



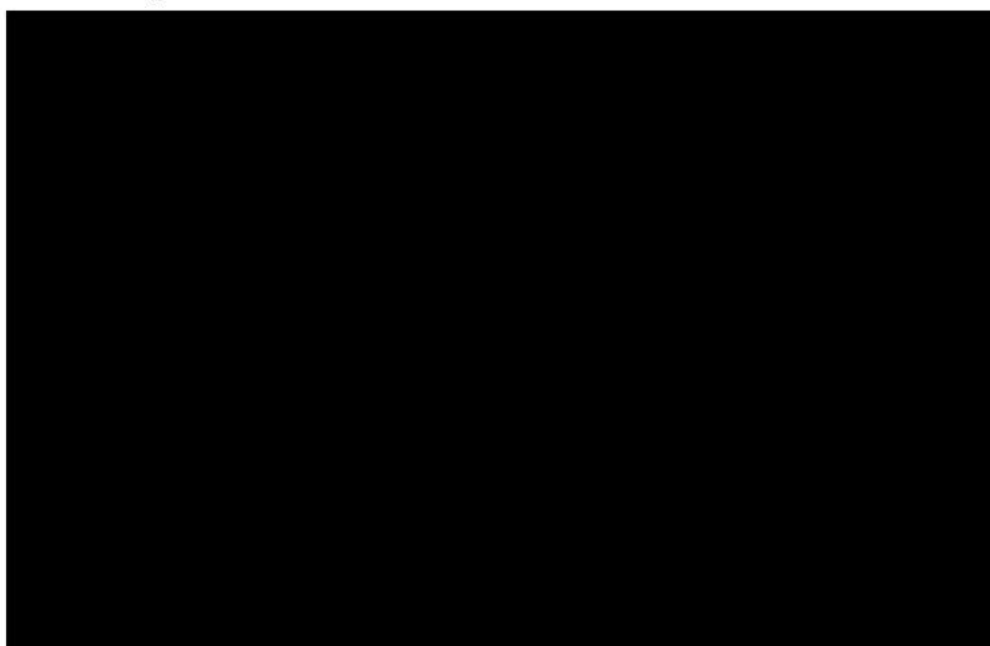
ORIGINALE

PROVINCIA DI FORLÌ'-CESENA

GIUNTA PROVINCIALE

SEDUTA DEL 24 Agosto 2010

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



Presiede il PRESIDENTE [REDACTED].

Assiste il SEGRETARIO [REDACTED]

Il numero è legale, la seduta è aperta.

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

PROT. GEN. N. 82206/2010 DELIBERAZIONE N. 374

COMUNE DI CESENATICO. ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE AL P.R.G., ART. 40 L.R. 20/2000 E S.M.I., PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE EX NUIT, AREA VIA DEI MILLE ED ALTRI, E AL CONCORSO ECONOMICO ED OPERATIVO NELL'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA EX PREALPI DI PROPRIETA' COMUNALE PER L'ATTUAZIONE DI ALLOGGI A CANONE SOSTENIBILE. FORMULAZIONE OSSERVAZIONI AI SENSI ART. 40 L.R. 20/2000 E S.M.I.; ESPRESSIONE PARERE AI SENSI ART. 5 L.R. 19/2008.

LA GIUNTA PROVINCIALE

Visto l'Accordo di Programma in variante al P.R.G., ai sensi dell'art. 40 della L.R. 20/2000 e s.m.i., per *“la riqualificazione delle aree ex Nui, area Via dei Mille in prossimità di Via Anita Garibaldi, aree ex colonia San Vigilio, ex colonia Gioiosa, ex colonia CIF e per la realizzazione degli interventi finalizzati alla riqualificazione di porzione del Viale dei Mille, di Via Milano, di Via Venezia, dell'ingresso principale al Parco di Levante, della Via Grazia Deledda, di Via Panzini e al concorso economico ed operativo nell'attuazione del programma di riqualificazione dell'area ex Prealpi di proprietà comunale per l'attuazione di alloggi a canone sostenibile”*, promosso dal Comune di Cesenatico, sottoscritto in data 21 dicembre 2009 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 “Fincarducci S.r.l.”) ai sensi del combinato disposto dell'art. 34 del D.Lgs 267/2000 e s.m.i. e dell'art. 40 della L.R. 20/2000 e s.m.i.;

Premesso che il Comune di Cesenatico è dotato di:

- Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 50948/705 del 19.12.2000;
- Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 70346/146 del 19.07.2010 in virtù di apposito accordo amministrativo ai sensi dell'art. 21 della L.R. 20/00 e s.m.i.;

Dato atto:

- che la documentazione relativa all'Accordo di Programma in oggetto è stata trasmessa a questa Amministrazione provinciale in data 18 giugno 2009 (prot. prov. n. 58191/09);
- che, a seguito della sottoscrizione in sede di Conferenza preliminare indetta dal Comune con nota prot. n. 33788 del 19.11.2009 ed acquisita al prot. prov.le n. 110064 del 24.11.2009, l'Accordo di Programma è stato depositato per 60 giorni consecutivi, a far data dal 21 dicembre 2009, presso gli Enti coinvolti, nella fattispecie il Comune di Cesenatico e la Provincia di Forlì-Cesena;
- che si è svolta la Conferenza tecnica dei Servizi indetta ai sensi dell'art. 14 della L. 241/90 e s.m.i. con atto prot. prov. n. 58191/09, apertasi in data 30.07.2009 e conclusasi in data 19.04.2010, con la sottoscrizione del relativo verbale recante i contributi degli enti partecipanti, trasmesso in data 07.07.2010 (prot. prov. 69325/10);
- che l'Ente scrivente, con nota prot. prov. n. 72129/09 del 03.08.09, ha richiesto integrazioni alla documentazione prodotta e, verificato che il materiale successivamente pervenuto a questa Amministrazione quale integrazione documentale era parziale rispetto a quanto richiesto, ha richiamato la necessità di integrazioni con nota prot. prov. n. 14160/10 del 18.02.2010, come ribadite con nota prot. prov. n. 69138/10 del 07.07.2010;
- che il Comune ha integrato tali materiali con distinte trasmissioni, giungendo a completamento dei documenti sopra citati, con atti identificati al prot. prov. n. 45643 del 04.05.2010, prot. prov. n. 62015 del 18.06.2010, prot. prov. n. 62647 del 21.06.2010, prot. prov. n. 64292 e prot. prov. n. 64294 entrambi del 22.06.2010, prot. prov. 72558 del 15.07.2010, prot. prov. 75878 del 27.07.2010 e, infine, con prot. prov. 81647 del 16.08.2010;

- che, in coerenza con le considerazioni emerse in sede di Conferenza dei Servizi, il presente Accordo di Programma viene sottoposto alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e che, al fine di evitare un aggravio dovuto alla duplicazione delle procedure, ciò avviene nell'ambito delle disposizioni dettate dal combinato degli artt. 5 e 40 della L.R. 20/2000 e s.m.i., con richiesta di attivazione di tale procedura acquisita con prot. prov. 116610 del 18.12.2009;
- che, ai fini dell'espressione del parere dei soggetti competenti in materia ambientale da consultare nell'ambito della procedura di V.A.S., il Comune di Cesenatico e la Provincia di Forlì-Cesena, in quanto rispettivamente autorità procedente e autorità competente ai sensi dell'art. 1 della L.R. 9/2008, hanno concordato (prot. prov. n. 2322 del 14.01.2010) l'individuazione delle seguenti autorità ambientali:
 - 1) Azienda U.S.L. di Cesena;
 - 2) A.R.P.A. Sezione Provincia di Forlì-Cesena;
 - 3) Consorzio di Bonifica Rubicone ora Consorzio di Bonifica Romagna.

Dato altresì atto che la documentazione costituente l'Accordo di Programma sottoscritta in data 21.12.2009 si compone di:

- Schema dell'Accordo di Programma – Allegato "A";

Relazioni e documenti

Tav. 0.01	Elenco elaborati finali
Tav. 0.02	Relazione tecnico-illustrativa
Tav. 0.03	Tabelle riassuntive dell'Accordo di Programma
Tav. 0.04	Rapporto preliminare art. 12 D.Lgs 4/08
Tav. 0.05	Relazione invarianza idraulica
Tav. 0.06	Tavola unica di inquadramento degli interventi
Tav. 0.07	Relazione d'integrazione alle relazioni geologiche
Tav. 0.071	Relazione d'integrazione alla valutazione previsionale d'impatto e clima acustico
Tav. 0.072	Relazione d'integrazione rapporto ambientale: procedura di V.A.S. (D.Lgs 4/2008)
Tav. 073	Relazione d'integrazione rapporto ambientale: sintesi non tecnica di V.A.S. (D.Lgs 4/2008)

Elaborati grafici

Tav. 0.08	Aree da cedere
Tav. 0.09	Individuazione dei comparti attuativi e cronoprogramma
Tav. 0.10	Invarianza idraulica e fognature acque bianche ex Nui
Tav. 0.11	Invarianza idraulica e fognature acque bianche ex S. Vigilio
Tav. 0.12	Invarianza idraulica e fognature acque bianche ex Gioiosa
Tav. 0.13	Invarianza idraulica e fognature acque bianche ex Cif
Tav. 0.14	Invarianza idraulica e fognature acque bianche Parcheggio multipiano

Sistemazione Viale dei Mille

Tav. 0.15	Rilievo stato attuale
Tav. 0.16	Rilievo stato attuale: reti sottoservizi

Tav. 0.17	Sezioni stradali stato attuale
Tav. 018	Stato futuro Viale dei Mille: viabilità, segnaletica, ill. pubblica
Tav. 0.19	Stato futuro Viale dei Mille: impianti
Tav. 0.20	Stato futuro Viale dei Mille: sezioni stradali
Tav. 0.21	Stato futuro Viale dei Mille: computo opere stradali
Tav. 0.22	Ingresso Parco di Levante da Viale dei Mille: viabilità, impianti, aree pubbliche
Tav. 023	Recinzione e passo carraio-pedonale Parco di Levante
Riqualificazione area ex Nult	
Tav. 1.00	Relazione tecnico-illustrativa del progetto "ex Nult"
Tav. 1.003	Relazione in risposta all'Edilizia Privata C.S. 30-07-09
Tav. 1.01	Relazione geologica e geotecnica del terreno
Tav. 1.02	Relazione impatto acustico
Tav. SPR001	Strutture: relazione tecnica e descrittiva
Tav. GPR001	Strutture: relazione geotecnica
Tav. MPR001	Impianti meccanici e idrosanitari: relazione tecnica
Tav. EPR001	Impianti elettrici e speciali: relazione tecnica
Tav. 1.03	Rilievo stato attuale area
Tav. 1.04	Rilievo stato attuale opere di urbanizzazione
Tav. 1.05	Rilievo fotografico
Tav. 1.06	Opere Urbanizzazione, arredo urbano, verde, segnaletica
Tav. 1.07	Sezioni stradali e relative opere tecnologiche
Tav. 1.13	Dettagli OO UU - 1/4; pavimentazione in legno
Tav. 1.14	Dettagli OO UU - 2/4; strada carrabile - marciapiede
Tav. 1.15	Dettagli OO UU - 3/4; parete verticale piazza - aerazione parcheggio
Tav. 1.16	Dettagli OO UU - 4/4; rampe
Tav. 1.17	OO UU: Planimetria sistemazioni esterne
Tav. 1.18	Computo opere esterne pubbliche e parcheggio pubblico interrato
Tav. 1.19	Opere esterne pubbliche e parcheggio interrato - Quadro Economico
Tav. 1.191	Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici
Tav. 1.20	Destinazione d'uso liv. -1; liv. 0
Tav. 1.21	Destinazione d'uso liv. +1
Tav. 1.22	Destinazione d'uso liv. +2, +3, +4
Tav. 1.23	Destinazione d'uso liv. +5, +6, +7
Tav. 1.24	Sezioni A - A'; B - B
Tav. 1.30	Planimetria di progetto
Tav. 1.31	Tipologia edilizia: pianta liv. 0
Tav. 1.32	Tipologia edilizia: pianta liv. -1
Tav. 1.33	Tipologia edilizia: pianta liv. +1
Tav. 1.34	Tipologia edilizia: pianta liv. +2
Tav. 1.35	Tipologia edilizia: pianta liv. +3
Tav. 1.36	Tipologia edilizia: pianta liv. +4
Tav. 1.37	Tipologia edilizia: pianta liv. +5
Tav. 1.38	Tipologia edilizia: pianta liv. +6
Tav. 1.39	Tipologia edilizia: pianta liv. copertura

