



COMUNE DI CESENATICO



Accordo di programma in variante agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'art.60 della L.R. 24 del 21 dicembre 2017 per la realizzazione di un impianto sportivo polivalente all'aperto in località Villamarina e altre opere pubbliche

Relazione tecnica

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il Dirigente Settore 4

ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI AI SENSI DELL'ART.60 DELLA L.R. 24 DEL 21 DICEMBRE 2017 PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE ALL'APERTO IN LOCALITÀ VILLAMARINA E ALTRE OPERE PUBBLICHE

RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA

Il presente documento costituisce relazione tecnica relativa alla variante ai piani urbanistici comunali conseguente all'Accordo di programma ai sensi dell'art.60 della Legge Regionale 21.12.2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", per la realizzazione di un impianto sportivo polivalente all'aperto in località Villamarina e altre opere pubbliche.

L'accordo di programma di cui sopra è stato anticipato dal Procedimento Unico per l'approvazione del progetto definitivo di un impianto sportivo polifunzionale all'aperto in Località Villamarina, e correlata variante al P.R.G. vigente, di cui alla Determinazione conclusiva di Conferenza dei servizi n.658 del 24.07.2019 e al Decreto del Presidente della Provincia n. 79/2019, e va a completare un processo condiviso tra più Enti che attraverso la cessione e/o l'acquisizione e la valorizzazione urbanistica di aree, porta al conseguimento di un interesse pubblico per tutti gli enti coinvolti. L'accordo di programma, che ha poi condotto a un ben più ampio disegno di interesse collettivo, ha preso le mosse dalla necessità, da parte del comune di Cesenatico, di conseguire la disponibilità di alcune aree di proprietà di altri enti pubblici in località Villamarina per poter realizzare un impianto sportivo polivalente all'aperto.

Il Comune di Cesenatico vanta una grande tradizione ciclistica, legata da un lato alle plurime possibilità di fruizione sportiva del territorio comunale e dei territori limitrofi in ambito provinciale ed interprovinciale che, per morfologia e ricchezza di percorsi ciclabili, ben si prestano all'utilizzo della bicicletta per gli spostamenti sistematici e del tempo libero e, dall'altro, allo sviluppo di importanti manifestazioni anche di richiamo internazionale che ne hanno promosso e consolidato, nel tempo, la peculiare vocazione di città turistica legata allo sport, ed in particolare al ciclismo.

Nel territorio comunale non è attualmente presente un impianto sportivo che permetta la pratica del ciclismo nelle sue diverse forme o di altre discipline all'aria aperta, che consenta, in un ambiente salubre e attrezzato, di allenarsi in condizioni di sicurezza, così come non si trovano impianti simili né nel territorio provinciale né sulla costa romagnola.

Per tali ragioni, la realizzazione di un impianto sportivo per la pratica del ciclismo con le caratteristiche sopra citate darebbe l'opportunità a tutti gli appassionati delle due ruote e soprattutto ai più giovani di allenarsi in condizioni di sicurezza, disponendo di una struttura peraltro adeguata anche in relazione alla possibilità di organizzare eventi di natura sportiva.

La volontà di realizzare tale opera è indicata quale indirizzo del mandato amministrativo ("Cesenatico città dello sport") ed è altresì richiamata nel Documento Unico di Programmazione 2018-2020: con deliberazione n. 64 del 20 settembre 2017 recante "Primo atto di indirizzo per la programmazione del territorio", il Consiglio comunale di Cesenatico ha assunto fra i propri obiettivi strategici il potenziamento dei centri

sportivi ed in particolare realizzazione di un impianto sportivo all'aperto di tipo polivalente, comprensivo di ciclodromo, pista per pattinaggio e percorso per mountain bike.

Con deliberazione n. 1944 del 4 dicembre 2017 la Giunta regionale dell'Emilia – Romagna ha approvato l'“Avviso pubblico per la presentazione di progetti volti alla qualificazione e al miglioramento del patrimonio impiantistico regionale. Modalità e criteri per la presentazione delle domande, la concessione dei contributi e l'attuazione dei progetti” che disciplina, in attuazione del punto 9 del Programma regionale triennale 2015 – 2017 per l'impiantistica e per gli spazi sportivi, pubblici e di uso pubblico, destinati alle attività motorio sportive, approvato con deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 34 del 30 settembre 2015, la concessione di contributi a sostegno della realizzazione di progetti volti al miglioramento e alla qualificazione del patrimonio impiantistico regionale.

Il bando prevedeva in particolare il requisito della “proprietà pubblica” dei terreni interessati dalla proposta progettuale.

L'Amministrazione comunale ha partecipato al suddetto bando proponendo la realizzazione di un impianto sportivo polivalente all'aperto sulle aree di proprietà pubblica – ancorché non integralmente del Comune di Cesenatico - ubicate in prossimità del polo scolastico di Villamarina, fra la Strada statale n. 16 “Adriatica” e la Via Litorale Marina, sulla base del progetto definitivo approvato in linea tecnica dalla Giunta comunale con deliberazione n. 40 del 19 febbraio 2018.

L'area individuata di interesse dall'Amministrazione comunale per la realizzazione dell'impianto sportivo in oggetto, di ampiezza complessivamente pari a 95.677 mq, è catastalmente identificata al foglio catastale n. 40, articolata come segue:

- part. nn. 17, 18, 905, 907, 925, 935, 2119, 2121, 2128 di proprietà dell'AUSL Romagna per una superficie complessivamente pari a 36.443 mq;
- part. nn. 20, 943 di proprietà dell'ASP Cesena Valle Savio per una superficie complessivamente pari a 35.975 mq;
- part. n. 933 di proprietà di ANAS per una superficie complessivamente pari a 2.308 mq;
- part. nn. 908, 2129 di proprietà del Comune di Cesenatico per una superficie complessivamente pari a 20.951 mq.

La proprietà della suddetta area non è pertanto nella piena disponibilità dell'Amministrazione comunale, ma risulta distribuita fra i seguenti enti pubblici:

- AUSL Romagna, per 36.443 mq;
- ASP Valle Savio, per 35.975 mq;
- ANAS, per 2.308 mq

Ferma restando la porzione di proprietà ANAS, di modesta estensione (incidente per il 3%) e sita al margine dell'ambito individuato, sulla quale il progetto di impianto sportivo in via di definizione, al momento, non va ad interagire, è obiettivo dell'Amministrazione comunale ricercare un accordo con gli altri enti interessati al fine di acquisire le aree in oggetto.

Nelle more della formalizzazione di un accordo circa l'acquisizione, da parte del Comune di Cesenatico, delle aree interessate alla realizzazione del suddetto impianto sportivo, si è reso necessario acquisire il consenso alla partecipazione al bando dagli altri Enti proprietari.

A tal fine, preliminarmente alla partecipazione al bando, è stato sottoscritto un Protocollo di Intesa fra il Comune di Cesenatico, l'AUSL Romagna e l'ASP Cesena Valle Savio per la definizione delle attività propedeutiche alla realizzazione dell'impianto sportivo polivalente all'aperto, con il quale in particolare:

- il Comune di Cesenatico si impegna a coordinare le attività necessarie alla predisposizione dell'accordo di programma, coinvolgendo tempestivamente anche la Provincia di Forlì – Cesena quale soggetto deputato all'approvazione della variante urbanistica generata dall'accordo suddetto;
- l'AUSL Romagna e l'ASP Valle Savio, nelle more della formalizzazione dell'accordo di programma, hanno consentito al Comune di Cesenatico di partecipare all'avviso pubblico di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. 2087/2017 proponendo il progetto di impianto sportivo che interessa le aree di proprietà dei suddetti Enti;
- l'AUSL Romagna si impegna a inserire la cessione del bene interessato dall'intervento (già autorizzata con provvedimento della Giunta regionale dell'Emilia - Romagna 28 novembre 2005, n. 1943) nei piani di investimento aziendali la cui approvazione da parte della Regione costituisce, a tutti gli effetti, condizione indispensabile alla cessione; salvo il verificarsi della condizione di cui sopra, si darà corso al trasferimento dei beni solamente dopo l'entrata in vigore delle varianti urbanistiche necessarie;
- l'AUSL Romagna, come da precise direttive regionali sull'impiego del patrimonio immobiliare, si impegna altresì ad utilizzare i beni acquisiti in permuta e/o i proventi derivanti dalla successiva alienazione dei beni oggetto di trasformazione urbanistica per sviluppare la propria attività istituzionale e gli investimenti previsti nei propri atti programmatici.

Con deliberazione della Giunta regionale n. 1144 del 16 luglio 2018 recante "Approvazione graduatorie relative all'Avviso pubblico per la presentazione di progetti volti alla qualificazione e al miglioramento del patrimonio impiantistico sportivo regionale approvato con D.G.R. n. 1944/2017", come parzialmente modificata dalla D.G.R. n. 1203 del 30 luglio 2018 (e conseguente determinazione del dirigente del Servizio Turismo, Commercio e Sport), al Comune di Cesenatico è stato riconosciuto il contributo massimo erogabile, pari a € 499.997,50, corrispondente al 50% della spesa complessiva.

