urbanistico, da declinare maggiormente e più puntualmente in particolare nelle norme di piano e nelle schede attuative. In particolare si rileva quanto segue:

VERDE E SPAZI PUBBLICI

L'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRU (Doc. 15) rinvia agli elaborati “Relazione verde e spazi pubblici (Doc. 18) e “ Masterplan paesaggistico - Spazi pubblici/privati - opere a verde” (Tav. 15) per la definizione delle caratteristiche delle aree e degli spazi pubblici.

- B.1. Posto che l'elaborato Doc. 18 fornisce suggestioni ed indirizzi, si ritiene necessario definire nelle NTA il livello di cogenza di tali elaborati allo scopo di stabilire chiaramente i requisiti di qualità in relazione ai materiali, alla progettazione e alle tipologie di elementi da impiegare. In particolare si evidenzia la necessità di prescrivere per le dotazioni pubbliche l'uso di materiali ed elementi certificati rispetto alla durevolezza in ambiente marino.**
- B.2. In relazione alle opere pubbliche si reputa importante assicurare una maggiore unitarietà delle fasi di realizzazione dei previsti stralci i quali appaiono in taluni casi non propriamente funzionali a garantire l'efficienza delle opere pubbliche previste. In relazione a ciò potrebbe risultare utile anche riconsiderare le zonizzazioni di progetto (Tav. 6) riducendone la frammentazione.**
- B.3. Si rileva altresì la necessità di riverificare la funzionalità del cronoprogramma rispetto alla costruzione della città pubblica.**

RETE VIARIA

L'attuale assetto viario del comparto si mantiene sostanzialmente inalterato, ad eccezione di una rimodulazione del tratto della Via Colombo che interessa l'attraversamento di Piazza Marco Polo che viene traslata verso l'entroterra. A fronte ciò si osserva che l'attraversamento della “Nuova Via Colombo” della Piazza Marco Polo, che di fatto divide lo spazio pubblico in due parti, potrebbe essere evitato, insieme alla rotatoria, mantenendo la circuitazione della piazza al margine del comparto, dove peraltro è già individuata una strada. Questa soluzione consentirebbe di realizzare un elemento centrale, pubblico, pedonale e verde integro e, di fatto, non pregiudicherebbe l'accesso al parcheggio posto sul lato est della piazza. In questo senso potrebbe essere altresì rivista la necessità di realizzare il segmento stradale che prosegue lungo il margine est della piazza dalla rotatoria fino al varco a mare, consentendo l'accesso all'edificio 4B dalla Via Vespucci. Questo consentirebbe peraltro di massimizzare la visibilità dell'accesso a mare a partire dall'elemento centrale, la piazza, visto che di fronte ad essa c'è la barriera del costruito.

Si ritiene inoltre non coerentemente progettata la rotatoria posta in fondo a Via Magellano di intersezione con Via Colombo, che termina con una netta interruzione verso il mare di fatto priva di senso; risulta pertanto necessario individuare una diversa soluzione viabilistica per la gestione dell'intersezione nonché rimodellare e valorizzare l'ingresso del varco a mare. Si ritiene inoltre in relazione al posizionamento dei parcheggi “a pettine” lungo la viabilità principale che sia necessario prevedere un idoneo spazio di manovra

che consenta la visibilità e conseguentemente la sicurezza in uscita dal parcheggio (che avviene in retromarcia).

B.4. In relazione a quanto sopra evidenziato si chiede un approfondimento della progettazione della viabilità ricercando idonee risoluzioni alle criticità riscontrate.

PUBBLICA ILLUMINAZIONE

In merito alla pubblica illuminazione si fa riferimento ad una progettazione di massima comunque da conformare alle normative vigenti in materia di inquinamento luminoso e di risparmio energetico.

Si propone quindi un progetto del sistema di pubblica illuminazione (Tav. 10) differenziato in relazione a due situazioni specifiche, distinto in: illuminazione infrastrutturale con palo h 6m (strade, parcheggi e marciapiedi), illuminazione parco pubblico e aree pedonali con palo 4m (aree interne ai percorsi a mare);

B.5. In relazione agli obiettivi di sostenibilità assunti dal P.R.U, si ritiene che debba costituire prescrizione vincolante nelle Norme Tecniche di Attuazione l'uso di lampade LED o equivalenti tecnologie a basso consumo, ponendo particolare attenzione al grado di illuminazione necessaria e differenziata per le varie zone, disponendo altresì che in tutti i comparti/stralci attuativi dovrà essere comunque garantita la continuità di immagine con quanto progettato e realizzato nei primi interventi.

PARCHEGGI PUBBLICI

I parcheggi pubblici sono stati collocati nelle zone più distanti, per non disturbare gli accessi pedonali e la vista verso il mare. Il maggiore parcheggio della zona a mare è collocato in piazza M. Polo, nella zona più ai margini in adiacenza al perimetro di Atlantica e sarà semipermeabile e alberato, in modo da ridurre l'impatto paesaggistico e ambientale, concorrendo alla caratterizzazione verde dell'area. Il parcheggio più grande è collocato anch'esso a ridosso di Atlantica (lato sud), adiacente al cimitero e sarà a servizio principalmente dei pendolari e dei frequentatori del parco acquatico. Nel complesso sono previsti 15.536 mq. di parcheggio pubblico in superficie, di cui 7.529 di standard e 8.007 mq. aggiuntivi. Sono in totale 680 posti auto, con circa 350 posti auto nella zona a mare e 330 lungo Via Magellano. A questi si devono aggiungere circa mq 20.000 di parcheggi pertinenziali e privati in seminterrato.

B.6. Nelle aree destinate a parcheggio saranno previste alberature e aree verdi che garantiscano ombreggiamento e permettano una migliore mitigazione ambientale delle superfici più ampie al fine di evitare l'effetto "isola di calore". Inoltre si suggerisce di individuare eventuali aree ombreggiate attraverso l'inserimento di strutture artificiali e considerare la possibilità di una integrazione con sistemi di produzione di energia (tettoie fotovoltaiche). Le indicazioni dovranno essere specifiche e attentamente valutate a seconda delle condizioni ambientali e della posizione rispetto alla struttura urbana, nonché attentamente progettate e valutate dal punto di vista architettonico-formale al fine di non costituire elementi di impatto negativo sul paesaggio. La pavimentazione delle strade di accesso al parcheggio dovrà essere realizzata in materiali alternativi al semplice asfalto in modo da permettere la possibilità di composizioni cromatiche e di materiali tali da poter dare una valenza architettonica alla struttura interna ai parcheggi; le aree di stallo dovranno essere preferibilmente inerbite;

MOBILITÀ

L'analisi del sistema viario è stata effettuata partendo dalla caratterizzazione della situazione esistente in termini di flussi di traffico ed adeguatezza della rete stradale; sono poi stati stimati i flussi indotti dall'intervento di progetto e distribuiti sulla rete, valutando i principali parametri utili alla caratterizzazione dell'adeguatezza del reticolo (capacità, livello di servizio, congestione ecc...).