Tav. 1.40	Tipologia edilizia: sezioni A - A'; B - B'
Tav. 1.41	Profili quotati
Tav. 1.42	Prospetto nord
Tav. 1.43	Prospetto sud
Tav. 1.44	Prospetto ovest
Tav. 1.45	Prospetto est
Tav. S1-101	Strutture Pianta Livello Interrato
Tav. 00-101	Strutture Pianta Livello 0
Tav. MPP-S1-201	Impianto Antincendio Pianta Livello -1
Tav. EPP-S1-301	Impianti Elettrici Pianta Generale Livello 1 Impianto Illuminazione e Distribuzione
Tav. EPP-S1-201	Impianti Elettrici Pianta Generale Livello -1 Impianto Forza Motrice e Distribuzione
Tav. IPP-S1-101	Impianti Meccanici Impianto Sollevamento Scarico Acque Bianche P.ta Livello -1
Tav. IPP-S1-102	Impianti Meccanici Impianto Scarico Acque Bianche Pianta Livello -1
Tav. IPP-00-101	Impianti Meccanici Impianto Scarico Acque Bianche Pianta Livello 0
Tav. IPP-S1-201	Impianti Meccanici Impianto Sollevamento Scarico Acque Bianche e Nere, Adduzione Idrica Pianta Livello -1
Tav. MPP-S1-101	Impianti Meccanici Impianto di Condizionamento Ambientale Distribuzione Aeraulica Pianta Livello -1
Tav. 1.46	Viabilità e mobilità
Tav. 1.50	Vista Via Carducci 1
Tav. 1.52	Vista Piazza
Tav. 1.53	Vista Copertura
Tav. 1.54	Vista Giardino pensile
Tav. 1.55	Vista Spazio Commerciale
Tav. 1.56	Vista interna camera
Tav. 1.57	Vista Giardino pensile dalle camere
Riqualificazione area Colonia San Vigilio	
Tav. 2.00	Relazione tecnico illustrativa del progetto
Tav. 2.01	Relazione geologica e geotecnica del terreno
Tav. 2.02	Relazione clima acustico
Tav. 2.03	Rilievo stato attuale area e verde esistente
Tav. 2.04	Rilievo stato attuale opere di urbanizzazione
Tav. 2.05	Rilievo fotografico
Tav. 2.20	Destinazione d'uso
Tav. 2.30	Tipologia edilizia: pianta piano interrato
Tav. 2.31	Tipologia edilizia: pianta piano terra
Tav. 2.32	Tipologia edilizia: pianta piano 1° 2° 3° 4° 5° e copertura
Tav. 2.33	Tipologia edilizia: sezioni A - A' B - B'
Tav. 2.34	Prospetti
Tav. 2.35	Profili quotati
Tav. 2.36	Dimostrazione sup. complessiva ed utile lorda
Tav. 2.40	Vedute prospettiche
Riqualificazione Colonia Gioiosa	

Tav. 3.00	Relazione tecnico illustrativa del progetto
Tav. 3.01	Relazione geologica e geotecnica del terreno
Tav. 3.02	Relazione clima acustico
Tav. 3.03	Rilievo stato attuale area e verde esistente
Tav. 3.04	Rilievo stato attuale opere di urbanizzazione
Tav. 3.05	Rilievo fotografico
Tav. 3.20	Destinazione d'uso
Tav. 3.30	Tipologia edilizia: pianta piano interrato
Tav. 3.31	Tipologia edilizia: pianta piano terra
Tav. 3.32	Tipologia edilizia: pianta piano 1° 2° 3° 4° e 5°
Tav. 3.33	Tipologia edilizia: pianta attico e copertura
Tav. 3.34	Tipologia edilizia: sezioni A - A' B - B'
Tav. 3.35	Prospetti
Tav. 3.36	Profili quotati
Tav. 3.37	Dimostrazione sup. complessiva ed utile lorda
Tav. 3.40	Vedute prospettiche
Riqualificazione Colonia C.I.F.	
Tav. 4.00	Relazione tecnico illustrativa del progetto
Tav. 4.01	Relazione geologica e geotecnica del terreno
Tav. 4.02	Relazione clima acustico
Tav. 4.03	Rilievo stato attuale area
Tav. 4.04	Rilievo stato attuale opere di urbanizzazione
Tav. 4.05	Rilievo fotografico
Tav. 4.20	Destinazioni d'uso liv. -1; liv. 0; +1; +2
Tav. 4.21	Destinazioni d'uso liv. +3; +4; +5; +6
Tav. 4.22	Destinazioni d'uso liv. +7; +8; +9; +10
Tav. 4.23	Destinazioni d'uso liv. +11; +12; copertura
Tav. 4.24	Sezione trasversale
Tav. 4.25	Pianta liv. +7, liv. +8
Tav. 4.26	Pianta liv. +9, liv. +10
Tav. 4.27	Pianta liv. +11, liv. +12
Tav. 4.28	Pianta piano locali impianti, tecnici, servizi comuni e copertura
Tav. 4.29	Sezione A-A'
Tav. 4.30	Planimetria di progetto
Tav. 4.31	Tipologia edilizia: pianta liv. 0
Tav. 4.32	Tipologia edilizia: pianta liv. -1
Tav. 4.33	Tipologia edilizia: pianta piano tipo a)
Tav. 4.34	Tipologia edilizia: pianta piano tipo b)
Tav. 4.35	Tipologia edilizia: tipologie abitative T1, T2, T3, T4, T5
Tav. 4.40	Tipologia edilizia: sezione A-A'
Tav. 4.41	Profili quotati
Tav. 4.60	Veduta prospettica 1: vista esterna da Viale Carducci
Tav. 4.61	Veduta prospettica 2: vista esterna dal Parco di Levante
Tav. 4.62	Veduta prospettica 3: vista interna verso mare

**Parcheggio Pubblico Multiplano In Viale
del Mille**

Tav. 5.00	Relazione tecnico illustrativa del progetto integrativa
Tav. 5.01	Relazione geologica e geotecnica del terreno
Tav. 5.011	Computo metrico estimativo
Tav. 5.012	Capitolato speciale d'appalto
Tav. 5.013	Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza e coordinamento
Tav. 5.014	Quadro economico
Tav. 5.015	Relazione di calcolo preliminare delle strutture
Tav. 5.016	Relazione tecnica sull'impianto elettrico in base al D.M. 37/08
Tav. 5.02	Relazione di impatto acustico
Tav. 5.03	Rilievo stato attuale topografico area a verde esistente
Tav. 5.04	Rilievo stato attuale distanze dai confini e dai fabbricati
Tav. 5.05	Rilievo fotografico
Tav. 5.06	Planimetria intorno dell'edificio e sezioni ambientali
Tav. 5.20	Destinazioni d'uso
Tav. 5.30	Tipologia edilizia: pianta piano terra, primo, secondo, terzo e copertura
Tav. 5.31	Tipologia edilizia:sezioni A-A' B-B'
Tav. 5.32	Prospetti
Tav. 5.33	Profili quotati
Tav. 5.40	Elaborato preliminare strutturale: pianta fondazioni
Tav. 5.41	Elaborato preliminare strutturale: pianta pilastri
Tav. 5.42	Elaborato preliminare strutturale: pianta tipo
Tav. 5.43	Impianto elettrico e di illuminazione: piano terra
Tav. 5.44	Impianto elettrico e di illuminazione: piano primo e secondo
Tav. 5.45	Impianto elettrico e di illuminazione: piano terzo
Tav. 5.46	Impianto elettrico e di illuminazione: piano copertura
Tav. 5.47	Impianto elettrico e di illuminazione: schema blocchi impianto tecnologico
Tav. 5.48	Impianti speciali – antintrusione (sicurezza): piano terra
Tav. 5.49	Impianti speciali – antintrusione (sicurezza): piani primo e secondo
Tav. 5.50	Impianti speciali – antintrusione (sicurezza): piano terzo
Tav. 5.60	Vedute prospettiche

Figurano, inoltre, gli elaborati riferiti al progetto edilizio per il permesso di costruire.

Gli elaborati di Variante urbanistica al P.R.G. risultano:

- Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione, art. 168 "Elenco e determinazione dei piani urbanistici attuativi";
- Riferimenti normativi – Relazione;
- Tavola n. 8 "Zonizzazione del territorio comunale", fogli n. 3, n. 6 e n. 10 in scala 1:2.000.

Premesso che:

- il Comune di Cesenatico ha individuato, con delibera di Consiglio comunale n. 15 del 25 febbraio 2009 "individuazione ambito "denominato città delle colonie a sud di Cesenatico" e

principali obiettivi ...”, fra gli obiettivi prioritari del programma dell’Amministrazione, la riqualificazione di quella parte della zona sud del territorio comunale attualmente in stato di significativo degrado, in quanto interessata, sia dalla presenza di edifici un tempo destinati a colonie marine e ricadenti all’interno del perimetro dell’ambito territoriale denominato “Città delle colonie”, sia dalla presenza di aree abbandonate o sotto utilizzate, quale quella denominata “ex Nuit” di viale Carducci; Il Comune ritiene che la riqualificazione di un tessuto urbano così significativo ai fini turistici e ricettivi, può essere opportunamente realizzata soltanto attraverso un programma unitario di opere ed interventi pubblici e privati, tale da garantire, sia il consolidamento, la riqualificazione ed il ripristino dei varchi a mare, sia il rispetto delle disposizioni del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), sia la sostenibilità degli effetti sul sistema ambientale per il carattere eco-compatibile ed eco-sostenibile delle opere ed interventi medesimi.;

- il Comune di Cesenatico ha ricevuto dalla società “Fincarducci S.r.l.” con sede in Cesena, in data 11.08.2008 (nota P.G. 23127), una ipotesi di Accordo di Programma in variante al P.R.G. vigente, avente per oggetto un intervento urbanistico teso alla riqualificazione di aree e di immobili di sua proprietà inseriti in zona centrale di preminente valore turistico ed oggi versanti in una situazione di degrado;
- alla luce di ciò, il Consiglio Comunale è stato informato, con deliberazione n. 63 del 06.08.2009, circa la volontà dell’Amministrazione comunale di promuovere la definizione e l’attuazione di un Accordo di Programma in variante agli strumenti urbanistici comunali;
- in data 28.09.2009 è stata data comunicazione in merito a quanto sopra al Consiglio Provinciale (deliberazione n. 92136/118), ai sensi dell’art. 53 comma 3 dello Statuto della Provincia di Forlì-Cesena;
- il Consiglio Comunale di Cesenatico, con deliberazione n. 94 del 05.11.2009, ha assentito all’Accordo di Programma in oggetto, in variante allo strumento urbanistico generale, dando contestualmente mandato al Sindaco di promuoverne la sottoscrizione da parte degli altri contraenti;
- la Giunta Provinciale ha espresso il proprio assenso preliminare alla proposta di accordo con deliberazione n. 114779/610 del 15.12.2009.