La dotazione pubblica che l'Amministrazione comunale intende realizzare rappresenta un indubbio arricchimento delle possibilità fruibili per lo sport ed il tempo libero che, per le sue specifiche caratteristiche, non trova eguali all'interno del territorio provinciale e lungo la costa regionale.

L'accrescimento di dotazioni pubbliche di tale specie, che concorre alla promozione della salute pubblica ed è stimolo ai processi di coesione sociale, persegue indubbiamente finalità strategiche condivise ed assunte da ciascun Ente partecipante al presente Protocollo di Intesa.

E' interesse condiviso delle Parti collaborare al fine di ricercare le migliori condizioni per la cessione al Comune di Cesenatico delle aree che l'Amministrazione intende destinare alla realizzazione dell'impianto sportivo oggetto della presente intesa, massimizzando al contempo gli interessi di AUSL Romagna e ASP Valle Savio attraverso trasformazioni urbanistiche che nell'ambito di una più ampia operazione perequativa, possano consentire di implementare le strategie di investimento proprie di ciascun Ente.

A tal fine, già a partire da luglio 2017, è stato avviato un confronto fra le Parti finalizzato alla valutazione congiunta dei diversi interessi in gioco.

Con legge regionale dell'Emilia - Romagna 21 novembre 2013 n. 22 è stata istituita, a far data dal 1 gennaio 2014, l'Azienda Unità Sanitaria Locale (AUSL) della Romagna cui è stato trasferito il patrimonio immobiliare delle preesistenti Aziende sanitarie di Forlì, Cesena, Ravenna e Rimini; con la medesima legge regionale è stata salvaguardata la consistenza patrimoniale degli ambiti territoriali di rispettiva provenienza attraverso la specifica previsione che "In caso di dismissione definitiva del patrimonio, i relativi proventi sono reinvestiti in favore dei territori in cui si trovavano i beni alienati e per potenziare la qualità dei servizi ivi presenti".

L'AUSL Romagna, in coerenza con le linee d'indirizzo per la riorganizzazione ospedaliera approvate dalla Conferenza territoriale sociale e sanitaria della Romagna in data 9 gennaio 2017 intende procedere con la concentrazione delle attività nei plessi ospedalieri ove sono possibili sinergie tra attività territoriali e ospedaliere in un'ottica di costruzione e potenziamento delle case della salute.

Nel Comune di Cesenatico è presente un nosocomio ove sono in corso di lavori di adeguamento in linea con le politiche sopra descritte e presso il quale è necessario risolvere la criticità legata alla dotazione di parcheggi dedicati.

L'AUSL Romagna, in concerto con le amministrazioni locali, intende valorizzare il proprio patrimonio disponibile ed indisponibile allo scopo di finanziare interventi strutturali e di ammodernamento tecnologico. L'ASP Cesena Valle Savio è tenuta alla conservazione e valorizzazione del proprio patrimonio disponibile ed indisponibile come previsto dalla Regione Emilia - Romagna con deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 624 del 2004.

L'AUSL Romagna ha interesse alla massima valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare disponibile e alla graduale dismissione dello stesso per concorrere, con il ricavato, al finanziamento dei propri programmi di investimento in strutture sanitarie; come previsto dalla L.R. 21 novembre 2013, n. 22, istitutiva dell'AUSL medesima, i proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio sono da destinarsi alla riqualificazione strutturale, tecnologica ed impiantistica a favore dei servizi assistenziali nell'ambito territoriale in cui si trovano i beni dismessi.

In quest'ottica l'AUSL Romagna, nel rispetto della propria programmazione del sistema dei servizi sanitari, valuta positivamente la cessione al Comune di Cesenatico delle aree interessate dalla progettazione dell'impianto sportivo di cui sopra, nell'ambito di una più ampia operazione di perequazione urbanistica che consenta all'Azienda la possibilità di acquisire parte delle aree comunali adiacenti al presidio ospedaliero contestualmente al cambio di destinazione d'uso del Distretto sanitario di Cesenatico da struttura sanitaria a struttura residenziale, e/o al cambio di destinazione d'uso di altre aree di proprietà.

L'ASP Cesena Valle Savio è tenuta alla massima valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare disponibile anche al fine di concorrere, con il ricavato, al finanziamento dei propri programmi di investimento, e nell'ottica dell'operazione perequativa sopra descritta, è interessata al cambio di destinazione d'uso dell'area di proprietà sita in frazione di Villamarina in adiacenza all'area dell'impianto sportivo.

La costruzione dell'accordo di programma per l'acquisizione delle aree per la realizzazione dell'impianto sportivo deve assumere, quale punto di partenza, la valutazione economica degli immobili oggetto di cessione e/o valorizzazione, al fine di addivenire al sostanziale bilanciamento dei rispettivi interessi.

Poiché il tempo per la costruzione e la condivisione di dette stime e la successiva formalizzazione delle cessioni e/o valorizzazioni, nell'interesse di ciascun Ente, richiede tempi non brevi, stante l'urgenza di poter dare inizio ai lavori entro la fine del 2019 (fatta poi salva la proroga successivamente intervenuta), si è deciso di suddividere il complessivo procedimento amministrativo in due procedimenti:

- 1) **PROCEDIMENTO UNICO** ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 per l'approvazione del progetto definitivo dell'opera contestualmente all'approvazione della variante urbanistica con riferimento all'area destinata all'impianto sportivo in località Villamarina;
- 2) **ACCORDO DI PROGRAMMA** ai sensi dell'art. 60 della L.R. 24/2017 per l'acquisizione delle aree destinate all'impianto sportivo, mediante:
 - definizione del valore delle aree da acquisire;
 - definizione del valore delle aree e/o immobili proposti in cessione/acquisizione;
 - definizione del valore di possibili valorizzazioni urbanistiche, fatta salva la sostenibilità delle previsioni.

Con ratifica del Consiglio comunale n. 63 dell'8 agosto 2019 si è positivamente concluso il procedimento unico che ha reso conforme all'uso l'area prevista per la realizzazione dell'impianto sportivo.

La costruzione dell'accordo di programma non può prescindere dalla necessità di bilanciare l'acquisizione, da parte del Comune di Cesenatico, delle aree individuate per la realizzazione dell'impianto sportivo attraverso una più ampia operazione di perequazione urbanistica.

Le aree individuate di interesse dagli Enti ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di programma, e sottoposte a variante urbanistica – sono distribuite nel territorio di Cesenatico in località differenti, e catastalmente identificate come riportato in tabella:

Foglio	Particella	Proprietà	Qualità/Categoria	Destinazione P.R.G.	Superficie (mq)
14	57, sub.7	AUSL della Romagna	B2	G1/b1	982
22	49 parte	AUSL della Romagna	D6	G1/b1	2.284
22	264 parte	AUSL della Romagna	Area urbana	G3	4.250
24	2136 parte	AUSL della Romagna	Seminativo arb.	G3	1.779
24	2138	AUSL della Romagna	Seminativo arb.	G1/b1	2.321
40	2450 parte	ASP Valle Savio	seminativo	G3	4461
40	2447	ASP Valle Savio	seminativo	G3	439

2. INQUADRAMENTO PROCEDIMENTALE

In termini di strumentazione urbanistica, il Comune di Cesenatico è dotato di:

- Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato dalla Giunta provinciale sensi dell'art. 14 della L.R. 47/1978 con deliberazione n. 705 del 19.12.2000, a cui sono seguite numerose varianti parziali;
- Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), approvato dal Consiglio provinciale con deliberazione del n. 146 del 19.7.2010, ai sensi del combinato disposto dell'art. 21 e dell'art. 32 della L.R. 20/2000;

Ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017, entro il termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del P.U.G. (01.01.2021), è consentito adottare atti negoziali o procedimenti speciali che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

L'art. 60 della L.R. n. 24/2017, prevede la possibilità di promuovere lo svolgimento di un Accordo di programma che comporti variante agli strumenti urbanistici per conformarne le previsioni alle opere, interventi e programmi di intervento approvati, fermo restando che la modifica degli strumenti di pianificazione riguarda esclusivamente la disciplina delle aree destinate alla realizzazione delle opere, degli interventi o dei programmi di intervento oggetto dell'accordo, e che trovano applicazione i limiti al consumo di suolo di cui all'art.6 della stessa legge regionale.

3. CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA

La variante urbanistica interessa aree variamente distribuite all'interno del territorio comunale, pertanto si procederà alla disamina puntuale di ogni area, che di seguito saranno così distinte e numerate:

1. Area Villamarina Sud;
2. Area Ospedale;
3. Area Bagnarola;
4. Immobile in Largo San Giacomo.

Per tutti gli estratti di P.R.G. che saranno riportati si fa riferimento alla seguente legenda:

LEGENDA

Zona Definizione gruppo

A Zona di interesse storico ambientale

B Zona di completamento a prevalente destinazione residenziale permanente o stagionale

D Zona produttiva

- Funzione produttiva di tipo manifatturiero, laboratori artigianali, deposito ed attrezzature per il commercio all'ingrosso

- Funzione turistica ricettiva di tipo ordinario o specialistico ed attività correlate

- Funzione direzionale, finanziarie, assicurative, ricreative, sanitarie di servizio ed attività culturali, commerciali, pubblici servizi ed artigianato di servizio

- Zone di riqualificazione connessa all'attività turistica

E Zona agricola

F Zona per attrezzature pubbliche di interesse generale a livello comunale


Destinazione


 A Centro storico


 A6 Aree di valore storico ambientale

 B1 Residenziale di completamento

 B2 Residenziale di completamento in edifici a cortina

 B3 Residenziale di completamento in zone C3

 D1 Zona attività estrattiva

 D2 Zona di completamento


 D3 Zona di espansione

 Dotazione ecologica

 D2a Zona deposito e movimento merci

 D2b Zona completamento cantieristica navale

 Zona subordinata al rispetto dell' art.67

 D4a Zona ricettiva ordinaria


 D4b Zona ricettiva ordinaria specialistica ambito "A"

 D4c Zona ricettiva ordinaria specialistica ambito "B" e "D"

 D4d Zona ricettiva specialistica ambito "C"


 D4e Zona ricettiva all'aperto:"campeggi"

 D4f Attività direzionali, associazioni, banche


 D4g Attività commerciali pubb. esercizi att. ricreative


 D4h Pubblico spettacolo, cinema, sale da ballo

 D4i Distributori carburanti, stazioni di servizio


 D5a Campi gioco

 D5b Giochi bambini

 D5c Piscine - Attrezzature sportive


 D5d Piscine e giochi d'acqua


 D5e Parcheggi privati di uso pubblico

 E1 Zona agricola

 Fa Impianti tecnologici

 Fb Cimiteri

 Fc Ospedale

 Fd Depuratore

 Fe Mercato ittico

 Ff Istruzione superiore

 Fg Forze armate

 Fh Discarica




 Fi Impianto Cogenerazione

G Zona per attrezzature di interesse generale di quartiere e di insediamento

- Zona per l'istruzione

-  G1/a1 Asilo nido
-  G1/a2 Scuola materna
-  G1/a3 Scuola elementare
-  G1/a4 Scuola media inferiore
-  G1/a5 Scuola media superiore

- Zona per attrezzature comuni e religiose

-  G1/b1 Impianti sportivi
-  G1/b2 Centri civici - sociali
-  G1/b3 Attrezzature religiose


- Zona per il verde


 G2 Verde pubblico

- Zona per parcheggi

 G3 Parcheggi pubblici


 G3/s Parcheggi pubblici in silos

 Zona subordinata al rispetto dell' art. 164bis

 Edificio di valore storico ambientale in territorio urbanizzato

 Zona subordinata al rispetto dell' art. 164ter

 Verde privato

 Verde di rispetto stradale

 Zona ferroviaria

 Nucleo insediativo - **001** - Numero scheda dell'elaborato D2.SR(PSC)


 Allevamenti produttivi

 Rispetto stradale

 (B/D/G/F)


Zona soggetta a intervento preventivo attraverso piani di intervento operativo, piani di espansione urbana e piani urbanistici attuativi


 Peep realizzato

 Piano di recupero vene d'acqua

 Arenile

 Piani insediamenti produttivi

 Zona per casse di espansione

 Zona per fitodepurazione

 Piano integrato - Programma di Riqualificazione Urbana

 Comparto Via Negrelli

 Progetto Unitario

mp localizzazioni esistenti validate dalla c.d.s.p. del 21.03.04

MP nuove localizzazioni

 Aree per interventi di sicurezza idraulica

 Ambito portuale

 Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica dell'arenile

 Limite Demanio Marittimo

 Unità Speciali

 Zona subordinata al rispetto dell' art.28

 Fascia di Rispetto Cimiteriale

Allegato cartografico di localizzazione delle strutture di vendita di rango medio inferiore

3.1 AREA 1 - VILLAMARINA SUD

L'area, ubicata in località Villamarina, in prossimità del confine con il Comune di Gatteo, è costituita da un lotto di terreno attualmente utilizzato a fini agricoli, con accesso diretto da viale Litorale Marina, nelle vicinanze dello svincolo stradale della S.S.16 Adriatica.

Nel P.R.G. vigente l'area afferisce a zona "G" per attrezzature pubbliche e di interesse generale di cui all'art. 164 delle Norme Tecniche di Attuazione, e nello specifico a zona "G3" - parcheggio pubblico.

La variante urbanistica propone di creare in tale area un nuovo Piano Unitario – che prenderà la denominazione di PU/73 – che prevede una quota parte a destinazione residenziale "B1", parte a verde privato "VP", e parte ad attrezzature pubbliche e di interesse generale specificate in verde pubblico "G2" e parcheggio pubblico "G3", secondo quote stabilite con variazione normativa, che si riporta in seguito.

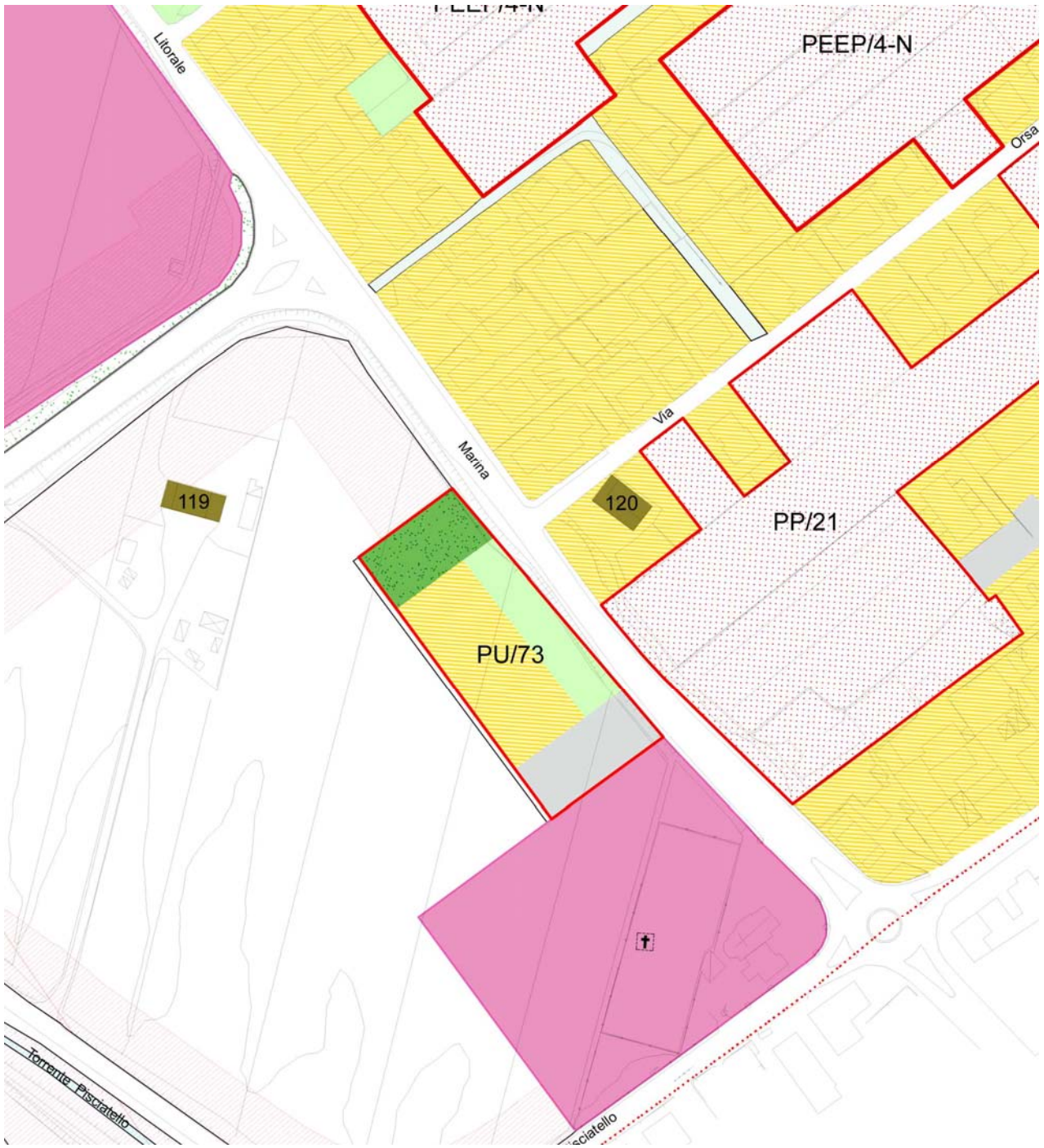
Il mutamento di destinazione verso una vocazione residenziale interessa di fatto un comparto già inserito all'interno del territorio pianificato. Il tessuto urbanistico dell'intorno è costituito da fabbricati prevalentemente residenziali, che si attestano sul lato settentrionale di via Litorale Marina, la quale presenta sul lato nord un percorso ciclopedonale protetto, e su quello che lambisce l'area in esame una porzione di marciapiede già realizzato.