La viabilità interna è costituita dall'asse Via Vespucci – Via Colombo e dalla Via Balboa. Viene proposto uno schema di circolazione a senso unico antiorario nel tratto fra Via Magellano e Piazza Marco Polo, per

facilitare gli attraversamenti e il parcheggio a pettine su un lato. La presenza di due miniroatorie all'incrocio con Via Magellano e all'imbocco di Via Vespucci nella Piazza M. Polo, di due curve che interrompono i rettilinei e di due passaggi pedonali rialzati, hanno anche la funzione di rallentare la velocità, di cui si propone la limitazione a 30 km/h. Si vuole anche scoraggiare il traffico di attraversamento, orientandolo sulla Via Mazzini, per proteggere le attività e i residenti, facilitando la caratterizzazione prevalentemente pedonale e ciclabile dell'insediamento.

Le analisi sul traffico stimato evidenziano che:

- *i flussi indotti determinano modifiche compatibili con lo scenario attuale;*
- *lo scenario di previsione non presenta nessuna criticità particolare;*
- *le ipotesi di lavoro risultano cautelative in quanto si prevede una sovrapposizione completa tra lo scenario attuale ed il traffico indotto dall'insediamento, senza tenere in considerazione le modifiche allo scenario attuale dovute alla realizzazione del progetto;*

Sulla base delle considerazioni e delle valutazioni condotte, è interesse dell'Amministrazione Comunale, avere la possibilità di misurare la sostenibilità delle scelte operate, tenuto conto dell'ampia porzione di territorio che mediante l'Accordo si va a trasformare, inducendo all'interno della città consolidata un rilevante carico urbanistico, e della contestuale rilevanza delle modificazioni che si andranno ad apportare al sistema della mobilità, legate non solo alla complessiva realizzazione di nuove polarità infrastrutturali (alberghi, attività commerciali e parco a mare), ma anche alla più minuta contestualizzazione degli interventi (percorsi ciclabili e spazi pedonali).

Alla luce di quanto premesso, si formulano le seguenti prescrizioni, in relazione alla necessità di condurre un monitoraggio del traffico:

B.7. L'Amministrazione Comunale, dovrà impegnarsi ad effettuare un periodico monitoraggio dei flussi veicolari nell'area oggetto di Piano attuativo e nel suo prossimo intorno, verificando, sulla situazione attuale, lo stato progressivamente conseguente alla piena attuazione delle previsioni. Tale monitoraggio dovrà effettuarsi secondo le seguenti specifiche:

- **sulla base degli interventi così come previsti nel cronoprogramma allegato al P.R.U., il monitoraggio dovrà riferire lo scenario, al termine del 3° e 6° anno ed al termine del 10° anno (completa attuazione); a partire da tale data, dovrà essere effettuato un nuovo monitoraggio entro i successivi cinque anni (effettiva rifunzionalizzazione dell'area). È peraltro evidente che a significative modifiche del cronoprogramma potrà o dovrà corrispondere un adeguamento delle scansioni temporali previste dal monitoraggio;**
- **i flussi veicolari rilevati dovranno essere distinti in veicoli leggeri e veicoli pesanti;**
- **le misurazioni dovranno essere effettuate in modo tale da poter caratterizzare al meglio gli spostamenti in ingresso ed in uscita dal comparto, nonché quelli interni ad esso nei periodi di maggior affluenza;**
- **i dati di incidentalità rilevati annualmente dovranno essere monitorati allo scopo di individuare punti critici, con particolare attenzione agli attraversamenti ciclo-pedonali, curando il tempestivo inserimento di opportuni accorgimenti di protezione;**
- **i risultati dell'attività di monitoraggio e delle conseguenti azioni risolutive intraprese dovranno essere trasmessi alla Provincia di Forlì – Cesena, Servizio Pianificazione Territoriale;**

B.8. L'Amministrazione Comunale, sulla base dei dati del monitoraggio, dovrà impegnarsi ad aggiornare il proprio strumento di gestione della mobilità (PUT) ed a prevedere gli interventi che dovessero rendersi necessari.

Valutando inoltre positivamente le politiche strutturali assunte all'interno del P.R.U. atte a favorire forme di **mobilità a basso impatto**, anche in virtù di una fitta connessione di tipo ciclopedonale con i tessuti contermini all'insediamento di progetto e considerate altresì le diverse opportunità di scambio modale offerte dal contesto insediativo (presenza della stazione ferroviaria, realizzazione di parcheggi di interscambio), si

invita l'Amministrazione Comunale a valutare l'opportunità di prevedere specifiche misure incentivanti l'utilizzo di sistemi di trasporto alternativi al mezzo privato:

B.9. Si invita l'Amministrazione comunale a valutare, nel più minuto disegno edilizio ed urbanistico dei comparti, propedeutico al rilascio del necessario titolo abilitativo, l'opportunità di prevedere specifiche misure incentivanti l'utilizzo di sistemi di trasporto alternativi al mezzo privato. L'assunzione di tali misure, potrà sostenere ed amplificare i vantaggi delle previsioni di Piano volte a favorire una mobilità più sostenibile.

ARIA

Per quanto concerne l'analisi degli impatti ambientali prodotti in atmosfera il *Rapporto ambientale* evidenzia che dal confronto tra i valori di concentrazione degli scenari simulati ed i valori limite e guida imposti dalle normative specifiche si evince che:

- *l'impatto indotto sulla componente atmosfera considerando i recettori esistenti risulta di scarso significato e pienamente compatibile con le normative vigenti;*
- *lo stato futuro di qualità dell'aria nei lotti di progetto risulta pienamente sostenibile e compatibile con le norme vigenti;*

Gli scenari simulati rappresentano la peggiore situazione di impatto potenziale che si può verificare nel sito di analisi in riferimento ai recettori ed alle sorgenti di progetto. Dal punto di vista della qualità ambientale degli edifici, che si traduce anche nella riduzione delle emissioni e dei consumi energetici, si evidenzia che il progetto ha assunto scelte finalizzate alla realizzazione di alti standard di sostenibilità ambientale per il nuovo insediamento. Tali requisiti sono stati articolati su due livelli:

- *requisiti di qualità nella progettazione a scala urbana, che considera i temi del paesaggio, della mobilità e dell'architettura;*
- *requisiti di qualità nella progettazione dell'efficienza degli edifici.*
- *livello di prestazione degli organismi edilizi:*

Si prevedono le seguenti certificazioni dell'efficienza energetica dell'edificio.

- *per i nuovi edifici alberghieri: certificazione in classe A o superiore (rispetto ai requisiti di legge DLgs 311/06 e ssmi, DAL 156/08 e ssmi della Regione Emilia-Romagna)*
- *per i nuovi edifici residenziali: certificazione in classe B (condizione minima, rispetto ai requisiti di legge DLgs 311/06 e ssmi, DAL 156/08 e ssmi della Regione Emilia-Romagna) Certificazione della qualità ambientale dell'edificio richiesta per i nuovi edifici ricettivi di maggior pregio (es. nel caso di un hotel 5 stelle) certificazione LEED.*

Alla luce dei dati complessivamente presentati e stante l'ubicazione degli assi stradali per i quali si stima un incremento medio non trascurabile di traffico leggero, l'estensione e le tipologie delle aree di progetto effettivamente coinvolte dal Piano, la natura prevalentemente residenziale del progetto di urbanizzazione, comprensiva di una porzione comunque non prevalente di commercio al dettaglio inserita nelle strutture residenziali stesse, le funzioni dei parcheggi previsti e la loro ubicazione, vista infine la sopra prescritta previsione di monitoraggio nel tempo dei flussi di traffico presenti nell'area in esame (che consentirà comunque di verificare l'entità delle variazioni effettive ad essi associate), si **reputa plausibile che l'incidenza della trasformazione prevista sullo scenario globale sia di entità non particolarmente rilevante in termini di variazione della qualità dell'aria nel quadrante in esame;**

RUMORE

Le analisi di clima ed impatto acustico sono state redatte considerando lo **scenario estivo, che rappresenta la situazione a massimo impatto**, ipotizzando che le potenziali sorgenti di disturbo acustico siano le infrastrutture viarie adiacenti al comparto (S.S. 16 Adriatica, linea FF.SS., Viale Mazzini), oltre al Parco acquatico "Atlantica".