CONSIDERATO

Il presente accordo in variante al P.R.G. vigente di Cesenatico ha ad oggetto un intervento urbanistico unitario teso alla riqualificazione di aree e di immobili inseriti in zona centrale della città di preminente valore turistico ed oggi versanti in una situazione di degrado. Le aree interessate da questa ipotesi sono:

- l’area denominata ex Nuit di Viale Carducci;
- l’area della Colonia ex Cif di Viale Carducci;
- l’area della Colonia Gioiosa di Viale Carducci;
- l’area della Colonia San Vigilio di Viale Carducci;
- l’area di Viale dei Mille;
- la Via Sabotino;
- parte di Viale dei Mille;
- la Colonia Prealpi.

Tale intervento è, infatti, finalizzato all'attuazione dell'interesse pubblico relativo alla sistemazione di parte del Viale dei Mille, di Viale Milano, di Viale Venezia, della Via Grazia Deledda, di Via Panzini, al concorso operativo ed economico nel programma di riqualificazione dell'area ex Prealpi di proprietà comunale per l'attuazione di alloggi a canone sostenibile ed alla riqualificazione del tessuto edificato di interesse collettivo.

Sotto il particolare profilo dell'interesse pubblico, viene previsto il concorso operativo ed economico da parte dei soggetti privati per i seguenti interventi:

1. riqualificazione di un tratto di Viale dei Mille compreso tra limite nord individuato nel Liceo Scientifico ed il limite sud in corrispondenza di via Dante, attraverso opere di arredo consistenti nella realizzazione di una doppia fila di parcheggi a pettine, una pista ciclabile e percorsi pedonali illuminati ed alberati;
2. recupero dell'area una volta sede dell'ex discoteca Nuit, con la realizzazione sull'area di intervento di una piazza pedonale pubblica di mq. 2.583, di spazi pedonali ulteriori per mq. 2.946. Sistemazione attraverso opere di arredo consistenti nella realizzazione di percorsi pedonali illuminati ed alberati e parcheggi a raso delle vie Venezia, Milano, giardini a mare, Viale Carducci;
3. riqualificazione della Via Grazia Deledda e della Via Panzini attraverso la realizzazione di opere di arredo consistenti nella realizzazione di percorsi pedonali illuminati ed alberati; con i seguenti impegni da parte della Società per i punti 1.2.3:
 - a) effettuare la progettazione degli interventi, assumendo a proprio carico i relativi oneri;
 - b) eseguire i lavori previsti dal progetto, con le modalità e secondo le norme del Decreto legislativo n. 163/2006 e successive integrazioni e modificazioni ed in particolare seguendo la disciplina dell'art. 122;
 - c) assumere a proprio carico la spesa di € 6.270.857,00 relativa all'esecuzione degli interventi di cui sopra oltre agli oneri per la sicurezza e somme a disposizione derivanti dal quadro economico dei progetti definitivi, per un totale generale pari a € 8.665.000,00;
 - e) consegnare al Comune le opere realizzate e collaudate;
4. concorso economico pari a €. 3.500.000 all'attuazione di quanto previsto dal programma di riqualificazione dell'area ex Prealpi di proprietà Comunale, nei modi e termini stabiliti con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 25.02.2009 e convenzione sottoscritta dal Soggetto Attuatore, in data 26.02.2009 reg. n. 194, in cui la società Fincarducci, a mezzo del suo Presidente e legale rappresentante, ha assunto i seguenti impegni:
 - A - effettuare la progettazione esecutiva dell'intervento, assumendo a proprio carico i relativi oneri;
 - B - eseguire i lavori previsti dal progetto, con le modalità e secondo le norme del Decreto legislativo n. 163/2006 e successive integrazioni e modificazioni ed in particolare seguendo la disciplina dell'art. 122;
 - C - redigere il progetto di efficienza energetica, come prescritto dalla deliberazione della giunta regionale n. 1104/2008;
 - D - assumere a proprio carico la spesa di euro 2.027.511,00 relativa all'esecuzione

- dell'intervento, non coperta dal finanziamento regionale;
- E - consegnare al Comune le opere realizzate e collaudate.
- F - nel caso in cui il Comune sia ammesso a contributo regionale per la realizzazione dell'intervento stesso, la restante quota pari a €. 1.472.456,00 sarà utilizzata per completare la riqualificazione di Viale dei Mille, asse carrabile ricompreso all'interno dell'ambito da riqualificare a completamento di quanto previsto alla lettera c del comma 3), di cui sopra.

L'ipotesi di accordo prevede che la Società s'impegni a farsi integralmente carico dei costi di realizzazione diretta delle opere previste d'interesse pubblico, oltre a quelle dovute come standard di legge. Per queste ultime si prevede lo scomputo dagli oneri d'urbanizzazione.

La valutazione dei costi di realizzazione delle opere pubbliche è stimata secondo i computi metrici e i prezzi medi di aggiudicazione delle gare d'appalto effettuate dal Comune negli ultimi anni per opere simili.

L'Accordo prevede, inoltre:

- il riutilizzo di materiale compatibile proveniente dagli scavi dei cantieri delle opere, ai fini del ripascimento di quei tratti dell'arenile sottoposti all'erosione marina, previa verifica come da disposizioni normative di riferimento e in accordo con gli enti competenti, con spese a carico del soggetto attuatore, ad esclusione delle operazioni meccaniche di ripascimento;
- il programma di realizzazione delle opere ed interventi progettati e tutti gli obblighi prestazionali.

Atteso che l'interesse pubblico che giustifica la sottoscrizione dell'accordo in oggetto è determinato dalla realizzazione delle opere pubbliche e dal co-finanziamento sopra richiamati, che vengono interpretati nella proposta progettuale come di seguito riassunto.

Richiamato il fatto che la proposta di Accordo di Programma assoggetta le aree in questione ad un unico strumento urbanistico attuativo denominato P.P. 12 (P.U.A.) – P.I.O. Ex Nuit - Colonie ex San Vigilio, ex Gioiosa, ex Cif – area Via dei Mille (prossimità Via Anita Garibaldi), secondo le previsioni di seguito sintetizzate:

Area ex Nuit – viale Sabotino – via Milano – via Venezia -tratto di via Carducci

interesse privato:

- a) trasformazione dell'area attualmente occupata, in parte da un piccolo parco giochi, in parte dall'edificio della ex discoteca Nuit, in parte dall'attuale Viale Sabotino, mediante la costruzione di una struttura alberghiera di particolare pregio architettonico e locali a uso commerciale, secondo la seguente funzione principale ammessa:
- attività turistico-ricettiva: struttura alberghiera pari a circa 11.800 mq di superficie netta non residenziale (Sn);
 - superficie commerciale D4g per circa 3.650 mq (St);
 - parcheggi pertinenziali per una superficie complessiva pari a circa mq 7.305 comprensiva di spazi di manovra per un totale di circa 241 posti auto;

interesse collettivo:

- b) progettazione e realizzazione a scomputo dei contributi di costruzione dovuti per legge di:
- parcheggi pubblici G3 per una superficie complessiva pari a 4.561 mq comprensiva di spazi di manovra per un totale di 151 posti auto;
 - progettazione e realizzazione di gallerie private ad uso pubblico di 1.648 mq;
 - monetizzazione di una superficie a verde pubblico pari a 2.155 mq.

Area via dei Mille in prossimità della via Anita Garibaldi

L'area concorre al soddisfacimento della dotazione complessiva di parcheggi pubblici necessari al completo assolvimento della dotazione a standard in relazione agli interventi oggetto dell'accordo. E' prevista la progettazione e la realizzazione a scomputo dei contributi di costruzione dovuti per legge di un parcheggio pubblico (G3s) multipiano della superficie complessiva di 3.480 mq per un totale di 79 posti auto.

Colonie di levante: Ex San Vigilio – Ex Gioiosa – Ex Cif

interesse privato:

- demolizione fabbricato esistente ex colonia San Vigilio;
- demolizione fabbricato esistente ex colonia Gioiosa;
- demolizione fabbricato esistente ex colonia CIF;
- costruzione sull'area di sedime delle ex colonie di cui sopra di 9.274 mq di superficie complessiva (Sc) con destinazione di zona (B) residenziale;
- realizzazione di parcheggi pubblici a standard come precedentemente indicati;
- monetizzazione di una superficie a verde pubblico pari a 8.995 mq;
- parcheggi pertinenziali per una superficie complessiva maggiore/uguale a quanto previsto per legge e comunque in quantità maggiore/uguale a un posto auto per alloggio.

Richiamato l'art. 40 della L.R. 20/2000, così come integrato e modificato dalla L.R. 6/2009, che definisce l'efficacia e la natura giuridica dell'Accordo di Programma in variante alla pianificazione territoriale e 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);

Stante che:

- il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) individua le aree in oggetto in parte come zone urbanizzate in ambito costiero (area ex Nait e area in via dei Mille in prossimità di via A. Garibaldi), soggette alle disposizioni di cui all'art. 14 del piano, in parte

come ambiti denominati "Città delle Colonie" (area ex San Vigilio, ex Gioiosa, ex Cif), disciplinate dall'art. 16 del medesimo piano;

- il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Cesenatico individua le seguenti destinazioni di zona:

Area in via dei Mille in prossimità di via Anita Garibaldi

Zona G3 parcheggio pubblico soggetto alle disposizioni di cui all'art. 164 delle N.T.A.;

Area ex Nait – comparto 1 – zona soggetta ad intervento preventivo attraverso piano di intervento operativo soggetto alle disposizioni di cui all'art. 168 scheda P.P. 12 delle N.T.A., in base alla quale:

- superficie del comparto (St)	12.995 mq
- destinazione D4 commerciale (D)	1.038 mq
- destinazione D4h pubblico intrattenimento (D)	4.160 mq
- superficie stradale (Ss)	532 mq
- superficie parcheggio pubblico (G3)	7.265 mq

Area ex San Vigilio – zona D4c soggetta ad intervento diretto secondo le disposizioni dell'art. 112 delle N.T.A.;

Area Gioiosa – zona soggetta d intervento preventivo attraverso piano di intervento operativo soggetto alle seguenti disposizioni di cui all'art. 168 P.P. 13 delle N.T.A.:

- superficie del comparto (St)	8.456 mq
- destinazione D4c ricettivo ordinario o specialistico (D)	8.456 mq

Area Ex Cif – zona D4c ricettivo ordinario o specialistico, soggetta ad intervento diretto secondo le disposizioni dell'art. 112 delle N.T.A.;

- le aree interessate, con i relativi edifici, sono di proprietà o rientrano nelle potenzialità del Comune e della Società;
- per avviare prontamente e contestualmente la realizzazione delle opere pubbliche e delle connesse opere private proposte, occorre, tenuto conto di quanto indicato nelle premesse, provvedere ad approvare:
 - la Variante al P.R.G.;
 - il Piano Particolareggiato n. 12 (P.U.A.) unitamente alla valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);
 - i progetti definitivi delle opere pubbliche ed il progetto delle opere edilizie private, previo rilascio, da parte delle Sportello Unico per l'Edilizia, dell'atto di accertamento di conformità previsto dall'art. 7, comma 2 della L.R. 31/2002;

Si è ritenuto, pertanto, che lo strumento più idoneo per conseguire le finalità sopra espresse e poste a fondamento della proposta in oggetto risulti essere l'Accordo di Programma in variante alla pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs 267/2000 e dell'art. 40 della L.R. 20/2000.