La realizzazione di una fascia di verde privato lungo la strada fungerà da cuscinetto alle future residenze, e l'area a verde pubblico verso la bretella per la Strada Statale oltre a fungere da sistema di mitigazione rispetto alle infrastrutture statali acquista un più grande valore in un eventuale scenario che contempli la valorizzazione della restante porzione di territorio retrostante la S.S.16 a dotazione ecologica, ovvero a parco pubblico.

Foglio	Particella	Proprietà	Superficie (mq)	Destinazione P.R.G.
40	2450 parte	ASP Valle Savio	4461	G3
40	2447	ASP Valle Savio	439	G3



Estratto di P.R.G. 1998 vigente.



Estratto di P.R.G. 1998 variante.

Estratto delle N.T.A.:

Art. 168 bis
Elenco e determinazione dei progetti unitari

Nella variante generale sono individuati i seguenti progetti unitari:

Omissis...

P.U. n. 73 – Via Litorale Marina

- Superficie del comparto	(St)	mq.	4.900
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	2.000
- Destinazione: <i>residenziale (B1)</i>	(B)	mq.	2.000
- Superficie verde privato	(VP)	mq.	1.000
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	900
- Superficie parcheggio pubblico	(G3)	mq.	1.000

3.2 AREA 2 – OSPEDALE

L'area oggetto di variante si trova ai margini di un parco pubblico, all'interno di un tessuto prettamente residenziale, a confine con la struttura ospedaliera cittadina.

Il P.R.G. vigente la individua come zona "G" per attrezzature pubbliche e di interesse generale di cui all'art. 164 delle Norme Tecniche di Attuazione, nello specifico suddividendola in zona "G1/b1" – attrezzature sportive, relativa all'impianto della piscina comunale, e in zona "G3" - parcheggi pubblici. Di fatto si tratta di un'area composta da una superficie libera di pertinenza della piscina comunale, utilizzata per attività ludiche occasionali, e da una porzione di un più ampio parcheggio pubblico.

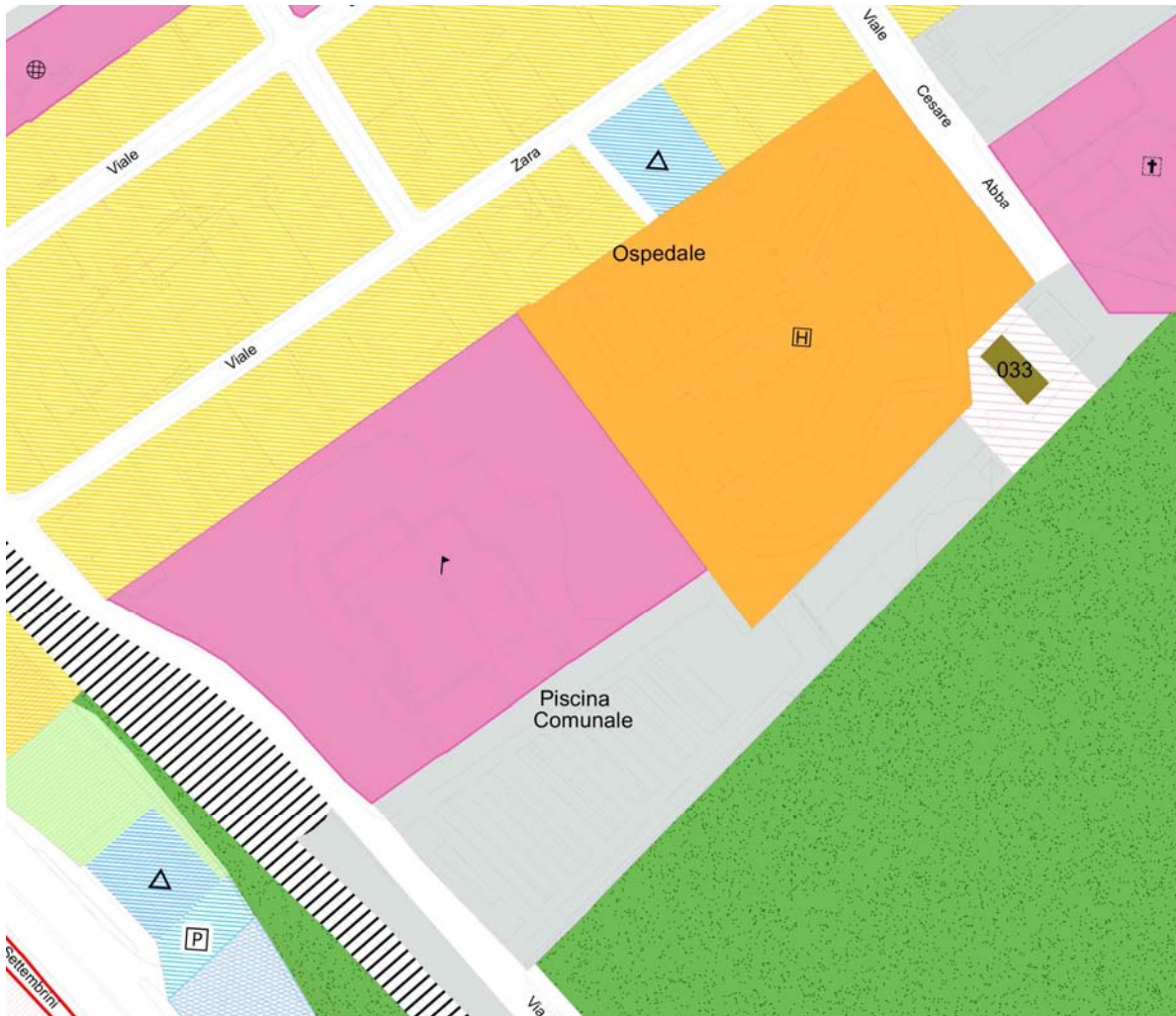
La variante urbanistica, cartografica e non normativa, propone di trasformare tale area in zona "F" per attrezzature pubbliche e di interesse generale di rilievo comunale, e nello specifico in "Fc" - ospedale.

Questa trasformazione prende le mosse dal fatto che la struttura ospedaliera necessita di ulteriori spazi, anche a parcheggio, e che l'accesso ad alcuni servizi sanitari – tra cui Pronto Soccorso e camera mortuaria – avviene già attraverso il parcheggio della piscina, utilizzato oggi dai fruitori dell'impianto sportivo, del parco di Levante, nonché dalle utenze ospedaliere.