Allo scopo di ricostruire la mappatura acustica attuale dell'area di studio sono stati utilizzati:

- campagna di misure acustiche realizzata nel periodo Agosto 2010;
- campagna rilievi del traffico realizzata nel periodo Luglio 2010;
- dati relativi ai flussi di traffico presenti nelle analisi del PUT del Comune di Cesenatico;
- misure acustiche svolte per la mappatura acustica del Comune di Cesenatico;

In relazione al clima acustico, il Rapporto ambientale evidenzia che *“per l'area di studio non sia necessaria nessuna modifica della classificazione acustica vigente”*, ritenendo che *“la classe acustica III sia pienamente compatibile con le funzioni insediate”*.

Per quanto concerne la campagna di **rilievi fonometrici** effettuata per caratterizzare il clima acustico esistente nell'area in oggetto, si ritiene che per la vastità e complessità dell'area stessa, la campagna condotta sia non esaustiva per lo scopo prefissato. Pertanto i dati da essa scaturiti e conseguentemente le simulazioni modellistiche degli scenari dello stato di fatto, non consentono una valutazione dettagliata del clima acustico esistente *ante operam* presso l'area di progetto.

Inoltre lo studio presentato non prende in esame indicatori ambientali e di sostenibilità ambientale per l'inquinamento acustico, e relative variazioni su scala adeguata a seguito dell'intervento quali, ad esempio: popolazione esposta all'inquinamento acustico suddivisa per tipologia di sorgente, percentuale di popolazione esposta a livelli di rumore causa di disturbo alle normali attività umane e al sonno in conformità alle indicazioni della Comunità europea, suddivisa per tipologia di sorgente, quota di popolazione esposta ai valori di rumore L(den) superiori a 55 dB(A), quota di popolazione esposta a valori di rumore L(night) superiori a 45 dB(A), proporzione della popolazione residente sottoposta a inquinamento acustico, superamento dei limiti di inquinamento acustico previsti dalla normativa. Alla luce delle valutazioni effettuate, si formula la seguente prescrizione:

B.10. Gli edifici residenziali previsti devono essere progettati e costruiti in modo che gli elementi tecnici che compongono gli ambienti abitativi abbiano caratteristiche acustiche adeguate per ridurre la trasmissione del rumore ambientale, del rumore impattivo e del rumore degli impianti dell'edificio stesso, secondo le norme tecniche vigenti in termini di classificazione acustica degli edifici e di determinazione dei requisiti acustici passivi degli stessi.

B.11. Si richiama la seguente prescrizione per gli edifici dei lotti 1A, 2A, 2B, 4B, 5A che dovrà essere riportata nelle schede attuative di tali comparti:

Al fine di risolvere il superamento dei limiti acustici, si propongono i seguenti interventi:

- ipotesi 1: la progettazione dell'edificio dovrà tenere conto di tale limite e modificare la sagoma ad oggi prevista proponendo un nuovo ingombro all'interno dell'area del lotto in cui si registrano valori di $LeqA_{dBA}$ notturno inferiori al limite;

- ipotesi 2: prevedere all'interno di tale zona quelle funzioni tipiche delle destinazioni ricettive/commerciali che non comportano la costante presenza di persone nel periodo notturno come ad esempio: ristorante, servizi, ecc...;

Si prescrive inoltre che gli impianti (U.T.A.) degli edifici ricettivi siano schermati (ad esempio all'interno di vani tecnici) al fine di rendere trascurabili le emissioni acustiche;

B.12. L'Amministrazione Comunale, dovrà impegnarsi ad effettuare un periodico monitoraggio dei livelli di rumore nell'area oggetto di Piano attuativo e nel suo prossimo intorno, verificando sulla situazione attuale, lo stato progressivamente conseguente alla piena attuazione delle previsioni. Tale monitoraggio dovrà effettuarsi secondo le seguenti specifiche:

- sulla base degli interventi così come previsti nel cronoprogramma allegato al P.R.U., il monitoraggio dovrà riferire lo scenario, al termine del 3° e 6° anno ed al termine del 10° anno (completa attuazione); a partire da tale data, dovrà essere effettuato un nuovo monitoraggio entro i successivi cinque anni (effettiva rifunzionalizzazione dell'area). È peraltro evidente che a significative modifiche del cronoprogramma potrà o dovrà corrispondere un adeguamento delle scansioni temporali previste dal monitoraggio;

- dovranno essere puntualmente individuati e rilevati i recettori sensibili e le sorgenti di disturbo su cui condurre la verifica dell'impatto nel periodo diurno e notturno e il confronto con i limiti della classificazione acustica vigente
- le misurazioni dovranno essere effettuate in modo tale da poter individuare e caratterizzare al meglio le aree di criticità del comparto;

ENERGIA

Al fine di qualificare l'intervento dal punto di vista della sostenibilità energetica, il PRU ha assunto linee guida finalizzate alla realizzazione di alti standard di sostenibilità ambientale per il nuovo insediamento, articolati su due livelli:

- requisiti di qualità nella progettazione a scala urbana (paesaggio, mobilità e architettura);
- requisiti di qualità nella progettazione dell'efficienza degli edifici.

Con specifico riferimento al secondo aspetto, il *Rapporto Ambientale* evidenzia che la progettazione degli edifici è basata sui criteri di **corretta disposizione rispetto al sole, di integrazione del verde e di utilizzo delle FER**, prescrivendo in particolare:

- orientamento e posizione ottimale degli ambienti in base alle funzioni abitative interne, edifici a sviluppo sull'asse est-ovest, per favorire l'esposizione prevalente a sud degli ambienti, l'irraggiamento ideale e l'apertura delle visuali verso il mare, nonché per favorire la ventilazione dell'intero comparto;
- analisi dell'ombreggiamento, realizzando edifici soleggiati al solstizio invernale e comunque non oscuranti tra loro;
- integrazione del verde nel costruito, con ampio uso di terrazzi ed eventualmente serre solari, concepiti anche come giardini d'inverno (requisito opzionale previa definizione della tipologia di chiusura esterna, di tipo non fisso), coperture piane a tetto/terrazza giardino, e alta permeabilità dei suoli di pertinenza degli edifici (maggiore o uguale al 40%);
- utilizzo delle FER (fonti energia rinnovabile): Solare PV (a copertura totale del fabbisogno di energia elettrica), solare termico (ACS per il 70% del fabbisogno e solar cooling per raffrescamento), pompa di calore geotermiche o in alternativa di tipo elettrico (per il riscaldamento e a copertura del restante 30% per ACS);
- gestione dei rifiuti, garantendo il sistema di raccolta differenziata in tutto il comparto, secondo le modalità che saranno scelte dal comune, compreso l'eventuale utilizzo dei rifiuti organici per produrre compost da riutilizzare per la manutenzione e la concimazione delle aree verdi.