Lo strumento dell'Accordo di Programma consente, infatti, di perseguire le finalità pubbliche descritte, definendo gli impegni di ciascun soggetto in causa e apportando le necessarie varianti alla strumentazione urbanistica vigente.

Atteso che:

- sono stati redatti i progetti definitivi degli interventi previsti;
- è stata attivata la procedura di approvazione di opere pubbliche ai sensi del D.P.R. n. 554 del 21.12.1999 regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici;
- i materiali in esame sono stati visionati e sottoscritti dai rappresentanti delle parti al presente Accordo;
- il progetto contiene un'ipotesi di cronoprogramma articolato in base ai diversi comparti attuativi in cui viene suddivisa la globalità degli interventi costituenti l'oggetto dell'accordo. Tale schema prevedeva indicativamente l'inizio dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione di Viale dei Mille entro luglio 2010 per essere concluse entro gennaio 2011.
Fra la fine del 2010 e la prima metà del 2011 è preventivato l'inizio dei lavori per gli altri comparti. Gli interventi, nel complesso, dovrebbero essere terminati nel mese di maggio del 2014.

Il presente Accordo di Programma approvato con decreto del Presidente della Provincia e pubblicato sul B.U.R.E.R., comporta:

- l'approvazione della Variante agli strumenti urbanistici vigenti del Comune, rispetto i contenuti sopra illustrati e con la precisazione che le tavole di zonizzazione del territorio comunale sono approvate solo in relazione alle aree oggetto di tale accordo;
- l'approvazione del Piano Particolareggiato P.P. 12 (P.U.A.) - P.I.O. Ex Nuit – colonie ex San Vigilio, ex Gioiosa, ex Cif – Area via dei Mille, come dettagliato negli elaborati presentati;
- l'approvazione del progetto delle opere edilizie ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio con i rispetti elaborati progettuali.

Ai sensi del comma 5 dell'art. 40 della L.R. 20/00 così come novellato dalla L.R. 6/09 qualora siano apportate modifiche sostanziali rispetto alla proposta di accordo assentita dall'organo istituzionale competente, l'assenso alla conclusione dell'accordo di ciascun soggetto partecipante deve essere preceduto dalla deliberazione del medesimo organo ovvero ratificata dallo stesso entro trenta giorni dalla sottoscrizione, a pena di decadenza.

Il testo dell'Accordo sottoscritto prevede comunque la ratifica da parte del Consiglio comunale entro il medesimo termine.

Il Consiglio comunale di Cesenatico, ai sensi del comma 8 dell'art. 40 della L.R. 20/00, esprime l'assenso all'accordo previo rilascio, da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia, dell'atto di accertamento di conformità previsto dall'art. 7 della L.R. 31/02.

A seguito della mancata realizzazione, salvo la facoltà del soggetto attuatore di richiedere proroghe dei termini convenuti per impedimenti dovuti a causa di forza maggiore, delle opere oggetto del presente Accordo, le variazioni urbanistiche approvate con decreto del Presidente della Provincia non produrranno gli effetti di legge con la conseguenza della loro decadenza, da accertarsi mediante apposito atto del Consiglio comunale.

Vista la legislazione nazionale e regionale vigente;

Visti gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale regionale vigenti:

- Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), approvato con deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 276 del 3 febbraio 2010;
- Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), 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 (P.R.I.T.), approvato dal Consiglio Regionale con delibera n. 1322 del 22 dicembre 1999;
- Piano di Tutela delle Acque Regionale (P.T.A.), approvato dall'Assemblea Legislativa con Deliberazione n. 40 del 21 dicembre 2005;
- Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (P.S.R.I.) dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli approvato con deliberazione della Giunta Regionale 17 marzo 2003 n. 350;

Visti gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale provinciale vigenti:

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) approvato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 68886/146 del 14 settembre 2006;
- Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti (P.P.G.R.), approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 71491/150 del 30 luglio 2007;
- Piano Infraregionale delle Attività Estrattive (P.I.A.E.) approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 12509/22 in data 19 febbraio 2004;
- Piano di Gestione della Qualità dell'Aria (P.G.Q.A.), approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 84071/175 del 24 settembre 2007;
- Variante integrativa al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvata dal Consiglio Provinciale con deliberazione C.P. n. 70346/146 del 19.07.2010;

Richiamato quanto segue:

- sugli Accordi di Programma in variante alla pianificazione urbanistica comunale la Giunta Provinciale formula osservazioni ai sensi dell'art. 40, comma 4, della L.R. 20/2000, alle quali i Comuni sono tenuti, ai fini della conclusione dell'accordo e della conseguente variante, ad adeguarsi ovvero ad esprimersi con motivazioni puntuali e circostanziate;
- nell'ambito della formulazione delle osservazioni la Provincia esprime inoltre:
 - il parere sulla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008;
 - il parere motivato in merito alla valutazione ambientale strategica della proposta (V.A.S.) ai sensi del combinato disposto dell'art. 18 del D.lgs. 152/2006 e s.m.i. e degli artt. 5 e 40 della L.R. 20/2000 e s.m.i.;

Dato atto che il Servizio Pianificazione Territoriale ha esaminato l'Accordo di Programma in oggetto formulando conseguentemente l'istruttoria nel seguito riportata nella quale sono motivate:

- le osservazioni espresse in merito alla conformità urbanistica ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dal citato art. 15, comma 5, della L.R. 47/78 e s.m.i. (sezione **A**);
- le valutazioni previste ai sensi degli artt. da 13 a 18 del D.lgs. n. 152/2006, così come modificato dal D.lgs. 4/2008, ai fini dell'espressione del parere motivato in merito alla V.A.S. (sezione **B**);
- le valutazioni previste ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 in merito alla compatibilità delle previsioni pianificatorie con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio (sezione **C**).

A. Osservazioni ai sensi dell'art. 40 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

Premesso che:

- i Servizi Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Cesenatico hanno formulato i rispettivi parere di competenza, allegati al verbale conclusivo della Conferenza dei Servizi, richiedendo delle specificazioni normative;
- a seguito dei lavori della citata conferenza si è ritenuto opportuno, pertanto, apportare alcune migliorie al progetto che richiedono una modesta modifica dei parametri urbanistici definiti in sede preliminare;
- ciò ha comportato una marginale variazione dei contenuti dell'art. 168 delle N.T.A. del P.R.G. rispetto la versione sottoscritta in data 21.12.2009, atto a disciplinare il P.U.A. oggetto del presente Accordo. Tale proposta di modifica normativa è stata sottoposta all'attenzione degli Enti partecipanti alla conferenza;

Si ritengono le modifiche apportate all'art. 168 delle N.T.A. coerenti rispetto agli esiti della Conferenza dei Servizi e funzionali alla corretta attuazione delle previsioni oggetto della proposta di Accordo sottoscritta in sede di conferenza preliminare.

Posto che all'interno della deliberazione n. 114779/610 del 15.12.2009, tramite la quale la Giunta Provinciale ha espresso il proprio assenso preliminare alla proposta di accordo, vengono indicate alcune tematiche doverose di successivo e specifico approfondimento. Fra queste, veniva richiamato il fatto che:

"l'intervento previsto nell'area ex-Nuit, che vede una forte integrazione delle funzioni pubbliche e private di nuovo inserimento, contempla un insediamento commerciale per il quale deve essere assicurato il rispetto dell'art. 67 del PTCP. Ciò al fine di contenere gli impatti ambientali originati dal nuovo assetto, di garantire le necessarie compatibilità e di realizzare quindi un equilibrato inserimento nel contesto fondato sulla sostenibilità delle scelte;

Posto che il citato articolo 67 del P.T.C.P. tratta la disciplina delle strutture commerciali e consente ai Comuni di proporre la localizzazione mediante Variante urbanistica di nuove strutture di vendita nel rispetto della normativa regionale di settore ed entro i limiti indicati e definiti in funzione degli abitanti del Comune. Nel caso di Cesenatico si ha:

- strutture di vendita per prodotti alimentari di dimensione medio-inferiore fino a 1.500 mq di superficie di vendita;

- strutture per prodotti non alimentari di dimensione medio-inferiore fino a 2.500 mq di superficie di vendita;

Si da atto che in merito a quanto sopra il Comune, come riportato nel verbale conclusivo (prot. prov. 69325/10) della Conferenza dei Servizi, attesta che:

"le attività commerciali si configurano ai sensi della delibera di consiglio regionale n. 1253/1999 così come modificata dalle DD. CC. RR. n. 344/2002 – 653/2005 – 155/2008 come galleria commerciale di vicinato formata da un'aggregazione di esercizi di vendita..., con la presenza di una medio-piccola struttura di vendita e da esercizi paracommerciali e ricreativi...; considerato che l'intervento proposto si colloca in un'area che si attesta da un lato su viale Carducci e dall'altro sui giardini a mare, strade che ben si prestano a diventare zone a traffico limitato essendo in un contesto urbanizzato, prevalentemente turistico, dove il pedone e l'uso della bicicletta devono prevalere rispetto all'uso dell'automobile, ai fini del soddisfacimento delle dotazioni di parcheggi pertinenziali si fa riferimento a quanto previsto dal punto 5.2.5 della delibera di cui sopra, ovvero i Comuni possono richiedere una dotazione inferiore a quella richiesta se la medio-piccola struttura di vendita si colloca in zona a traffico limitato".

Si ritiene necessario provvedere, con apposito atto, alla definizione della zona a traffico limitato (Z.T.L.) riferita al comparto ex Nuit, al fine di corrispondere adeguatamente ai requisiti urbanistici in tema di parcheggi pertinenziali richiesti dalla D.C.R. 1253/1999 e s.m.i. per la nuova struttura commerciale ivi prevista.

Richiamato il fatto che:

- successivamente alla sottoscrizione dei materiali elencati nella parte introduttiva, avvenuta in data 21.12.2009, il Comune ha prodotto e trasmesso a questa Amministrazione della documentazione integrativa e/o sostitutiva destinata a divenire parte costitutiva del presente Accordo;
- tali elaborati potrebbero subire alcune modifiche in relazione ai contenuti del presente atto;

Si evidenzia che per la redazione degli elaborati costitutivi del presente Accordo nella loro forma finale è necessario far confluire in essi la documentazione integrativa trasmessa successivamente alla sottoscrizione della proposta preliminare, eventualmente modificata in recepimento delle indicazioni contenute nel presente atto.

Si chiede di dare conto della quantificazione e della destinazione, transitoria e finale, degli standars pubblici originati dalle trasformazioni in oggetto.