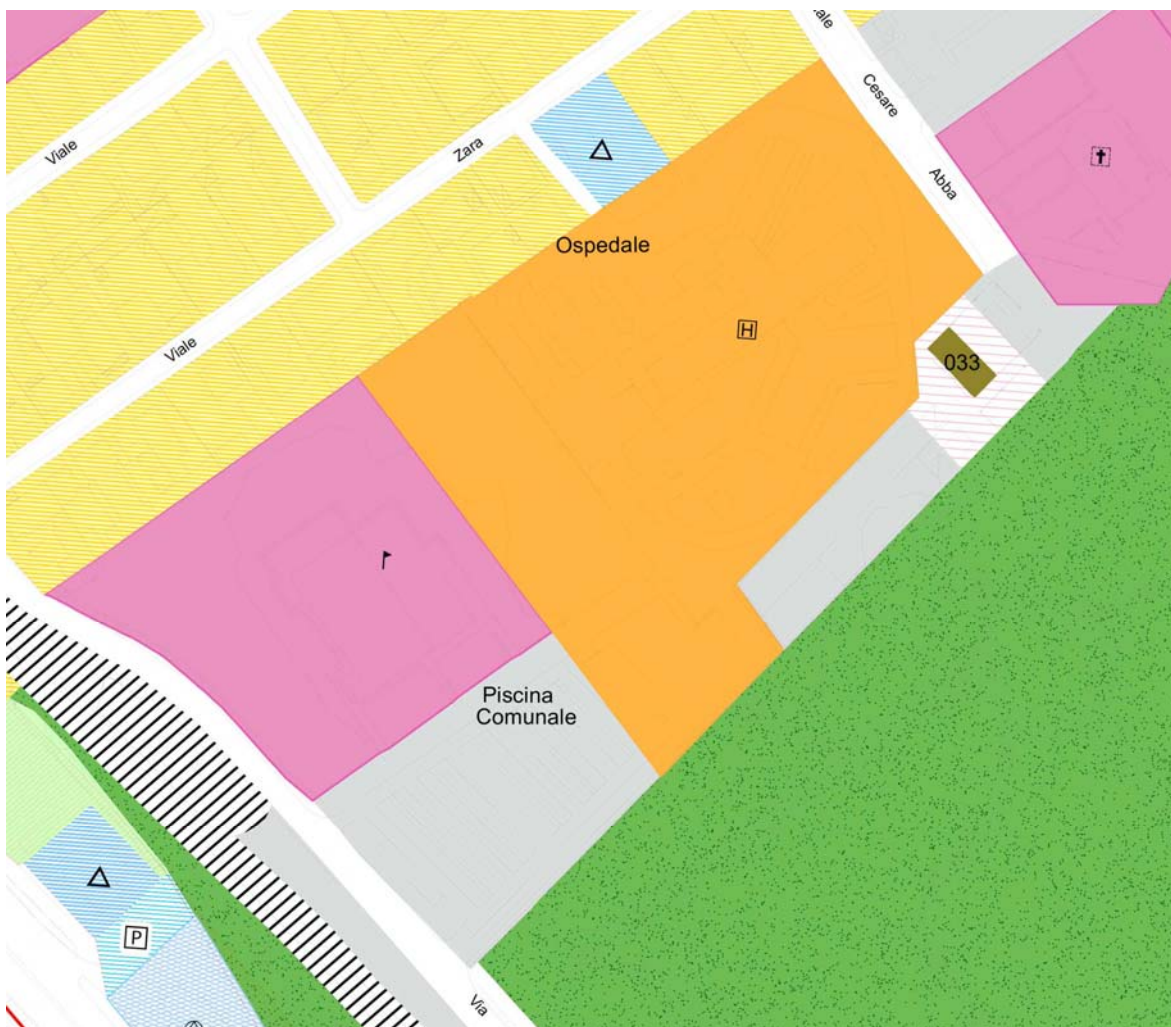
D'altra parte l'area a verde sportiva utilizzata solo sporadicamente si dimostra non congrua per allestire attività ludiche data l'adiacenza al nosocomio, e non presenta nemmeno un'ampiezza adeguata per essere attrezzata in tal senso. Le attività sportive connesse alla piscina potrebbero peraltro essere ospitate nell'attiguo Parco urbano di Levante, oppure negli spazi del Ciclodromo in progettazione, alla cui realizzazione è finalizzato l'Accordo di programma di cui sopra.

Quest'area per natura potrebbe essere adatta anche per ricollocare i servizi sanitari ora stanziati in Largo San Giacomo, in centro storico, area di cui seguirà specifico approfondimento al paragrafo 3.4.

Foglio	Particella	Proprietà	Superficie (mq)	Destinazione P.R.G.
22	49 parte	AUSL della Romagna	2.284	G1/b1
22	264 parte	AUSL della Romagna	4.250	G3



Estratto di P.R.G. 1998 vigente.



Estratto di P.R.G. 1998 variante.

3.3 AREA 3 – BAGNAROLA

L'area in esame, situata in località Bagnarola, è costituita da un terreno, che il P.R.G. destina ad attrezzature pubbliche e di interesse generale di quartiere e di insediamento, nel dettaglio "G2"- verde pubblico, ma che da decenni è coltivato a seminativo.

La variante prospetta la creazione di un Piano Unitario – che prenderà la denominazione di PU/72 – il quale prevede una quota parte a destinazione residenziale "B1", e parte ad attrezzature pubbliche e di interesse generale suddivise in verde pubblico "G2" e parcheggio pubblico "G3", secondo le quote riportate nello stralcio delle N.T.A. riportate di seguito.

La trasformazione in senso residenziale interessa un comparto già inserito all'interno del tessuto pianificato. L'intorno è costituito da fabbricati prevalentemente residenziali di recente costruzione.

Il nuovo Piano Unitario rispetta in parte le attuali previsioni tramite la realizzazione di una fascia di verde pubblico, mentre con la porzione a residenziale e parcheggio pubblico si darà continuità alla trama urbanistica disposta lungo la via pubblica.

Foglio	Particella	Proprietà	Superficie (mq)	Destinazione P.R.G.
24	2138	AUSL della Romagna	2.321	G2
24	2136 parte	AUSL della Romagna	1.779	G2

Estratto delle N.T.A. variate:

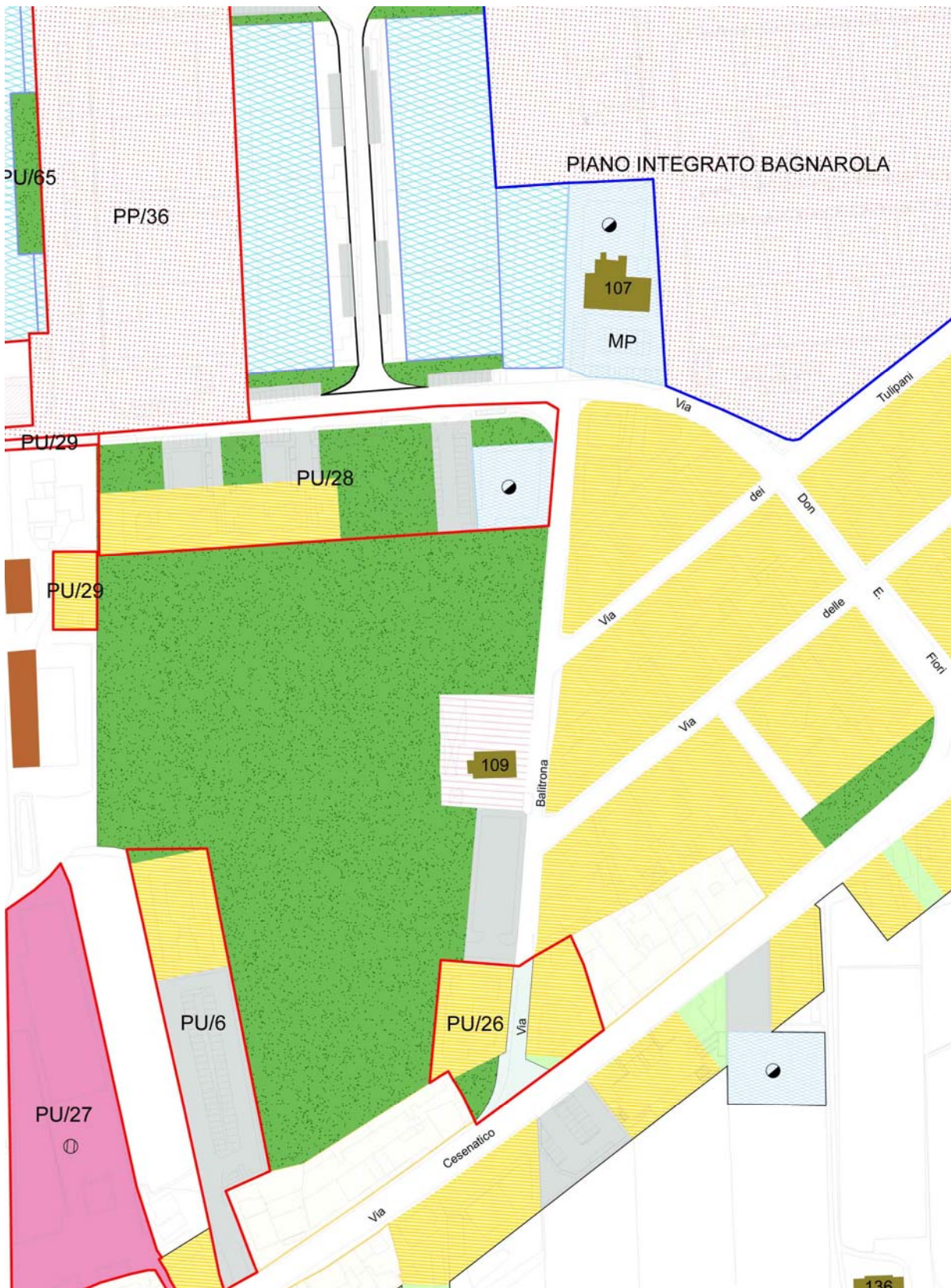
Art. 168 bis
Elenco e determinazione dei progetti unitari

Nella variante generale sono individuati i seguenti progetti unitari:

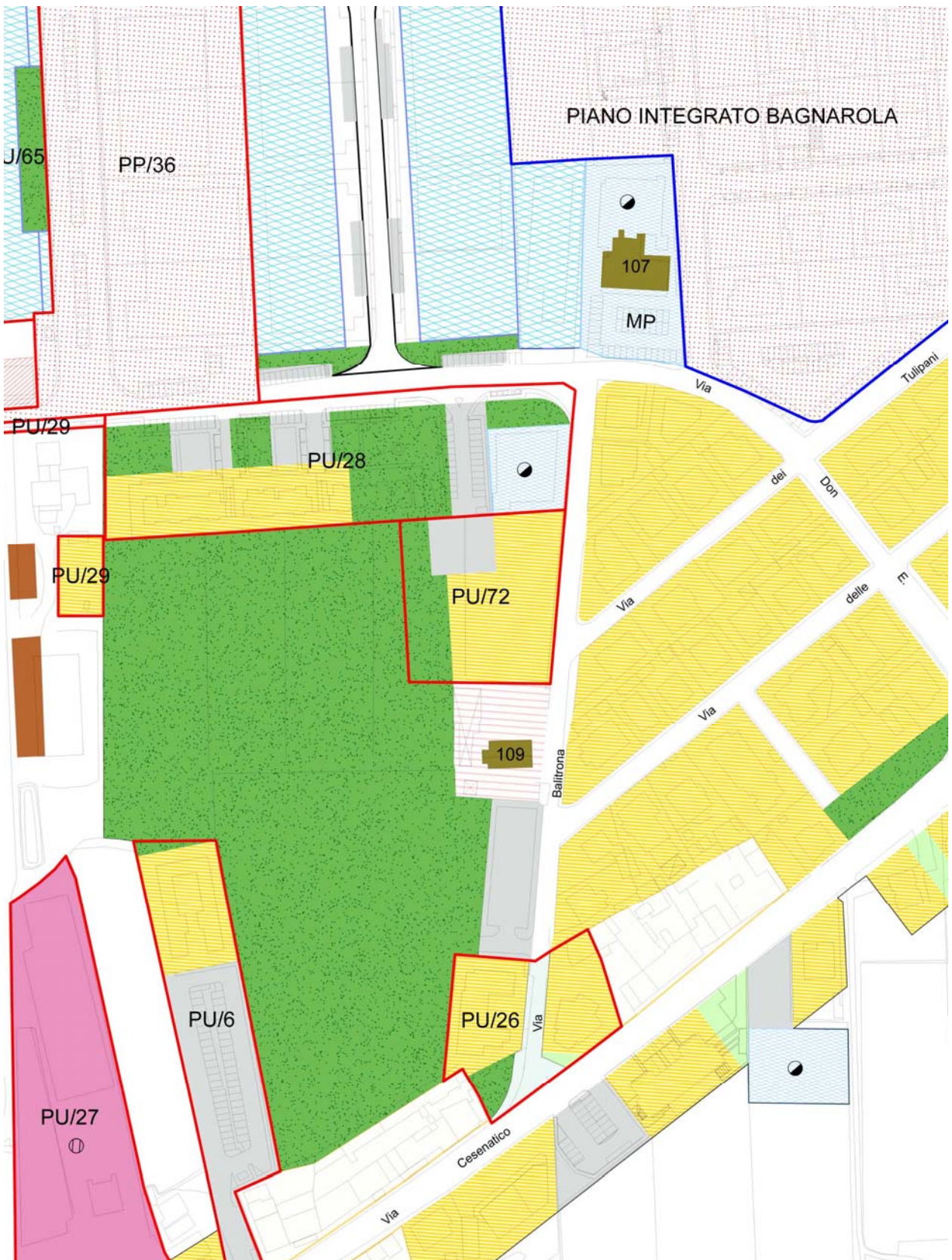
Omissis...

P.U. n. 72 – Via Balitrona

- Superficie del comparto	(St)	mq.	4.100
- Superficie fondiaria	(Sf)	mq.	2.500
- Destinazione: <i>residenziale (B1)</i>	(B)	mq.	2.500
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq.	1.000
- Superficie parcheggio pubblico	(G3)	mq.	600



Estratto di P.R.G. 1998 vigente.



Estratto di P.R.G. 1998 variante.

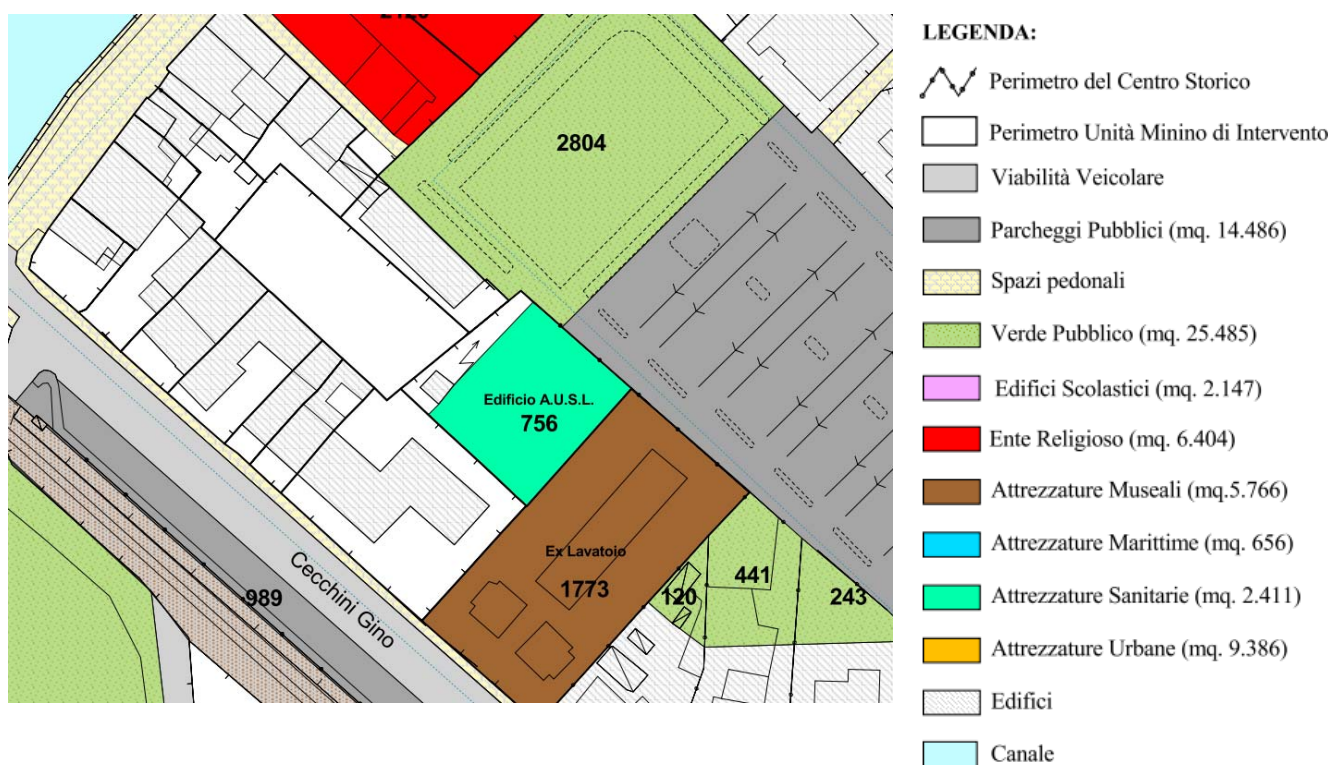
3.4 AREA 4 – IMMOBILE IN LARGO SAN GIACOMO

La variante, che si applicherà solo a livello cartografico alla tavola “D.1.2 Individuazione delle attrezzature all’interno del Centro Storico” del P.S.C., senza modificazioni normative, riguarda un immobile sede del distretto socio-sanitario di Cesenatico posto in Largo San Giacomo, all’interno del centro storico.