Requisiti di qualità per la progettazione dell'**efficienza degli edifici**: riguardano molteplici aspetti, in parte già compresi nella normativa regionale vigente, e in parte da considerare come requisiti prestazionali per la futura progettazione degli edifici:

- rapporto di forma ridotto (S/V): edifici compatti con basso rapporto tra superficie e volume disperdente; che ottimizzino il rapporto tra superfici trasparenti e opache, vuoti e pieni, con l'utilizzo di logge e balconi, corti interne o patii, per favorire la varietà compositiva, l'efficienza energetica, il benessere termo-igrometrico e la creazione di spazi comuni interni di socializzazione e relazione.
- involucro ad alte prestazioni termiche, con elevata inerzia termica, sfasamento e attenuazione, alto livello isolamento (cappotto) e riduzione dei ponti termici; definizione di una percentuale massima di superficie trasparente a seconda dell'orientamento della facciata prevedendo adeguati sistemi di ombreggiamento (aggetti, brise soleil o veneziane esterne) per sfruttare gli apporti e ridurre il surriscaldamento; infissi ad alte prestazioni (basso emissivi); uso di materiali e sistemi ecocompatibili, riciclabili e a bassa emissione di inquinanti nocivi a tutela della salute degli abitanti/utenti
- tecniche di raffrescamento passivo: nelle residenze con progetti ottimizzati per ventilazione passante diurna e notturna, camini di luce e/o torri di estrazione per la ventilazione; nel ricettivo, creando atri e open space con gli stessi principi di ventilazione e estrazione aria calda precedentemente detti
- efficienza impianti tecnologici:
 - riscaldamento e condizionamento: sono da prevedere impianti con generatori di tipo

centralizzato con contabilizzazione del calore/raffrescamento (pompe di calore geotermiche o in alternativa di tipo elettrico cogenerazione o trigenerazione, tipologie da valutare previa analisi di fattibilità); riscaldamento radiante a bassa temperatura; sistemi di ventilazione forzata (VMC) con recupero di calore; sistemi di controllo automatico (domotica tipo BEMS) negli edifici/hotel di maggior pregio, produzione del freddo tramite solar cooling, riscaldamento delle piscine tramite solare termico;

- illuminazione e consumi elettrici: limitazione dei consumi elettrici massimizzando l'uso dell'illuminazione naturale e tramite l'adozione di sorgenti a basso consumo, sensori di presenza;
- gestione intelligente delle risorse idriche, con progettazione e utilizzo di sistemi di riduzione del consumo di acqua potabile, recupero delle acque piovane per uso irriguo, recupero, depurazione e riutilizzo acque grigie.

Si prevedono infine le seguenti certificazioni dell'efficienza energetica dell'edificio.

- per i nuovi **edifici alberghieri**: certificazione in **classe A o superiore** (rispetto ai requisiti di legge D.Lgs 311/06 e ssmi, DAL 156/08 e ssmi della Regione Emilia-Romagna). Per i nuovi edifici ricettivi di maggior pregio (es. nel caso di un hotel 5 stelle): certificazione LEED
- per i nuovi **edifici residenziali**: certificazione in **classe B** (condizione minima, rispetto ai requisiti di legge D.Lgs 311/06 e ssmi, DAL 156/08 e ssmi della Regione Emilia-Romagna)

Si rileva inoltre che all'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione si indica che i parametri ed i requisiti di prestazione energetica e impiantistica riportati nelle schede normative hanno valore di *indirizzo*, salvo quanto ivi specificatamente indicato come prescrittivo. **In realtà, il Rapporto Ambientale costruisce le proprie valutazioni in relazione alla complessiva sostenibilità dell'insediamento ipotizzando la realizzazione delle condizioni sopra riportate; inoltre nelle schede normative in parola, nessuno di tali requisiti è indicato come prescrittivo.**

Alla luce di quanto descritto, si effettuano le seguenti considerazioni:

- in merito all'assunzione di modalità progettuali nelle trasformazioni urbanistiche ispirate ai principi di sostenibilità energetica, la L.R. 23 dicembre 2004, n. 26, *“Disciplina della programmazione energetica territoriale ed altre disposizioni in materia di energia”*, dispone - al comma 4 dell'art. 5 - che i Comuni, per gli interventi di **nuova urbanizzazione** di superficie utile totale superiore ai 1.000 mq, valutino la fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia basati sulla valorizzazione delle **fonti rinnovabili**, impianti di cogenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento.
- il requisito 6.6 *“Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (FER) o assimilate”* della D.G.R. 156/2008 afferma che *“al fine limitare i consumi di energia primaria non rinnovabile e di contribuire alla limitazione delle emissioni inquinanti e climalteranti è obbligatorio l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica”*;
- al punto B) del suddetto requisito si prevede inoltre che *“Nel caso di **nuova costruzione** di edifici, di ristrutturazione integrale di edifici esistenti, di nuova installazione di impianti di climatizzazione in edifici esistenti o ristrutturazione degli stessi è obbligatoria la predisposizione delle opere necessarie a favorire il collegamento a reti di teleriscaldamento e/o teleraffrescamento, nel caso di presenza di tratte di rete ad una distanza inferiore a metri 1000 ovvero in presenza di progetti previsti dai vigenti strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica e in corso di realizzazione”*;
- dovranno quantomeno conseguirsi i livelli prestazionali definiti dai restanti punti A) e C) del requisito 6.6. In particolare:
 - con riferimento alla produzione di energia termica da fonti energetiche rinnovabili (F.E.R.), l'impianto termico o l'impianto tecnologico idrico-sanitario deve essere progettato e realizzato in modo da coprire **almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria** richiesta per la

- produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile;
- con riferimento alla produzione di energia elettrica da F.E.R. è obbligatoria l'installazione di impianti a fonti rinnovabili per una **potenza installata non inferiore a 1 kW per unità abitativa e 0,5 kW per ogni 100 mq di superficie** utile energetica di edifici ad uso non residenziale, asserviti agli utilizzi elettrici dell'edificio;

Alla luce di quanto esposto:

- ritenuto che tale previsione muova nella direzione indicata dalle strategie definite dall'Unione Europea in relazione all'obiettivo di sostenibilità teso ad invertire il trend dei cambiamenti climatici (riduzione dei gas ad effetto serra del 20%, riduzione dei consumi energetici del 20%, soddisfacimento del 20% del fabbisogno energetico mediante l'utilizzo delle energie rinnovabili);
- ritenuto tuttavia che in tale direzione possa essere operato uno sforzo ulteriore, a conferma della **progettazione innovativa che caratterizza l'ambito** di riqualificazione e degli obiettivi di qualità che esso assume in coerenza con quanto assunto ai sensi della L.R. 19/1998 e ss.mm.ii.;

si formula la seguente prescrizione:

B.13. In relazione alle disposizioni del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 “Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia” e s.m.i., così come dettagliate nell’”Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici” di cui alla del. G.R. 156/2008, si prescrive quanto segue:

- nella successiva attuazione delle previsioni urbanistiche oggetto del PRU costituisce norma di riferimento in materia energetica la L.R. 26/2004 e ss.mm.ii., e specificamente la parte relativa agli adempimenti previsti al fine di assicurare il contenimento dei consumi energetici nei tessuti urbani, favorire la valorizzazione delle fonti rinnovabili di energia, promuovere la dotazione e fruibilità di altri servizi energetici di interesse locale. Pertanto dovrà trovare specifica applicazione il comma 4, lett. a), dell'art. 5 della citata legge, il quale recita che *“per gli interventi di nuova urbanizzazione di superficie utile totale superiore ai 1.000 mq., sia valutata in fase di progetto la fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia basati sulla valorizzazione delle fonti rinnovabili, impianti di cogenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento”*;
- il ricorso al fotovoltaico, così come riferito all'interno del Rapporto ambientale, a parziale copertura del fabbisogno di energia elettrica, deve essere assunto nelle Norme di Attuazione;
- in tal senso, si invita altresì l'Amministrazione Comunale a valutare la possibilità di soddisfare il fabbisogno di energia elettrica mediante il ricorso al sistema fotovoltaico integrato nelle coperture al 50%, in piena coerenza con gli obiettivi di sostenibilità definiti a livello europeo. Le restanti coperture saranno allestite con i tetti verdi secondo quanto già indicato dal progetto.