B. Osservazioni ai sensi degli artt. da 13 a 18 del D.lgs. 152/2006 e s.m.i. (V.A.S.)

Premesso che la Provincia si esprime in merito alla compatibilità ambientale delle previsioni contenute nel presente piano formulando un parere motivato, ai sensi dell'art. 18 del D.Lgs 152/06 e s.m.i.;

Considerati i pareri delle autorità competenti in materia ambientale chiamate ad esprimersi ai fini della V.A.S.:

- in data 14 luglio 2010 (agli atti con prot. prov. n. 72558 del 15.07.2010) il Comune di Cesenatico ha trasmesso al Servizio scrivente il parere espresso da A.R.P.A. Sezione Provinciale di Forlì-Cesena (prot. PGFC 2010/6445) e valevole anche per A.U.S.L. Dipartimento di Sanità Pubblica di Cesena, stante il "Protocollo di intesa tra Azienda U.S.L. di Cesena e A.R.P.A. Forlì-Cesena per l'espressione dei pareri congiunti sui nuovi insediamenti produttivi e sugli strumenti urbanistici".
La nota, inoltre, reca considerazioni riferite al parere di competenza ai sensi della L.R. 19/82 e, quindi, indirizzate ad incidere più direttamente sul permesso di costruire, che trattano anch'esse aspetti ambientali ed integrano i contributi forniti in sede di Conferenza dei Servizi, desumibili dal verbale conclusivo.
- Il Consorzio di Bonifica della Romagna si è espresso (prot. n. 9583/CES/2734) in sede di verbale conclusivo della Conferenza dei Servizi, ritenendo che l'intervento non debba essere sottoposto a V.A.S. (punto E); in proposito si evidenzia che la consultazione attivata ha come presupposto lo svolgimento di una V.A.S., come espressamente indicato nella nota di richiesta del parere (prot. com. 5909 del 02.03.2010) e, pertanto, i vari contributi assunti nell'ambito di tale procedura sono finalizzati ad assicurare un adeguato livello di sostenibilità delle scelte, ma non è in discussione l'assoggettamento o meno a tale tipologia di valutazione ambientale.
Posto ciò, il medesimo parere contiene delle indicazioni e prescrizioni, per gli aspetti di competenza, utili ai fini di cui sopra.

1. Inserimento nel contesto dei nuovi edifici

La deliberazione di G.P. per l'assenso preliminare alla proposta di accordo evidenziava che la previsione di realizzare, nell'area ex Cif, un edificio che si sviluppa per un'altezza di 14 piani fuori terra deve essere opportunamente valutata in quanto destinata a modificare significativamente lo sky-line della città.

Si ritiene che lo specifico elaborato 0.072 "Sky line del tratto di costa interessato dagli interventi" prodotto ad integrazione della documentazione e rappresentante la vista della città dal mare con l'inserimento del nuovo fabbricato, unitamente alle simulazioni tridimensionali del progetto edilizio, consenta di valutare in modo positivo l'inserimento formale e dimensionale della struttura in oggetto nel contesto urbanizzato prossimo all'arenile.

Nell'ambito delle attività relative alla Conferenza dei Servizi, l'A.U.S.L. esprime delle perplessità circa la previsione del parcheggio multipiano, ribadite all'interno del verbale conclusivo, in quanto verosimilmente destinata a peggiorare la qualità dell'ambiente circostante;

Come riportato dal verbale della seduta del 30.07.2009, si rileva che A.R.P.A. Chiede la verifica della regolarità di tale struttura dal lato urbanistico-edilizio;

Constatato che la documentazione prodotta ricomprende alcuni elaborati che trattano tali tematiche,

fra i quali figura la Tav. 0.02 "Relazione in risposta all'Edilizia Privata C.C. 30-07-09" con inclusa l'attestazione da parte del progettista del rispetto della visuale libera e della distanza dai fabbricati confinanti, espressamente redatta alla luce di un confronto con il Comune finalizzato alla validazione condivisa di tali aspetti.

Lo stesso Comune, nel relativo parere, segnala che il progetto risulterà conforme al P.R.G. e che la Commissione sulla Qualità Architettonica ed il Paesaggio (C.Q.A.P.) ha espresso parere favorevole all'intervento.

Si prende atto dell'esito della verifica effettuata dal progettista con il Comune in merito al rispetto della visuale libera e della distanza dai fabbricati confinanti del parcheggio multipiano in progetto nell'area via dei Mille in prossimità della via A. Garibaldi, come espressamente attestato e desumibile dai documenti prodotti.

2. Impianti tecnologici: sistemi di depurazione dei reflui

Posto che in sede di Conferenza dei Servizi è stato affrontato il tema relativo all'adeguatezza degli impianti di depurazione dei reflui e, in base a quanto indicato sul parere formulato dall'ente gestore del servizio prot. 82681 – MF/pg datato 19.04.2010:

"I reflui dei comparti tramite i sollevamenti denominati "Da Mario", "Soldati", "Nuit", "Trento" e "S9" confluiranno al depuratore D1 di Cesenatico. La scrivente Azienda [HERA S.p.A.] ha in corso di screening, presso l'amministrazione provinciale, il progetto di potenziamento del depuratore di Cesenatico per l'adeguamento ai limiti sull'Azoto.

Al momento attuale, infatti, il depuratore non ha capacità residua per la ricezione di ulteriori apporti in termini di carico organico.

I programmi previsti per tale potenziamento indicano la fine lavori entro il 2° trimestre del 2012, pertanto il comparto di cui all'oggetto, ancorchè realizzato, potrà essere collettato alle reti esistenti, e quindi al depuratore, solo a seguito della realizzazione, collaudo e messa in esercizio delle nuove opere sul depuratore stesso, solo in tali condizioni gli edifici potranno ottenere autorizzazione allo scarico e conseguente agibilità.";

- **Atteso che** A.U.S.L., come riportato sul verbale conclusivo della Conferenza dei Servizi, chiede all'Amministrazione comunale, facendo riferimento alla segnalazione effettuata dall'ente gestore in merito alla criticità del depuratore, di sovrintendere il rispetto del cronoprogramma presentato in modo da allineare la conclusione del Piano al completamento del previsto adeguamento del depuratore;
- **Si precisa** che la Provincia, con deliberazione G.P. n. 108166/557 del 24.11.2009, ha già espresso la decisione in merito alla procedura di verifica (screening) relativa al progetto di adeguamento dell'impianto di depurazione in questione, esentando tale intervento dall'ulteriore procedura di valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) e formulando al contempo talune prescrizioni. L'intervento previsto è finalizzato a rendere l'impianto idoneo alla depurazione dei liquami per la potenzialità di 120.000 A.E., in luogo dei 90.000 A.E. attualmente allacciati;
- **Constatato** che la proposta di Accordo prevede, in base ai contenuti dell'elaborato Tav. 0.0.9 denominato "Individuazione dei comparti attuativi e cronoprogramma", che gli interventi di edificazione siano completati non prima del 31 dicembre 2012;
- **Stante** che gli interventi volti alla realizzazione di edifici residenziali (ex colonie), tenuto conto

di quanto espresso dal Gestore del servizio, si configurano come ristrutturazioni/sostituzioni urbane, che quindi già presentano un proprio carico.

Richiamato il parere dell'Ente Gestore, è necessario che risultino assicurate le idonee condizioni di funzionalità del depuratore di Cesenatico per rendere agibili le opere previste nelle aree gravanti sui sollevamenti denominati "Da Mario", "Soldati", "Nuit", "Trento" e "S9".

3. Smaltimento delle acque meteoriche

nella prima seduta della Conferenza dei Servizi sono emerse delle criticità relative allo scarico delle cosiddette "acque bianche" a mare in prossimità della colonia Agip. In merito a ciò:

- come riassunto sul verbale conclusivo, tale problematica è stata superata rivedendo il progetto in modo che lo scarico delle acque bianche di Via dei Mille, di Via G.Deiedda e delle ex colonie destinate a residenza avvenga sullo scolo consortile Venarella;
- il Comune, su richiesta del Consorzio di Bonifica Romagna, ha prodotto una specifica verifica idraulica per il collettore comunale che si immette in tale recapito.

Il comparto relativo all'area ex Nuit, invece, recapita sulla Vena Mazzarini.

Per quanto riguarda il bacino scolante che interessa l'intervento dell'area ex Nuit, con recapito nella Vena Mazzarini, si richiama il parere di A.R.P.A. (PGFC 2010/6445) in base al quale *"il progetto è ammissibile alla condizione che per lo scarico mappato col n. 27 Vena Mazzarini sia aggiornata la relativa Autorizzazione allo scarico"*.

4. Aspetti acustici

Per gli interventi previsti sull'area ex Nuit il parere formulato in data 14.07.2010 da A.R.P.A. contiene alcune considerazioni valevoli per la V.A.S..

In merito a ciò si prende atto della successiva attestazione a firma del tecnico incaricato, datata 20.07.2010 e trasmessa dal Comune con atto prot. prov. 81647 del 16.08.2010, di ulteriore precisazione sulle tematiche trattate.

Per ciò che attiene le previsioni residenziali (ex colonie), il parere formulato da A.R.P.A. ai sensi della L.R. 19/82 reca delle indicazioni anch'esse tese a garantire un adeguato livello di qualità ambientale e, nello specifico, segnala che *"considerati i livelli massimi ammissibili dalla vigente Classificazione acustica del territorio, si evidenziano livelli diurni e notturni conformi ai limiti in periodo invernale e livelli notturni di poco superiori al limite di legge in periodo estivo. Pertanto gli interventi sono ammissibili alla condizione che sia superata tale criticità."*

Lo stesso parere indica alcune soluzioni progettuali per la risoluzione di quanto rilevato, rimandando all'Amministrazione comunale la valutazione e la scelta dell'azione più idonea.

Atteso che, fra gli accorgimenti indicati sulla citata nota ed esplicitamente ritenuti validi per il caso in questione figurano le seguenti possibilità:

- aumentare fino a 22 m la distanza fra gli edifici e la strada;
- rafforzare i sistemi di protezione passiva dei fabbricati;
- limitare la velocità di percorrenza di Viale Carducci, in quanto l'incremento del traffico veicolare indotto su tale strada viene individuato come la causa dell'eccessivo inquinamento acustico; mentre non viene considerato tecnicamente valida l'adozione un manto stradale fonoassorbente.

Posto che, verosimilmente, per la zona in oggetto si può ritenere trascurabile l'aumento del rumore indotto dall'incremento di traffico ipotizzato rispetto alla situazione acustica determinata dalla pienezza degli usi (quantitativa e qualitativa) insediati, considerato il fatto che tale parte della città risulta

massicciamente interessata dai fenomeni legati ai diversi cicli turistici (stagionalità) e dalla conseguente elasticità delle condizioni ambientali.

Si ritiene che un'eventuale e cautelativa associazione di talune delle soluzioni sopra indicate, ove praticabili, possa in ogni caso concorrere ad elevare il livello di protezione dagli impatti delle nuove residenze, prospettando una maggior efficacia della mitigazione del rumore in virtù del cosiddetto effetto sinergico;

Rispetto alla criticità acustica rilevata da A.R.P.A. in merito agli interventi residenziali (ex colonie), si invita l'Amministrazione comunale ad assumere indirizzi e/o impegni affinché i nuovi fabbricati di progetto siano dotati del più idonei sistemi di protezione passiva dal rumore e per definire criteri che, tenendo conto dell'elasticità stagionale delle pressioni ambientali cui risulta sottoposta tale parte di città, siano volti ad assicurarne il rispetto dei limiti fissati dalla classificazione acustica vigente.