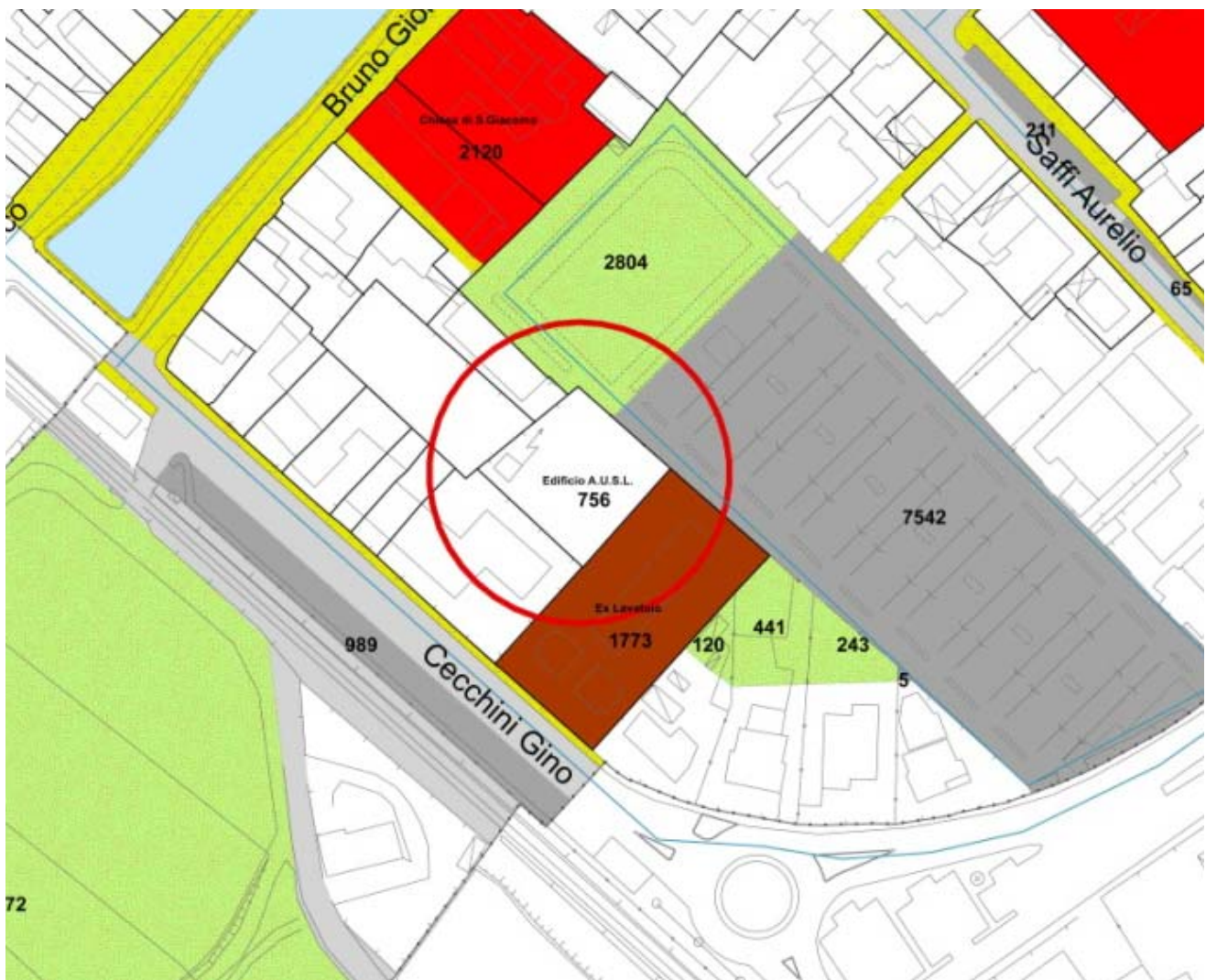
L’immobile è costituito da un fabbricato direttamente affacciato sul parcheggio pubblico di Largo San Giacomo, e dalla relativa area di pertinenza, e si trova collocato tra edifici abitativi.

La variante intende tramutare la destinazione a servizio sanitario dell’immobile in destinazione residenziale, in linea con la vocazione del centro storico. Di fatto i servizi sanitari, rimossi dal tessuto del centro storico, vengono più che potenziati dalla variante all’interno del territorio comunale attraverso la collocazione di una superficie destinata ad attrezzature ospedaliere per oltre 5.000 mq, in posizione più congrua, in ampliamento del nosocomio, così come si è descritto nell’approfondimento relativo all’Area 2.

Foglio	Particella	Proprietà	Superficie (mq)	Destinazione P.S.C.
14	57, sub.7	AUSL della Romagna	982	Attrezzature sanitarie



Estratto di P.S.C. vigente, Tavola D.1.2 – Individuazione delle attrezzature all’interno del Centro Storico.



Estratto di P.S.C. variato, Tavola D.1.2 – Individuazione delle attrezzature all'interno del Centro Storico.

In sintesi le modifiche di variante da apportare al P.R.G. 1998, riguardano il territorio già pianificato, e consistono in variazioni cartografiche puntuali dei Fogli n. 3, 14, 22, 24 della Tavola n. 8, e in una modifica normativa all'art.168 bis delle N.T.A. per l'inserimento dei P.U. n.72 e n.73 di nuova formazione. Inoltre si apporta una modifica cartografica alla tavola "D.1.2 - Individuazione delle attrezzature all'interno del Centro Storico" del P.S.C. per l'eliminazione del presidio sanitario in centro storico.

4. ADEMPIMENTI PROCEDURALI

Nel seguito si riepilogano gli elementi contenutistici e procedurali che caratterizzano la Variante in oggetto.

Coerenza con la pianificazione territoriale di coordinamento provinciale e con la pianificazione strutturale comunale.

4.1 Area 1 - Villamarina Sud

Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico

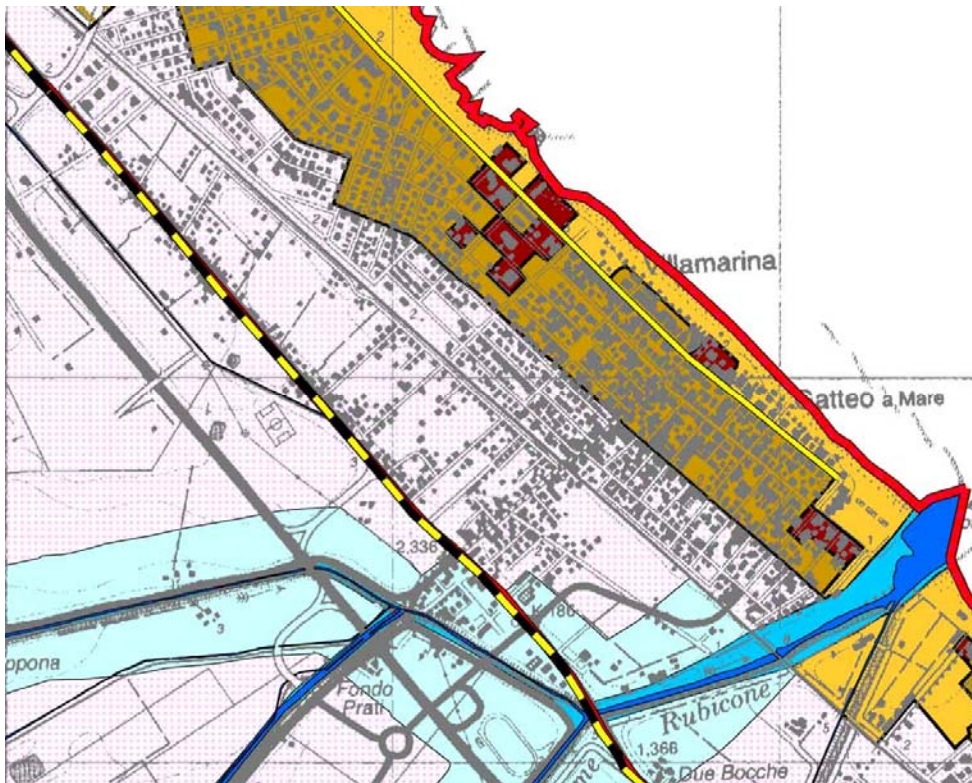
Dalla consultazione degli elaborati costitutivi la *“Direttiva inerente le verifiche idrauliche e gli accorgimenti tecnici da adottare per conseguire gli obiettivi di sicurezza idraulica definiti dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico ai sensi degli articoli 2 ter, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 del Piano”*, così come modificata dalla variante di coordinamento P.A.I.-P.G.R.A. (DGR 2112/2016), la porzione di territorio interessata da trasformazione urbanistica risulta ricadente in *“area di potenziale allagamento”* (Art. 6), ed assoggettata ad un tirante idrico di riferimento compreso fino a 50 cm.

L'eventuale trasformazione fisica di questa area dovrà tener conto di tale vulnerabilità e prevedere misure necessarie per fronteggiarne i rischi.



Estratto Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico - Allegato 6: Tiranti idrici di riferimento per le aree di pianura sottoposte a rischio di allagamento (Art.6).

Tavola 2 "Zonizzazione paesistica"



Confini provinciali

Quota 1200 metri s.l.m.