SICUREZZA IDRAULICA

Conseguentemente agli approfondimenti svolti preliminarmente alla formulazione dell'assenso all'Accordo, i soggetti proponenti l'intervento hanno trasmesso un **elaborato integrativo recante “Studio per la messa in sicurezza”**, nel quale, a fronte di una sintetica disamina degli scenari di pericolosità e di rischio di alluvione, si prefigurano **due livelli di protezione**:

- l'uno, rispondente ad un tempo tempo di ritorno di 100 anni, prevede **l'innalzamento della duna marina a quota +2,30 m** dal piano di campagna ed una sua migliore e più definita realizzazione strutturale e tipologica;
- l'altro, rispondente agli eventi alluvionali più frequenti, prevede: la realizzazione di un **rialzo di 40 cm** (+ 15 cm di marciapiede) del tratto stradale della Via Colombo compreso tra la Via Magellano e la Piazza M. Polo; **l'accesso alle rampe di ingresso** ai seminterrati portato ad una quota variabile, con un minimo di **+0,70 m**; la realizzazione di un **muretto di protezione** delle parti del lotto a quota

strada; la realizzazione di un dosso di ulteriore protezione in corrispondenza delle rampe di accesso ai parcheggi seminterrati.

In sede di espressione dell'assenso all'Accordo, questa Provincia rilevava tuttavia la necessità che nella fase di perfezionamento dell'Accordo di programma che conduce alla sua definitiva approvazione:

- *sia approfondita la coerenza della proposta progettuale sotto il profilo della sicurezza idraulica, e conseguentemente, le previste opere di prevenzione/riduzione/mitigazione del rischio alluvionale. Ciò deve avvenire con specifico riferimento al progetto di ricostituzione della duna marina di protezione, al profilo altimetrico previsto per la città pubblica (viabilità ed altri spazi ad uso collettivo) ed alle soluzioni per l'interramento dei parcheggi pertinenziali;*
- *tali approfondimenti siano effettuati con il coinvolgimento del Servizio Difesa del Suolo, della Costa e Bonifica della Regione Emilia-Romagna, nell'ottica di pervenire ad un intervento di riqualificazione urbana che possa massimizzare la sicurezza del territorio in una sua parte particolarmente vulnerabile sotto il profilo idraulico, come evidenziato dal Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA) del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale.*

Alla luce di quanto sopra riportato:

B.14. Si ritiene necessario acquisire, prima della conclusione dell'Accordo di programma, gli elementi di cui sopra, integrandoli nelle valutazioni e verifiche conclusive;

B.15. In riferimento alla realizzazione della “duna di protezione” e relative opere “spiaggia” si evidenzia la necessità di definirne i tempi di attuazione, rendendoli coerenti con la primaria necessità di protezione dell'intera area di intervento dall'ingressione marina sempre più frequente, giungendo alla considerazione che tale opera di protezione non possa essere realizzata per stralci ma in un'unica soluzione e preliminarmente agli altri interventi interni. E' necessario pertanto stabilire tempi certi di realizzazione e idonee garanzie fidejussorie, inserendo negli elaborati di piano (NTA, cronoprogramma etc..) nonché nel testo dell'accordo la specifica trattazione di tale tematica relativa alla sicurezza;

B.16. La duna dovrà inoltre essere valutata e realizzata secondo i più moderni precetti e tecniche di ingegneria ambientale, anche in relazione alla definizione della altezza più idonea per costituire efficace protezione; tenendo a riferimento per la sistemazione complessiva dell'area di spiaggia i criteri definiti nel Piano dell'Arenile e dalla Delibera 2003 N. 468 - *Direttive per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di demanio marittimo e di zone del mare territoriale ai sensi dell'art. 2 comma 2 della L.R. 9/2002;*

GESTIONE DELLE RISORSE IDRICHE

Acque sotterranee

La porzione di territorio assoggettata a PRU ricade pressoché interamente nella zona retrocostiera individuata dal PTCP come “*Acquifero freatico costiero*” (Tav. 4), per il quale il comma 9 dell'art. 28 delle Norme del Piano provinciale prevede che “*i Comuni, nei propri strumenti urbanistici regolamentano, con divieti ovvero limitazioni o preventive verifiche idrogeologiche, la realizzazione di nuovi vani interrati laddove ciò richieda l'utilizzo di tecniche di scavo con pompaggio delle acque di falda, con l'obiettivo di alimentare il fenomeno dell'ingresso di acque saline*”.

B.17. Si ritiene pertanto necessario che il piano in oggetto regolamenti in modo specifico l'elemento sopra evidenziato, tenuto altresì conto delle risultanze e delle perplessità emerse nel parere dell'autorità competente in materia;

Acque superficiali

Per quanto riguarda l'invarianza idraulica si condividono le conclusioni assunte dal proponente, per cui il principio dell'invarianza idraulica all'interno dell'ambito da riqualificare è verificato poiché non aumentano di fatto le superfici impermeabili. La vulnerabilità dell'acquifero bassa e la profondità della falda fanno sì che non si riscontrino particolari problemi legati all'inquinamento della falda anche in fase di cantiere, legati

alle modalità costruttive.

In relazione a quanto descritto e valutato negli elaborati progettuali, con particolare riferimento alle considerazioni espresse nel Rapporto ambientale, si condivide appieno la necessità di **adottare politiche e strategie progettuali tese al risparmio ed al recupero/riutilizzo delle acque**. Si ritiene pertanto necessario operare un ulteriore passaggio funzionale, interpretando le indicazioni programmatiche proposte in relazione a tale tematica ed assumendole all'interno del corpo normativo del P.R.U..

La quota potenziale di recupero delle acque meteoriche, dovrà attestarsi almeno al 40% circa del presunto fabbisogno non potabile e dovrà essere verificata anche con apposito articolo da inserire nelle Norme Tecniche di Attuazione.

Secondo le indicazioni programmatiche fornite, si prevede inoltre la possibilità di irrigare le aree a parco tramite recupero delle acque meteoriche e la previsione di vasche per l'accumulo idrico.

Stante gli obiettivi di sostenibilità ambientale e di qualità urbana assunti dal PRU, si ritiene necessario definire, all'interno del corpo normativo, le migliori e più efficaci soluzioni legate al risparmio idrico ed al recupero e riutilizzo degli apporti meteorici, da assumersi quale elemento progettuale organico e coerente nelle sue diverse parti.