In merito alla previsione del parcheggio multipiano nell'area via dei Mille in prossimità della via Anita Garibaldi, nella seduta della Conferenza dei Servizi avvenuta in data 30.07.2009 e come riportato sul relativo verbale conclusivo (prot. prov. 114222/09) A.R.P.A. osserva che:

"considerato che il progetto presenta una forte criticità dovuta all'estrema vicinanza ai ricettori, si valuta che lo stesso si inserisce in un'area a vocazione alberghiera/residenziale con consistenza presenza di ricettori sensibili. Considerato altresì che i rilievi acustici sono stati eseguiti in corrispondenza di un weekend di fine marzo, si valuta che tale situazione non sia rappresentativa del clima acustico in periodo estivo, soggetto alla variabilità stagionale turistica e dunque rappresentativo della situazione più critica. Pertanto le valutazioni sul rispetto dei limiti assoluti di immissione dovranno essere integrate tramite nuovi rilievi acustici ovvero tramite stime previsionali dei livelli attesi, svolti in corrispondenza del periodo estivo.

Nel caso in cui si evidenziasse, che, in corrispondenza dei ricettori abitativi maggiormente esposti, il clima acustico sia già in fase ante operam superiore ai limiti assoluti di cui alla relativa classe acustica di appartenenza, si ritiene che le sorgenti sonore legate al progetto di intervento non dovranno modificare tale clima acustico, ovvero dovrà generarsi un impatto acustico trascurabile o non significativo."

Constato che le medesime questioni osservate permangono anche nei documenti redatti per la sottoscrizione in sede di conferenza preliminare e le successive integrazioni/aggiornamenti prodotti non hanno interessato gli elaborati relativi al parcheggio multipiano in oggetto;

Si ritiene, richiamato quanto osservato da A.R.P.A. (prot. prov. 114222/09) in merito all'impatto acustico del parcheggio multipiano, che le valutazioni sul rispetto dei limiti assoluti di immissione dovranno essere integrate con rilievi acustici svolti in corrispondenza del periodo estivo ovvero tramite stime previsionali dei livelli attesi riferite al medesimo periodo.

5. Inquinamento atmosferico ed aspetti energetici

In base a quanto desumibile dalle valutazioni contenute nel Rapporto ambientale, le emissioni inquinanti saranno imputabili pressoché unicamente al traffico indotto in quanto le nuove funzioni da insediare non prevedono alcun specifico impianto con emissioni significative e, inoltre, il consistente ricorso all'utilizzo di energie alternative azzerà quasi completamente le emissioni prodotte dal consumo delle risorse energetiche (combustioni).

Il progetto del comparto, nell'ottica individuata dagli obiettivi di Kyoto, vede l'adozione di sistemi incentrati sull'uso di energie rinnovabili (geotermico, fotovoltaico, protezione passiva irraggiamento, solare termico) che consentono ai fabbricati di essere autosufficienti in termini energetici per il riscaldamento e il condizionamento.

Si da atto che quanto descritto, oltre a favorire l'uso efficiente delle risorse energetiche, contribuisce quindi nel complesso a conseguire la limitazione delle emissioni inquinanti e climalteranti elevando il livello di sostenibilità della proposta.

6. Aspetti geologici

Per le tematiche relative alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio si rimanda a quanto successivamente formulato nella sezione C.

7. Mobilità

Per ciò che attiene al metodo di analisi dei flussi di traffico, si concorda con l'impostazione generale assunta e con l'insieme degli specifici archi stradali considerati nella trattazione.

Tuttavia si rileva che, anche dopo una specifica richiesta formalizzata in sede di Conferenza dei Servizi, nell'ipotesi di distribuzione dei flussi non sono stati pienamente esplicitati i criteri adottati per stabilire tali empiriche ripartizioni e, in alcuni casi, non sono citate le fonti dei dati e non risultano sufficientemente caratterizzate le condizioni in cui sono effettuati i rilevamenti desunti dal P.U.T. (data, giorno festivo o feriale) sui quali si basa la verifica, peraltro giustamente ricondotta alla stagione estiva (periodo più critico).

Analogamente, non è specificata l'origine dei coefficienti impiegati per calcolare i movimenti generati dal complesso ricettivo-commerciale, impostati in funzione delle superfici degli usi in progetto.

Non vengono considerate gli aspetti legati al ricorso a forme di mobilità sostenibile, ancorché la proposta tratti alcuni significativi interventi di riqualificazione della viabilità con la realizzazione di nuove piste ciclabili e percorsi pedonali.

Risulta carente la descrizione dell'eventuale contributo del sistema del trasporto pubblico a servizio delle nuove previsioni e la valutazione in merito alla opportunità/necessità di apportarvi degli accorgimenti/potenziamenti o se, invece, si presenti già sufficientemente strutturato per assorbire l'aumento di domanda ipotizzabile.

Rispetto quest'ultimo punto, il Comune in sede di Conferenza dei Servizi anticipa che è previsto un autobus ogni 7 minuti con partenza da Villamarina, ma ancora non sono definiti, o perlomeno non sono descritti, né il sistema delle soste né l'esatto percorso e, conseguentemente, non è stimabile l'apporto atteso del T.P.L. rispetto alle esigenze di mobilità considerando le nuove funzioni.

Si ritiene che, considerato il grado di indeterminatezza descritto, debba esplicitarsi/esplicitarsi con maggior incisività il grado di integrazione perseguito fra le politiche urbanistiche e quelle riguardanti la mobilità pubblica e privata.

Quanto fin qui osservato al fine di conferire una maggiore chiarezza e completezza ai contenuti esaminati.

Detto ciò, esaminate le elaborazioni prodotte, si ritiene che il Rapporto ambientale veda sostanzialmente affrontati e valutati in modo plausibile gli aspetti legati all'analisi dei flussi veicolari correlati al presente progetto.

Attualmente risulta in corso anche la previsione di un nuovo polo attrattore sul margine sud-est del Parco di Levante che vede la costituzione di un complesso termale integrato a funzioni turistiche, ricettive e commerciali, accompagnato dalla riqualificazione di un tratto di Viale Carducci.

Tale insediamento si relaziona alla restante parte di città costiera di levante per mezzo di tale asse e di Via dei Mille e, inoltre, è situato fra Valverde e le aree oggetto del presente accordo, in stretta continuità ad esse;

Posto che:

- all'interno del presente accordo è prevista l'attivazione per l'area ex Nuit di una zona a traffico limitato sul tratto interessato di Viale Carducci, nonché la realizzazione di parcheggi pubblici dislocati su più aree disgiunte ma servite dalle strade in questione;
- il Comune di Cesenatico è dotato di Piano Urbano del Traffico (P.U.T.) adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 del 06.08.2009, per il quale l'Amministrazione scrivente ha formulato osservazioni ai sensi della L.R. 20/00, art.34, comma 6, con deliberazione G.P. n. 95036/472 in data 6.10.2009, esprimendo talune considerazioni valide anche per il piano in oggetto.

Fra queste si richiamano in particolare quelle identificate alle lettere l), o) e p) del citato disposto deliberativo che trattano rispettivamente il T.P.L. su Viale Carducci, l'individuazione di Z.T.L. e l'opportunità di realizzare delle campagne di monitoraggio dei flussi, anche in relazione alla previsione così consistente sul territorio comunale delle cosiddette "Zone 30", ossia ambiti in cui il traffico si muove con prudenza e rispetto per i pedoni, che costituisce un elemento di forte rispondenza alle richieste del Piano di gestione della qualità dell'aria (P.G.Q.A.);

- il presente programma assume dichiaratamente fra i propri obiettivi quello di elevare il ruolo di Viale Carducci a "magnete attrattivo", realizzando un allungamento dell'asse commerciale di Cesenatico. Su tale strada, verosimilmente, si attesteranno quindi altre funzioni a consistente attrattività;

Considerato che Viale Carducci e secondariamente Via dei Mille sono arterie che, allacciando ampie porzioni del tessuto edificato, costituiscono elementi su cui sviluppare un organico disegno di mobilità che si relaziona con porzioni della conurbazione costiera dispiegandosi anche oltre i confini amministrativi di Cesenatico;

Atteso che:

- le valutazioni contenute nel Rapporto ambientale, alla luce degli interventi previsti e degli impatti attesi, si concludono escludendo l'attivazione di uno specifico monitoraggio relativo alle diverse componenti ambientali esaminate;
- A.R.P.A. (nota prot. PGFC/6445) ritiene opportuno prevedere per l'area ex Nuit un monitoraggio post-operam dei flussi veicolari in ingresso/uscita dalla struttura e gravanti su Viale Carducci, a verifica delle previsioni progettuali ed al fine di apportare, se necessario, idonei provvedimenti volti a ricanalizzare i flussi o a valutare eventuali opere di mitigazione;
- come riportato al precedente punto 4, fra le soluzioni prospettate da A.R.P.A. per risolvere la criticità acustica dei nuovi complessi residenziali figura la possibilità di limitare la velocità di percorrenza su Viale Carducci;

Ritenuto che:

- gli interventi previsti dai menzionati programmi sono comunque destinati ad incidere in modo

significativo sul futuro assetto della città e trovano un elemento di ineludibile e reciproca relazione in Viale Carducci;

- la verifica delle simulazioni contenute nel Rapporto ambientale in tema di mobilità/sosta nonché le previsioni del P.U.T., integrate con dati acquisiti mediante rilevamenti allorquando disponibili, possono sensibilmente contribuire a supportare ed armonizzare le future scelte urbanistiche relative a questa importante porzione urbana litoranea che, necessariamente, si appoggia su Viale Carducci;
- il livello di funzionalità della strada in oggetto, dal quale discende l'entità di taluni impatti, costituisce di per sé un elemento che influenza in modo diretto e rilevante la qualità ambientale di una ampia parte di Cesenatico;

Richiamato, infine, che:

- in base all'art. 12 "Sistema costiero" del P.T.C.P., che contiene alcuni indirizzi per la pianificazione comunale, è favorita la pedonalizzazione del lungomare per permettere la continuità fra la spiaggia e l'edificato retrostante, ciò in particolare in corrispondenza degli ambiti definiti come città delle colonie. A tal fine il traffico veicolare può essere trasferito su tracciati alternativi e va perseguita la specializzazione dei traffici;
- l'art. 16 del medesimo Piano provinciale stabilisce che negli ambiti delle città delle colonie ogni trasformazione, fisica e/o funzionale è subordinata alla formazione di programmi unitari di qualificazione e/o diversificazione dell'offerta turistica. Tali programmi devono definire l'assetto generale dell'area tenendo conto espressamente anche dell'inserimento del contesto in termini di accessibilità e servizi;
- il controllo delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, teso al riordino del sistema insediativo costiero cesenaticense, deve essere improntato al perseguimento della decongestione e della qualificazione della fascia costiera, così da favorire fattivamente forme di fruizione e modalità di spostamento caratterizzate da un elevato livello di sostenibilità.

Alla luce di quanto complessivamente sopra descritto, si ritiene opportuno che l'Amministrazione comunale si impegni in una rivisitazione del P.U.T. approvato prevedendo per entrambi gli assi stradali in questione, ossia Viale Carducci e Via dei Mille, un monitoraggio degli effetti ambientali (rumore, emissioni in atmosfera, congestione) che consideri le diverse condizioni stagionali caratterizzanti il contesto.

C. Inquadramento geologico ed espressione parere ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008

I diversi lotti afferenti all'Accordo di Programma, sono caratterizzati da aspetti geologici e morfologici del tutto simili tra loro.

Le aree sono infatti poste in zona di fascia costiera, pianeggiante. Le analisi geologiche, svolte in più fasi di approfondimento, hanno permesso di ricostruire la litologia di dettaglio; nei cinque siti ritroviamo, in affioramento, i depositi sabbiosi marini relativi all'ultima ingressione olocenica, con uno spessore di 8 - 10 metri. Le sabbie ricoprono i depositi continentali fluviali, litologicamente più fini (limi e argille, con rare intercalazioni di livelli sabbiosi).

Nessuna delle aree è zonizzata a rischio idraulico nella Tavole del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità di Bacino dei Fiumi Regionali Romagnoli.

La presenza delle sabbie in affioramento, ha creato le condizioni per la formazione di una falda

freatica di acqua dolce "sospesa" al di sopra delle acque salmastre, direttamente collegate al livello marino. Al fine di limitare il fenomeno di salinizzazione della falda freatica, come indicato dal comma 9, art. 28 delle N.T.A. del P.T.C.P., ed in mancanza di dati sul tenore salino, 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). Per preservare la possibilità di monitorare il tenore salino della falda, si chiede di mantenere in opera i piezometri installati per le indagini geologiche, se non in intralcio alle operazioni di cantiere.

Per quanto riguarda il tema delle sonde geotermiche che verranno installate nei vari comparti, il geologo incaricato attesta la non influenza delle opere sul regime idrogeologico dell'area.

In materia di prevenzione antisismica, è stata effettuata un'analisi di microzonazione di III livello per i comparti Ex Nuit ed Ex Cif, ove sono previste opere con possibile intenso afflusso di persone. Inoltre, per tutti i comparti, sono state effettuate specifiche analisi per il calcolo del rischio di liquefazione dei terreni di fondazione.

I risultati di tali analisi, in particolare, mettono in evidenza che:

- I siti Ex Nuit ed Ex Cif, presentano una **accelerazione massima attesa al suolo intorno a 0.3g**, con una **frequenza fondamentale di sito intorno a 0,6 Hz.** (fattore di amplificazione compresi tra 3 e 3.5). Anche i rapporti dell'intensità di Housner calcolati (S_i/S_0) si mantengono intorno a 3.
- **particolarmente gravoso sembra lo spostamento al piano campagna calcolato per uno dei tre sismi di riferimento per l'Ex Nuit (18 cm.).**
- **In tutti i comparti sono presenti diversi livelli potenzialmente liquefacibili** (Fattore di sicurezza <1), pur con un Indice del potenziale di liquefazione che si mantiene inferiore a 5. Il sito con le caratteristiche maggiormente predisponenti è l'Ex S. Vigilio, con un LPI vicino a 5, mentre per gli altri comparti si mantiene più basso, intorno a 2,5 e appare trascurabile per l'Ex Prealpi.
- In caso di liquefazione, il **cedimento verticale permanente calcolato può arrivare fino oltre 7 cm. (Ex S. Vigilio)**, mediamente intorno a 3/5 cm.

Tali condizioni comportano la necessità di analisi più approfondite per la fase esecutiva (tuttora in corso) ed all'adozione di particolari prescrizioni in relazione alle possibili opere di fondazione (fondazioni profonde, miglioramento delle caratteristiche dei terreni...), ed alle caratteristiche strutturali degli edifici, tenuto anche conto della particolare frequenza fondamentale di sito dei lotti. Tali dettagli saranno meglio definiti in fase più avanzata di progettazione.

Viste le particolari caratteristiche stratigrafiche dell'area, sulla base delle analisi e dei dati contenuti negli elaborati a firma dei Dott. Geol. Alberto Bolognesi e Maurizio Furani, il Servizio scrivente esprime **parere favorevole**, in merito alla compatibilità delle previsioni dell'Accordo in oggetto con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, con le seguenti prescrizioni per la fase esecutiva:

- **dovranno essere attentamente valutati tutti gli aspetti della progettazione relativi alla risposta sismica di sito messi in luce dalla relazione geologica, con particolare riguardo alla frequenza caratteristica, ai parametri di accelerazione, velocità e spostamento indotti, al potenziale di liquefazione ed al cedimento post-sismico.**

- **Al fine di limitare il fenomeno di salinizzazione della falda freatica, sarà inserita nelle Norme di Piano la seguente prescrizione: 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). Per preservare la possibilità di monitorare il tenore salino della falda, si chiede di mantenere in opera i piezometri installati per le indagini geologiche, se non in intralcio alle operazioni di cantiere.**

Verificato l'iter amministrativo:

- le previsioni dell'Accordo di Programma in oggetto, avviato con Conferenza Preliminare in data 21 dicembre 2009, ai sensi del combinato disposto dell'art. 15 della L.R. 47/78 e s.m.i. e dell'art. 40 della L.R. 20/2000 e s.m.i. risulta completo e regolare sotto il profilo amministrativo;
- l'Accordo in oggetto è stato depositato presso le Segreterie degli Enti sottoscrittori, per 60 giorni consecutivi a far data dal 20 gennaio 2010;
- sul Bollettino Ufficiale della Regione n. 2 del 20.01.2010 è stato pubblicato l'avviso dell'avvenuto deposito recante la specifica indicazione dell'attivazione della V.A.S., presso l'Autorità competente (Provincia di Forlì-Cesena) e presso l'Autorità procedente (Comune di Cesenatico) degli elaborati prescritti per l'effettuazione della procedura di valutazione ambientale strategica, dando avvio al periodo di 60 giorni per la libera consultazione e la presentazione di osservazioni da parte dei soggetti interessati;
- gli elaborati sopra citati sono stati inoltre pubblicati sul sito internet dei medesimi Enti;

Verificato che, in merito all'acquisizione dei pareri di legge e delle necessarie comunicazioni:

- è stato acquisito con atto prot. com. n. 20480 del 31.06.2010 il parere previsto dall'art. 19, comma 1, lett. b) LR 4 maggio 1982, n. 19, in ordine all'accertamento della compatibilità dello strumento urbanistico con la tutela dell'ambiente e la difesa della salute dei lavoratori dell'Azienda U.S.L. di Cesena;
- è stata effettuata la comunicazione della Variante urbanistica alle autorità militari, come attestato da nota prot. com. 1428/2010 assunta al prot. prov. 75878/10.

Stante quanto disposto dall'art. 5 della L.R. 20/2000, così come modificato ed integrato dalla L.R. 6/2009, secondo cui la Provincia, in qualità di autorità competente, si esprime in merito alla valutazione ambientale previa acquisizione delle osservazioni presentate;

Posto che l'Amministrazione comunale ha trasmesso a questa Amministrazione provinciale tale documentazione per l'Accordo di Programma in oggetto (acquisita in data 21.06.2010 con nota prot. prov. 62536/10).

Nel complesso risultano pervenute 3 osservazioni, due da parte di privati ed una da parte del Comune di Cesenatico. Con quest'ultima (prot. com. 8256 del 19.03.2010) si ravvisa l'esigenza di un mero adeguamento, a seguito di una puntuale verifica degli elaborati rispetto lo stato reale dei luoghi, della base cartografica (C.T.R.) relativa all'area in Via dei Mille in prossimità di Via Anita Garibaldi, attualmente destinata a parco giochi e strada privata.

Le tematiche attinenti alla procedura di V.A.S. rinvenibili nelle istanze da parte di privati, che trattano

entrambe lo stesso oggetto rappresentato dalla previsione di un parcheggio multipiano in Via dei Mille per la quale viene richiesto lo stralcio, possono nel complesso essere così riassunte:

Prot. com. 10097 del 07.04.2010

Osserva che la costruzione del nuovo parcheggio si attesta a 1,5 m dal confine di sua proprietà e, causa ciò, dalla nuova struttura risulterà possibile vedere all'interno dell'abitazione.

Chiede che sia verificato il rispetto delle distanze minime dei confini e che risulti assicurata la visuale libera.

Prot. prov. 28692 del 23.03.2010

Osserva che:

1. è stata omessa la fase partecipativa della cittadinanza e dei soggetti direttamente interessati dalla realizzazione delle opere previste;
2. l'Accordo si basa su presupposti illogici e contraddittori in quanto le aree interessate non sono degradate;
3. l'impatto della struttura destinata a parcheggio multipiano sarebbe devastante;
4. la costruzione del nuovo parcheggio si attesta a 1,5 m dal confine di proprietà e cita sentenze relative al rispetto delle distanze degli sbalzi;
5. la documentazione di impatto acustico contiene delle carenze e imprecisioni, espressamente indicate, prevalentemente legate alle valutazioni dei flussi di traffico e alle modalità di rilievo del rumore;
6. ritiene illegittimo il ricorso all'istituto dell'Accordo di programma per la localizzazione del parcheggio in oggetto.

Alla luce di quanto sopra, l'Amministrazione comunale in concerto con il proponente privato, nell'intento di accogliere le osservazioni dei privati cittadini ha ipotizzato una proposta progettuale alternativa che prevede nell'area precedentemente destinata al parcheggio multipiano la realizzazione di un parcheggio a raso e la restante parte di parcheggi pubblici da realizzarsi in un'area attualmente destinata a parco urbano di levante.

Tale proposta è stata posta all'attenzione e valutazione dell'Ente scrivente e delle Autorità con competenze ambientali individuate per le consultazioni previste all'art. 12 del D.Lgs 152/06 e s.m.i. nell'ambito della V.A.S., con nota assunta al prot. prov. n. 55548 del 31.05.2010 ed integrata con atto prot. prov. 62015 del 18.06.2010.

Atteso che:

- la soluzione progettuale in questione era stata anticipata dal Comune in sede di Conferenza dei servizi ed il verbale conclusivo riporta i contributi preliminari degli Enti partecipanti alla luce dei quali i promotori e gli estensori del progetto hanno sviluppato e valutato tale proposta;
- con atto prot. prov. 22.06.2010 il Comune ha trasmesso alla Provincia e alle Autorità coinvolte nelle consultazioni in materia ambientale di cui sopra anche il Rapporto ambientale modificato in relazione all'ipotesi precedentemente descritta, nonché le relative integrazioni alle relazioni di impatto acustico (prot. com. 19504/10) ed ha acquisito i pareri di competenza di tali Enti;
- come precedentemente segnalato, A.U.S.L. ha espresso delle perplessità circa la previsione

del parcheggio multipiano, in quanto la ritiene destinata a peggiorare la qualità dell'ambiente circostante;

- la globalità della documentazione disponibile, e nello specifico le versioni del Rapporto ambientale che considerano alternativamente le due opzioni in parola, consentono di ampliare l'esame delle *"ragionevoli alternative che possono adottarsi in considerazione degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma stesso"*, come previsto al comma 4 del D.Lgs 152/06 e s.m.i.;
- in base all'art. 15 del D.Lgs 152/06 e s.m.i. l'autorità competente, in collaborazione con l'autorità procedente, svolge le attività tecnico-istruttorie, acquisisce e valuta tutta la documentazione presentata, nonché le osservazioni, obiezioni e suggerimenti emersi nelle fase di consultazione ed esprime il proprio parere motivato.