Si ha la certezza, infatti, che l'intenso sfruttamento del territorio e la conseguente impermeabilizzazione dei suoli influenzano negativamente il ciclo naturale dell'acqua, disturbando l'equilibrio fra precipitazione, evaporazione, alimentazione della falda acquifera e deflusso superficiale. -

Alla luce delle considerazioni sopra espresse, si ritiene necessario che la progettazione attuativa dell'ambito interpreti ed assuma in relazione alla sostenibilità rispetto alla risorsa idrica le seguenti indicazioni:

B.18. La gestione delle risorse idriche dovrà tendere a massimizzare la chiusura del ciclo idrico, in tal senso, si ritiene che particolare attenzione dovrà essere dedicata al recupero/riutilizzo delle acque meteoriche. Nello specifico:

- le acque provenienti dai pluviali dei tetti, nonché dagli spazi pedonali dovranno essere riutilizzate per buona parte. Si devono individuare sistemi locali di raccolta delle acque che servano i singoli blocchi abitativi e provvedano all'irrigazione delle aree verdi più prossime. In alternativa, è possibile prevedere la realizzazione di serbatoi di raccolta interrati alimentati dai pluviali da cui attingere per l'irrigazione locale;
- al fine di favorire il ravvenamento della falda i serbatoi interrati dovrebbero prevedere sistemi di troppo pieno al fine di convogliare parte dell'acqua recuperata per l'alimentazione della falda;
- la pavimentazione semipermeabile dei parcheggi a raso non deve permettere che i prodotti dello scarico dei mezzi e gli eventuali sversamenti accidentali vadano ad infiltrarsi nel terreno inquinandolo. Deve quindi prevedersi un sistema di sottofondo drenante e filtrante che consenta sì il deflusso delle acque ma anche la ripulitura delle stesse;

B.19. In merito alle manutenzioni del verde previste, si ritiene di massima importanza, in relazione agli obiettivi di sostenibilità e di basso impatto del P.R.U., provvedere all'irrigazione delle aree a parco interamente attraverso il recupero delle acque meteoriche. Tale disposizione, conseguentemente, dovrebbe assumere carattere prescrittivo per le fasi di attuazione e gestione.

DEPURAZIONE e RETI TECNOLOGICHE

Si riscontra che i pareri dei gestori di reti interpellati risalgono al 2015 o antecedenti ed individuano talune criticità ed opere da realizzare anche fuori comparto che sarà necessario ri-verificare allo stato attuale in sede di progettazione attuativa.

B.20. In linea generale tutti i progetti di nuove infrastrutture e reti tecnologiche dovranno dimostrare un incremento della qualità di tali dotazioni anche in relazione alle condizioni rilevate al contorno; nei progetti sarà necessario altresì predisporre idonei elementi di futuro collegamento di eventuali nuovi interventi di riqualificazione del più ampio ambito delle

Colonie;

ASPETTI NATURALISTICI E PAESAGGISTICI e QUALITÀ AMBIENTALE

Il Rapporto Ambientale riporta in sintesi gli orientamenti progettuali derivanti dalle analisi paesistico-ambientali condotte dallo studio LAND, cui rinvia per le specifiche (Doc. 18 “*Relazione verde e spazi pubblici*”, Tav. 15 “*Masterplan paesaggistico – Spazi pubblici/privati – Opere a verde*”, Tav. 16 “*Azioni sul patrimonio arboreo esistente*”). Le stesse Norme Tecniche di Attuazione del Piano attuativo (Doc. 11), all'art. 11 “Verde e spazi pubblici”, rinviano a tali elaborati.

L'ipotesi progettuale dello spazio aperto si concentra su due grandi assi: parallelamente alla linea di costa è previsto un sistema articolato che favorisca un nuovo dialogo tra gli spazi per la balneazione e l'arenile; trasversalmente, una sequenza di canali/varchi di permeabilità verde che trasportano il paesaggio all'interno dell'intervento. Nello specifico:

- *passeggiata pubblica e accessi al mare*: il sistema lungomare si definisce come un mix tra le strutture di servizio alla spiaggia e alla balneazione e la presenza di elementi fortemente naturalistici lungo tutto l'arenile. La presenza di gruppi di vegetazione sparsi rafforza l'aspetto del paesaggio naturalizzato dell'area, in un'alternanza di soggetti ad alto fusto a macchie di vegetazione dunale;
- *boulevard e innesti verdi*: l'intera organizzazione dell'intervento urbano viene innervata da percorsi nel verde che impongono una continuità tra gli spazi retrostanti e la passeggiata lungomare, attraversati da percorsi ciclopedonali. L'effetto pineta lascia grandi spazi liberi al suolo in cui si inseriscono spazi per la sosta garantendo una permeabilità visiva verso il mare;
- *piazza pubblica*: è lo spazio pubblico focale di tutto l'intervento. La grande piazza è divisa in due aree dalla nuova Via Colombo, la “Piazza minerale” più urbana a nord e la “Piazza naturale” nell'area sottostante. La prima costituisce lo spazio pubblico dal carattere più urbano relazionandosi direttamente con gli edifici commerciali vicini e si configura come uno spazio per gli incontri e le attività urbane dall'elevato comfort ambientale con una serie di sedute all'ombra della nuova pineta; la seconda diventa più “naturale” lasciando più spazio alle aree verdi;
- *infrastrutture e parcheggi*: il verde lungo strada non rafforza l'immagine degli assi stradali con una continuità di filari alberati ma interviene in ampi spazi che segnalano i coni visuali verso il mare. La necessità di garantire un adeguato numero di parcheggi durante la stagione estiva viene affrontata prevedendo grandi distese a prato scandite da filari di siepi e alberi secondo le dimensioni dei parcheggi, per conferire una dimensione naturalistica alle superfici nel corso delle stagioni;
- *giardini privati*: anche lo spazio privato nella sua conformazione concorre a garantire la continuità del progetto paesaggistico. Le corti residenziali trasversali si caratterizzano per una successione di isole verdi che offrono ombra e prati per le attività libere, cui si intervallano aree attrezzate per il gioco e la socializzazione; la componente del verde è immaginata in relazione a quella degli spazi pubblici, con discontinuità di masse arboree per garantire la massima visibilità verso il mare.

In relazione all'assetto paesistico-ambientale, gli elaborati del PRU contengono orientamenti progettuali certamente condivisibili sotto l'aspetto estetico-fruttivo.

Nel Rapporto Ambientale non risultano tuttavia approfonditi gli effetti funzionali dell'assetto morfologico-vegetazionale proposto sulle matrici ambientali, con particolare riferimento alla gestione sostenibile delle risorse idriche ed al cosiddetto effetto “isola di calore”.

Si ritiene innanzitutto opportuno sottolineare e ribadire che **la progettazione unitaria degli elementi portanti, quali il parco-spiaggia e la piazza, appare un elemento di fondamentale importanza**, in quanto fornisce maggiori garanzie sul raggiungimento degli obiettivi di massima sostenibilità e qualità dell'intervento. Si ritiene debba essere inserito un disposto normativo di riferimento nel quale questo aspetto assuma **carattere prescrittivo**.

In questo senso non si ritiene adeguato quanto previsto dal cronoprogramma presentato in merito alla **tempistica di realizzazione dell'area del parco-spiaggia** e si auspica che la progettazione di questa importante opera pubblica, che costituisce l'ossatura del PRU, sia avviata tempestivamente ed unitariamente.