Si ritiene, visto il Rapporto ambientale, sentita l'autorità procedente e tenuto conto dei pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale interpellati nonché delle osservazioni pervenute da parti di privati, che la previsione di realizzare un parcheggio a raso sull'area situata Via dei Mille in prossimità di Via Anita Garibaldi in luogo di un parcheggio in struttura multipiano costituisca un miglioramento sotto il profilo dei potenziali impatti ambientali generati dagli interventi proposti.

Posto che l'eventuale accoglimento della modifica proposta dal Comune consentirebbe di fatto il superamento di pressoché tutte le problematiche sollevate dalle osservazioni da parte dei privati, ai fini della presente istruttoria si formulano le seguenti considerazioni in riferimento alle istanze precedentemente riassunte:

- il Comune ha richiesto durante la Conferenza dei Servizi del 30.07.2009 appositi elaborati finalizzati ad una più approfondita analisi delle distanze minime di edificazione dai confini nel progetto del parcheggio multipiano e, acquisita tale documentazione, attesta che l'intervento sarà regolamentare rispetto quanto definito dal P.R.G.;
- la fase partecipativa e informativa per la costruzione dell'Accordo di programma in variante alla pianificazione urbanistica è assicurata dall'avvenuto svolgimento degli adempimenti procedurali previsti dagli artt. 5 e 40 della L.R. 20/00 e s.m.i., come descritti nella parte introduttiva. La fase realizzativa dovrà confrontarsi con le disposizioni normative di settore (D.Lgs 163/06);
- lo stato di degrado delle aree oggetto di interventi è stato riconosciuto dal Consiglio comunale, con delibera di n. 15 del 25 febbraio 2009 *"individuazione ambito denominato città delle colonie a sud di Cesenatico e principali obiettivi ..."*;
- le valutazioni circa l'impatto del parcheggio multipiano si appoggiano sulle analisi sviluppate nel Rapporto ambientale nonché sui contributi e pareri formulati dai vari Enti partecipanti;
- in merito ai contenuti della valutazione di impatto acustico per il parcheggio, si constata che la stima dell'entità dei flussi di traffico relativi al parcheggio effettuata nel documento non si basa sui dati riferiti a situazione ritenute analoghe (centro commerciale di Forlimpopoli), come segnalato dall'osservazione prot. prov. 28692/10, ma viene plausibilmente ipotizzato uno scenario definito cautelativo, mentre le restanti segnalazioni circa la metodologia di valutazione sono da considerarsi in relazione con quanto rilevato da A.R.P.A.;
- si ritiene che il parcheggio multipiano costituisca un intervento legato funzionalmente all'attuazione del presente programma unitario di riqualificazione di un'ampia porzione della città e

concorre direttamente ad assicurare le necessarie condizioni di sostenibilità del nuovo assetto progettato, contribuendo a mitigare gli impatti determinati dall'incremento di mobilità stimato e dalla conseguenza richiesta di sosta veicolare che si somma a quella pregressa.

In relazione a quanto sopra:

- atteso che, in base all'ipotesi in parola, si prevede di realizzare solo 32 posti auto nell'area in Via dei Mille e di reperire la restante parte di parcheggi pubblici in un'area attualmente destinata a parco urbano di levante;
- constatato che il materiale trasmesso con nota assunta al prot. prov. 62015 in data 18.06.2010 contiene il "Computo metrico estimativo" per l'ipotesi di parcheggio pubblico in Viale dei Mille con soluzione a raso e per la sistemazione Viale dei Mille ed ingresso al Parco di levante, nonché il Quadro economico per la realizzazione di tali interventi;

Si richiama il fatto che le economie derivanti dalla eventuale non realizzazione del multipiano saranno interamente da indirizzarsi verso altre opere di interesse pubblico rientranti nell'Accordo, ovvero per la programmazione dei monitoraggi richiesti per le strade interessate in previsione di una rivisitazione del P.U.T. o, ancora, per migliorie su tali assi finalizzate alla più alta sostenibilità.

Ritenuto, sentita l'autorità procedente e tenuto conto dei pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale interpellati nonché delle osservazioni pervenute da parte dei privati, di formulare per la proposta di accordo in oggetto parere motivato favorevole, ai sensi art. 18 del D.Lgs 152/06 come modificato dal D.lgs. 4/2008, contenente le considerazioni sopra descritte;

Dato atto infine che questa Provincia provvederà a rendere pubblico tale parere motivato in ordine alla valutazione ambientale della presente proposta, ai sensi dell'art. 18, comma 5, del D.lgs. 152/2006 e s.m.i.;

Tutto ciò premesso e richiamato quanto evidenziato nella premessa narrativa;

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

A voti unanimi;

DELIBERA

- 1. di formulare le seguenti osservazioni all'Accordo di cui all'oggetto, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 20/2000 e s.m.i.:**

- 1.1 Si ritengono le modifiche apportate all'art. 168 delle N.T.A. coerenti rispetto agli esiti della Conferenza dei Servizi e funzionali alla corretta attuazione delle previsioni oggetto della proposta di Accordo sottoscritta in sede di conferenza preliminare;

- 1.2 Si ritiene necessario provvedere, con apposito atto, alla definizione della zona a traffico limitato (Z.T.L.) riferita al comparto ex Nuit, al fine di corrispondere adeguatamente ai requisiti urbanistici in tema di parcheggi pertinenziali richiesti dalla D.C.R. 1253/1999 e s.m.i. per la nuova struttura commerciale ivi prevista;
 - 1.3 Si evidenzia che per la redazione degli elaborati costitutivi del presente Accordo nella loro forma finale è necessario far confluire in essi la documentazione integrativa trasmessa dal Comune successivamente alla sottoscrizione della proposta preliminare, eventualmente modificata in recepimento delle indicazioni contenute nel presente atto;
 - 1.4 Si chiede di dare conto della quantificazione e della destinazione, transitoria e finale, degli standards pubblici originati dalle trasformazioni in oggetto.
- 2. di esprimere sulle variazioni urbanistiche proposte dal presente Accordo, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. (V.A.S.), richiamando le motivazioni espresse nella parte narrativa, parere favorevole con le seguenti osservazioni:**
- 2.1 Si ritiene che l'elaborato 0.072 "Sky line del tratto di costa interessato dagli interventi" rappresentante la vista della città dal mare con l'inserimento del nuovo fabbricato, unitamente alle simulazioni tridimensionali del progetto edilizio, consenta di valutare in modo positivo l'inserimento formale e dimensionale dell'edificio di 14 piani progettato nell'area ex Cif.;
 - 2.2 Richiamato il parere dell'Ente gestore del servizio, è necessario che risultino assicurate le idonee condizioni di funzionalità del depuratore di Cesenatico per rendere agibili le opere previste nelle aree gravanti sui sollevamenti denominati "Da Mario", "Soldati", "Nuit", "Trento" e "S9";
 - 2.3 Per quanto riguarda il bacino scolante che interessa l'intervento dell'area ex Nuit, con recapito nella Vena Mazzarini, si richiama il parere di A.R.P.A. (PGFC 2010/6445) in base al quale *"il progetto è ammissibile alla condizione che per lo scarico mappato col n. 27 Vena Mazzarini sia aggiornata la relativa Autorizzazione allo scarico"*;
 - 2.4 Rispetto alla criticità acustica rilevata da A.R.P.A. in merito agli interventi residenziali (ex colonie), si invita l'Amministrazione comunale ad assumere indirizzi e/o impegni affinché i nuovi fabbricati di progetto siano dotati dei più idonei sistemi di protezione passiva dal rumore e per definire criteri che, tenendo conto dell'elasticità stagionale delle pressioni ambientali cui risulta sottoposta tale parte di città, siano volti ad assicurarne il rispetto dei limiti fissati dalla classificazione acustica vigente;
 - 2.5 Si ritiene, richiamato quanto osservato da A.R.P.A. (prot. prov. 114222/09) in merito all'impatto acustico del parcheggio multipiano, che le valutazioni sul rispetto dei limiti assoluti di immissione dovranno essere integrate con rilievi acustici svolti in

corrispondenza del periodo estivo ovvero tramite stime previsionali dei livelli attesi riferite al medesimo periodo;

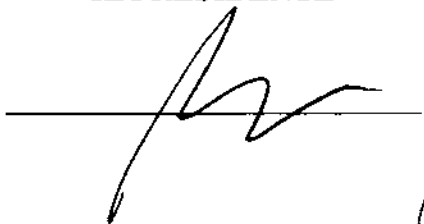
- 2.6 Si ritiene opportuno che l'Amministrazione comunale si impegni in una rivisitazione del P.U.T. approvato prevedendo per entrambi gli assi stradali in questione, ossia Viale Carducci e Via dei Mille, un monitoraggio degli effetti ambientali (rumore, emissioni in atmosfera, congestione) che consideri le diverse condizioni stagionali caratterizzanti il contesto;
 - 2.7 Si richiama il fatto che le economie derivanti dalla eventuale non realizzazione del multipiano saranno interamente da indirizzarsi verso altre opere di interesse pubblico rientranti nell'Accordo, ovvero per la programmazione dei monitoraggi richiesti per le strade interessate in previsione di una rivisitazione del P.U.T. o, ancora, per miglorie su tali assi finalizzate alla più alta sostenibilità;
- 3. di esprimere parere favorevole alla realizzazione dei contenuti dell'Accordo in relazione alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/2008, con le seguenti prescrizioni per la fase esecutiva:**
- 3.1 dovranno essere attentamente valutati tutti gli aspetti della progettazione relativi alla risposta sismica di sito messi in luce dalla relazione geologica, con particolare riguardo alla frequenza caratteristica, ai parametri di accelerazione, velocità e spostamento indotti, al potenziale di liquefazione ed al cedimento post-sismico;
 - 3.2 Al fine di limitare il fenomeno di salinizzazione della falda freatica, sarà inserita nelle Norme di Piano la seguente prescrizione: 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). Per preservare la possibilità di monitorare il tenore salino della falda, si chiede di mantenere in opera i piezometri installati per le indagini geologiche, se non in intralcio alle operazioni di cantiere.
- 4. di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile stante l'urgenza di provvedere in merito ai sensi dell'art. 47, comma 3, della Legge 8 giugno 1990, n. 142;**
- 5. di trasmettere il presente atto al Comune di Cesenatico ed al Servizio Pianificazione Territoriale per il seguito di competenza.**

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

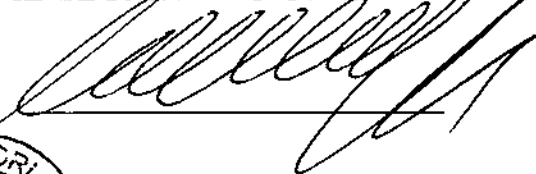
speditezza al procedimento complesso di approvazione di competenza del Comune di Cesenatico.

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

IL PRESIDENTE



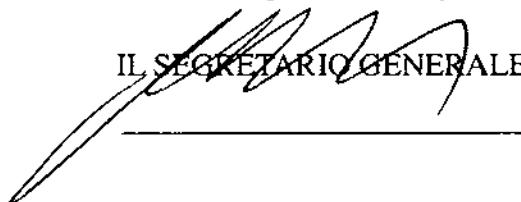
IL SEGRETARIO GENERALE



PUBBLICAZIONE ed ESECUTIVITA'

Il sottoscritto certifica che copia della deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico di questa Provincia dal 31 AGO. 2010 per quindici giorni consecutivi e diviene esecutiva dopo il decimo giorno della predetta data.

IL SEGRETARIO GENERALE



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

IL SEGRETARIO GENERALE