In relazione alla progettazione degli spazi a verde privato, si ritiene fortemente auspicabile che vengano seguiti i medesimi criteri e indirizzi validi per le zone di verde pubblico, al fine di non creare interruzione del disegno ecologico-paesaggistico e di salvaguardare la continuità fruitiva e visiva tra le aree pubbliche e le aree private di uso pubblico che sono il naturale completamento dello spazio aperto.

In merito alle **manutenzioni** previste, si ritiene di massima importanza, in relazione agli obiettivi di sostenibilità e di basso impatto del P.R.U., provvedere all'irrigazione delle aree a parco interamente attraverso il recupero delle acque meteoriche, così come esplicitato nel precedente paragrafo riguardante le acque superficiali e sotterranee. Tale disposizione, conseguentemente, dovrebbe assumere carattere prescrittivo per le fasi di attuazione e gestione.

Ancora in merito alla manutenzione, posto che si concorda con il piano di durata decennale, si ritiene che la **sostituzione delle fallanze** prevista per gli elementi arborei, dovrebbe essere estesa anche agli impianti arbustivi e a prato laddove si constati il cattivo stato vegetativo o la morte degli elementi messi a dimora.

Relativamente ai **tetti verdi**, pur valutando positivamente l'intervento, si ritiene che parte della superficie ad essi destinata, coerentemente con quanto esplicitato e valutato al paragrafo "Energia" al quale si rimanda per maggiori approfondimenti, debba essere adibita alla realizzazione di impianti fotovoltaici fino al raggiungimento della quota del 50% di energia elettrica prodotta. Si ritiene inoltre che le coperture verdi assumano un più spiccato valore, dal punto di vista paesaggistico, se collocate in posizione più prossima al parco per fornire una sorta di continuità del verde su livelli diversi.

Alla luce di quanto sopra complessivamente considerato, si formulano le seguenti prescrizioni:

- B.21. Considerando positivamente le disposizioni richiamate, anche in relazione agli obiettivi di sostenibilità e qualità assunti dal P.R.U., si ritiene che debbano costituire i principali criteri di valutazione all'atto della predisposizione dei progetti attuativi, invitando il Comune a renderli cogenti, al fine di assicurare un disegno organico dell'ambito e un alto valore progettuale e identitario che oltrepassi la dimensione del singolo edificio.**
- B.22. In particolar modo la progettazione del parco-spiaggia anche sotto il profilo paesaggistico ambientale deve informarsi ad un progetto unitario che garantisca il recepimento dei criteri generali evidenziati nel Rapporto Ambientale e riferiti all'integrazione del parco con il contesto circostante e alla penetrazione degli elementi stessi del parco all'interno dei singoli comparti. Si ritiene quindi debba essere inserito un disposto normativo di riferimento nel quale questo aspetto assuma carattere prescrittivo. Inoltre la realizzazione del parco dovrà avvenire a partire dalle prime fasi di attuazione del P.R.U.;**
- B.23. La progettazione degli spazi a verde privato, deve uniformarsi e seguire i medesimi criteri e indirizzi validi per le zone di verde pubblico, al fine di non creare interruzione del disegno ecologico-paesaggistico e di salvaguardare la continuità fruitiva e visiva tra le aree pubbliche e le aree private di uso pubblico che qualificano il progetto;**
- B.24. Nel piano di manutenzione del verde, si ritiene che la sostituzione delle fallanze debba essere estesa anche agli impianti arbustivi e alle zone a prato, laddove si constati il cattivo stato vegetativo o la morte degli elementi messi a dimora;**

ASSETTO URBANISTICO E CARICO INSEDIATIVO

L'intervento riguarda una porzione territoriale di linea costiera con un intrinseco valore naturale e paesaggistico. Il progetto prevede il mantenimento attraverso la rimodulazione delle quantità di volumi, senza definire tassativamente la SUL complessiva; si riscontra infatti che all'art. 5 delle NTA si afferma: *"La superficie utile lorda potrà variare in più o in meno a seconda dell'altezza reale dei singoli piani, fermo restando il limite prescritto di volume utile lordo assegnato ad ogni lotto"*, posto che la formulazione non appare del tutto chiara, in relazione al conseguente carico urbanistico e alle relative valutazioni ambientali, si riscontrano alcune perplessità sull'effettiva capacità di governo e controllo delle ricadute di tale carico insediativo prospettato, sotto diversi aspetti. **Si reputa pertanto doveroso introdurre in tutte le**

fasi successive e nella presente valutazione un approccio precauzionale che possa garantire in ogni momento la piena sostenibilità dell'intervento sulle componenti ambientali.

Si esprimono le medesime considerazioni in relazione **all'altezza massima prevista degli edifici in 6 -7 piani**, che corrisponde a facciate con uno sviluppo da 22 a 26 mt di altezza, collocate in prima linea sul mare. In merito a tale aspetto si evidenzia la necessità di introdurre forme di flessibilità rapportate alla puntuale verifica di tali parametri in sede attuativa, anche in riferimento alle possibili necessità di rimodulazione degli interventi a seguito di eventuali prescrizioni di natura paesaggistica fornite dalla Soprintendenza competente. Si segnala a titolo esemplificativo, in relazione al tema delle altezze, l'impatto dell'edificio 1A che si evince dalla sezione longitudinale B-B elaborata alla Tav. 5C, segnalando all'Amministrazione l'aspetto prioritario relativo all'inserimento paesaggistico del nuovo ambito.

B.25. Alla luce delle considerazioni sopra richiamate si invita il Comune a titolo cautelativo, al fine di garantire la qualità del proprio paesaggio costiero, di ricercare nell'accordo forme di flessibilità atte a ridurre e/o delocalizzare su altre aree anche esterne all'Ambito 1, nei casi in cui si riscontri in sede attuativa con appositi studi di inserimento nel paesaggio e rendering, i volumi e le superfici, ipotizzando anche eventuali forme diversificate di premialità, rispetto in particolare all'arretramento di tali quantità edilizie dalla linea dell'arenile;

B.26. I medesimi principi di rimodulazione sopra richiamati, possono essere declinati anche in riferimento all'opportunità di eliminare o ridurre quanto più possibile i parcheggi interrati, in relazione alle condizioni di pericolosità idraulica riscontrati nelle aree di progetto. Le soluzioni di protezione ipotizzate, infatti, pur riducendo la criticità, espongono comunque in parte beni e persone a tale rischio; occorre pertanto considerare e concordare soluzioni alternative;

MONITORAGGIO

Tenuto conto degli obiettivi assunti alla base del Programma di Riqualificazione Urbana e di quanto è emerso in sede di valutazione, si ritiene indispensabile assicurare il monitoraggio delle componenti legate agli aspetti di congestione da traffico veicolare, di risparmio energetico, nonché a quelli inerenti la realizzazione/manutenzione del verde pubblico e la gestione sostenibile del ciclo delle acque.

In tal senso, si prescrive quanto segue:

B.27. Il sistema di monitoraggio da prevedere ad esito della procedura di V.A.S. dovrà contenere indicatori atti a misurare, in fase di attuazione del comparto (3° e 6° anno), le seguenti grandezze:

- livello di congestione della rete stradale del comparto e del suo intorno nell'ora di punta di un giorno ferialo medio del periodo estivo, assumendo quali informazioni di base i dati di traffico monitorati secondo le modalità e le scansioni temporali definite al precedente punto;
- infrastrutturazione energetica del comparto, con particolare riferimento ai sistemi di raffrescamento e di riscaldamento, all'introduzione di sistemi alimentati da fonti energetiche rinnovabili ed alla prestazione energetica degli edifici;
- realizzazione dei tetti verdi (localizzazione e superficie coperta);
- realizzazione di sistemi per la raccolta delle acque meteoriche;
- realizzazione del verde pubblico (essenze piantumate e attività di manutenzione operata - sistema di irrigazione e sostituzione delle fallanze), stato della vegetazione;
- verifica delle condizioni della duna in progetto e del verde pubblico, con cadenza almeno annuale al fine di attuare tutti i ripristini e le modifiche che si rivelassero necessarie a mantenerne l'efficienza;

B.28. A completa realizzazione del comparto, si richiede di contabilizzare, con opportuni indicatori, almeno le seguenti grandezze:

- livello di congestione della rete stradale del comparto e del suo intorno nell'ora di punta di un giorno ferialo medio, assumendo quali informazioni di base i dati di traffico monitorati secondo le modalità e le scansioni temporali definite in precedenza;
- consumi energetici (termici ed elettrici) distinti per edificio e per funzioni insediate e livello di copertura di tale fabbisogno operato mediante il teleriscaldamento e mediante impianti F.E.R. (fotovoltaico);
- copertura del fabbisogno irriguo mediante l'utilizzo degli apporti meteorici.

Si ritiene altresì utile, come già espresso, definire opportuni indicatori per la valutazione degli effetti delle trasformazioni urbanistiche anche in relazione al monitoraggio dello stato di qualità dell'aria e del clima acustico, a partire dai dati di traffico rilevati ed utilizzando sistemi modellistici previsionali.

Posto che, ai sensi dell'art. 17, comma 1, del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., l'autorità proponente deve produrre, in esito alla valutazione, *“b) una dichiarazione di sintesi in cui si illustra in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano o programma e come si è tenuto conto del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni(...); c) le misure adottate in merito al monitoraggio di cui all'articolo 18. ”*,

B.29. il Comune di Cesenatico, mediante la suddetta *dichiarazione di sintesi*, in concomitanza quindi con la predisposizione degli elaborati da sottoporre alla sottoscrizione conclusiva, dovrà integrare i contenuti dell'Accordo di programma con il parere motivato espresso da questa Provincia e con gli esiti delle consultazioni effettuate.

PROCEDURE AMBIENTALI - screening L.R. 9/99 e s.m.i. :

Nel Rapporto ambientale è indicato che *“Il piano/progetto analizzato, per le sue caratteristiche, è sottoposto alle seguenti procedure ambientali:*

- *procedura di screening secondo la L.R. 9/99 e s.m.i. (allegato B.3.7 - Parcheggi di uso pubblico con capacità superiori a 500 posti auto);*
- *procedura di VAS (Valutazione Ambientale Strategica) secondo il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale” e s.m.i. che prevede che tutti i Piani/progetti e le loro varianti siano soggette a Valutazione Ambientale Strategica (VAS)”*.

In relazione a ciò si precisa che il Programma di Riqualificazione Urbana (PRU), avente valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ed approvato con l'Accordo in oggetto, poichè interessa una ST pari a 158.533,18 mq, in relazione a quanto disposto dall'art. 4, comma 1, della L.R. 9/1999 e ss.mm.ii., è subordinato alla procedura di verifica (*screening*), oltrechè per la categoria citata, **anche in relazione alla categoria “progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 10 ettari”**, di cui al punto B.3.6 dell'Allegato alla summenzionata legge regionale.

Si evidenzia infine che nel **Rapporto Ambientale si indica che la valutazione ambientale strategica assume anche valenza di screening. Si fa presente che di ciò, si sarebbe dovuto darne atto nelle fasi di evidenza pubblica.**

Dato atto che nell'attività istruttoria della procedura in oggetto hanno partecipato, oltre al Responsabile del procedimento, altri componenti del Servizio al fine di perseguire l'obiettivo di rafforzare la legalità, la correttezza e la trasparenza dell'azione amministrativa;

Dato atto inoltre che questa Provincia provvederà a rendere pubblico l'esito della Valutazione di Sostenibilità Ambientale ai sensi dell'art. 17 comma 1 lett. a), del D. Lgs 152/06 e ss.mm.ii.;

Richiamate le premesse narrative;

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000;

VISTA la Legge 7 aprile 2014, n. 56, recante “*Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni*”;

RICHIAMATO l’art. 1, comma 55, della Legge n. 56/2014, che stabilisce i poteri e le prerogative del Presidente della Provincia;

RICHIAMATO, altresì, l’ art. 21-quater della L. n. 241/90;

DATO ATTO che, in osservanza dell’art. 147 bis del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, sono stati resi i pareri, allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale, espressi:

- dal Dirigente del Servizio Associato Pianificazione Territoriale in merito alla regolarità tecnica;
- dal Segretario Generale in sostituzione del Dirigente del Servizio Bilancio, Finanze e Provveditorato in merito alla regolarità contabile;

DATO ATTO infine che il presente provvedimento è da considerarsi urgente per consentire al Comune di assumere le proprie decisioni e proseguire celermente la propria azione pianificatoria;

DECRETA

1. In relazione all’Accordo di programma in variante alla pianificazione urbanistica comunale, per l’approvazione del Programma di Riqualificazione Urbana denominato “*Comparto delle Colonie di Ponente a Cesenatico – PRU AMBITO 1 – Piano Urbanistico Attuativo*”, sottoscritto dal Comune di Cesenatico, dalla Provincia di Forlì-Cesena e dai soggetti privati interessati dall’Accordo medesimo in sede di Conferenza preliminare tenutasi in data 21 dicembre 2015, di esprimere parere motivato positivo, ai sensi dell’art. 15 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. nel rispetto delle condizioni illustrate nella parte narrativa del presente atto, contrassegnata con la lettera B).
2. Di esprimere parere favorevole, ai sensi dell’art. 5 della L.R. 19/2008, in relazione alla compatibilità delle previsioni oggetto di Accordo di programma con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, con prescrizioni illustrate nella parte narrativa del presente atto, contrassegnata con la lettera A).
3. Di trasmettere copia del presente provvedimento deliberativo al Comune di Cesenatico per il seguito di competenza.

Il presente decreto, definitivo ai sensi di legge, viene dichiarato **immediatamente eseguibile** e dunque efficace dal momento della sua adozione, stante l’urgenza di provvedere in merito ai sensi dell’art. 11, comma 6, dello Statuto provinciale.



PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA

(Decreto prot. n. 15302 del 12/06/2017)

Pareri ex art. 6-bis della L. 241/1990

La sottoscritta Francesca Bagnato – Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale - dichiara che non sussistono situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale ex art. 6-bis L.241/1990:

La sottoscritta Elisabetta Fabbri Trovanelli - Responsabile del Procedimento dichiara che non sussistono situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale ex art. 6-bis L.241/1990:

Pareri dei Responsabili dei Servizi, in osservanza dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000:

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA:

☒ La sottoscritta Francesca Bagnato 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, 12.6.2017

IL DIRIGENTE/

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE:

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

Li, 12/6/17

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO

Mauro Maredi

☐ 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 decreto è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e rispettive norme collegate, come segue:

IL PRESIDENTE

DREI DAVIDE

IL SEGRETARIO GENERALE

BAGNATO FRANCESCA