Sistemi e zone strutturanti la forma del territorio

Crinale

Collina

Costa

Costa

Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile

Zone urbanizzate in ambito costiero

Ambiti di riqualificazione dell'immagine turistica

Colonie marine

Citta' delle colonie

Laghi, corsi d'acqua e acque sotterranee

Zone di espansione inondabili

Zone ricomprese nel limite morfologico

Zone di tutela del paesaggio fluviale

Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua

Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei

Aree di alimentazione degli acquiferi sotterranei

Zone ed elementi di interesse paesaggistico-ambientale

Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

Zone di tutela naturalistica

Zone ed elementi di particolare interesse storico-archeologico

Complessi archeologici

Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica

Aree di concentrazione di materiali archeologici

Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione

Zone di tutela della struttura centuriata

Zone di tutela degli elementi della centuriazione

Insedimenti storici

Insedimenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane

Zone ed elementi di interesse storico e testimoniale

Viabilità storica

Viabilità panoramica

Aree di valorizzazione

Parco nazionale e riserve naturali

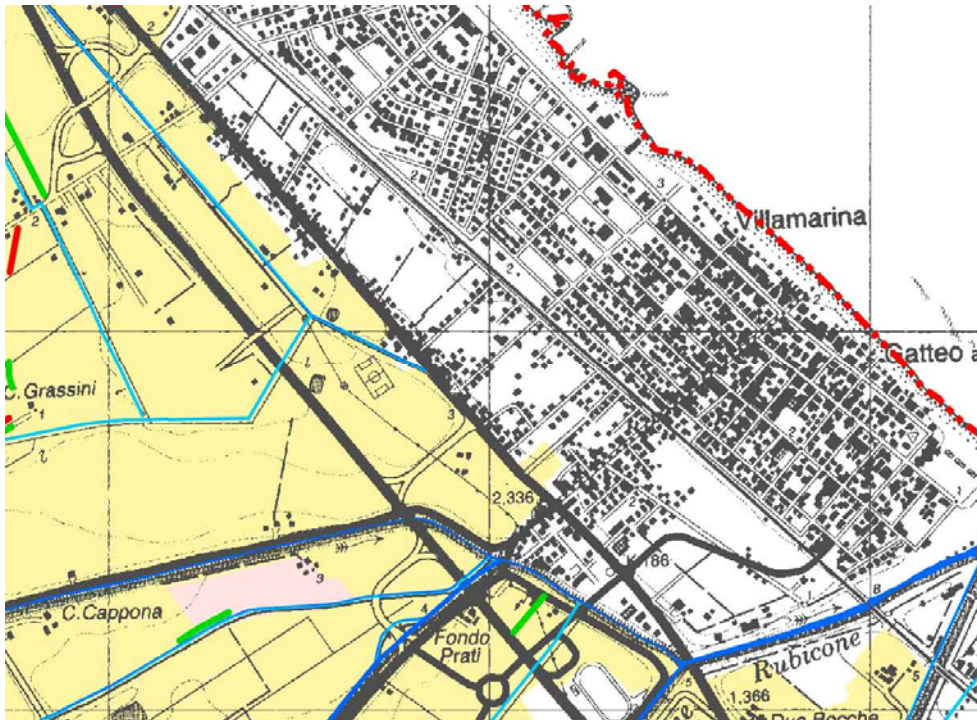
Proposte di riserva naturale

Aree di riequilibrio ecologico

Progetti di tutela, recupero e valorizzazione

L'area in esame ricade nelle "zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei", di cui all'art.28 del PTCP, comma 2, lett.c). Le nuove destinazioni d'uso dell'area non rientrano tra le attività vietate, e rispettano le prescrizioni della disposizione citata. Le nuove destinazioni, che comprendono parte a verde privato e parte a verde pubblico sono anzi migliorative rispetto all'attuale destinazione a parcheggio, garantendo una maggior superficie permeabile.

Tavola 3 "Carta forestale ed uso dei suoli"



Sistema forestale e boschivo

- Formazioni boschive del piano basale submontano
- Conifere adulte
- Rimboschimenti recenti
- Castagneti da frutto
- Formazioni boschive con dominanza del faggio
- Boschi misti governati a ceduo

Pianta, gruppo, filare meritevole di tutela

- Filari Alberati
- Siepi
- * Specie floristiche protette

Piani di assestamento forestale

Formazioni non soggette alle disposizioni dell'art. 10 del P.T.P.R.

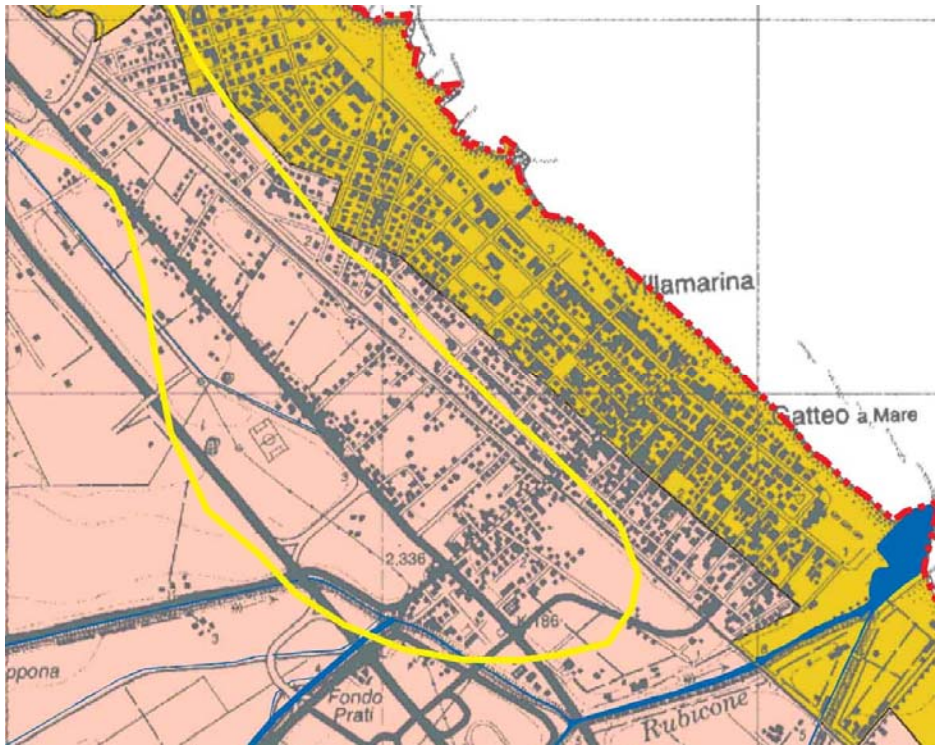
- Colture agrarie permanenti: arboricoltura e pioppeti specializzati
- Cespuglieti: ambienti a vegetazione arbustiva o spazi aperti senza o con poca vegetazione
- Formazioni boschive igrofile

Sistema delle aree agricole

- Prati stabili
- Seminativi
- Colture specializzate
- Confine provinciale
- Corsi d'acqua
- Canale Emiliano-Romagnolo
- Rete dei canali di bonifica
- Aree servite da reti irrigue

La variante urbanistica interessa il sistema delle aree agricole coltivate a seminativi, e non inerisce porzioni di territorio di rilievo paesaggistico o con emergenze naturalistiche meritevoli di tutela.

Tavola 4 "Dissesto"



Le aree oggetto della presente valutazione sono classificate nella Tavola 4 relativa ai fenomeni di dissesto del territorio come "zone di tutela dei corpi idrici e superficiali" caratterizzate da ricchezza di falde idriche, rinviando in tal modo alla tutela di cui all'art. 28, comma 2, delle norme del P.T.C.P.

La stessa area è inoltre soggetta a fenomeni di subsidenza.

Non sussistono problemi di incompatibilità rispetto alle nuove destinazioni urbanistiche, che non prevedono l'insediamento di attività vietate.

Tavola 5 “Schema di assetto territoriale”



SCHEMA RELAZIONALE

Relazioni esterne primarie

- Interventi sulle linee ferroviarie e scalo merci
- Autostrada A14
- Interventi di potenziamento e adeguamento E45 e SS16 Adriatica
- Aeroporto

Integrazioni interne primarie

- Assi tangenziali di Forlì e di Cesena
- Via Emilia Bis
- Interventi di riqualificazione della Via Emilia storica
- Adeguamento della SS67
- Connessioni alla E45

Relazioni interne secondarie

- Ammodernamento e messa in sicurezza degli assi di fondovalle
- Miglioramento degli assi intervallivi
- Riqualificazione modale e ambientale dei collegamenti costa-entroterra

I POLI DELLO SVILUPPO ECONOMICO PRODUTTIVO

- Ambiti per insediamento di aree industriali ecologicamente attrezzate
- Ambiti agricoli a limitata capacità d'uso dei suoli
- Autoporto
- Polo monofunzionale da qualificare
- Polo monofunzionale potenziale
- Polo monofunzionale stazionario
- Polo plurifunzionale da qualificare
- Polo plurifunzionale in espansione
- Polo plurifunzionale stazionario

AMBITI AGRICOLI PROVINCIALI

- Aree di valore naturale e ambientale
- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola
- Ambiti agricoli periurbani
- Limite all'insediamento di strutture zootecniche

AMBITI DELLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DI SCALA TERRITORIALE

- Ambiti per la riconnessione delle reti ecologiche e per gli interventi compensativi derivanti dai nuovi processi insediativi

AMBITI DI ADEGUAMENTO AI PIANI DI BACINO

- Aree ad elevata probabilità di esondazione (AdB Fiumi Romagnoli e AdB Marecchia-Conca)
- Aree a rischio idraulico (AdB Marecchia-Conca e AdB Tevere)
- Aree a rischio di frana (AdB Fiumi Romagnoli e AdB Tevere)

ULTERIORI AMBITI INTERESSATI DA FENOMENI DI DISSESTO

- Abitati da consolidare Legge 445/1908 e/o Piani straordinari Legge 267/1998

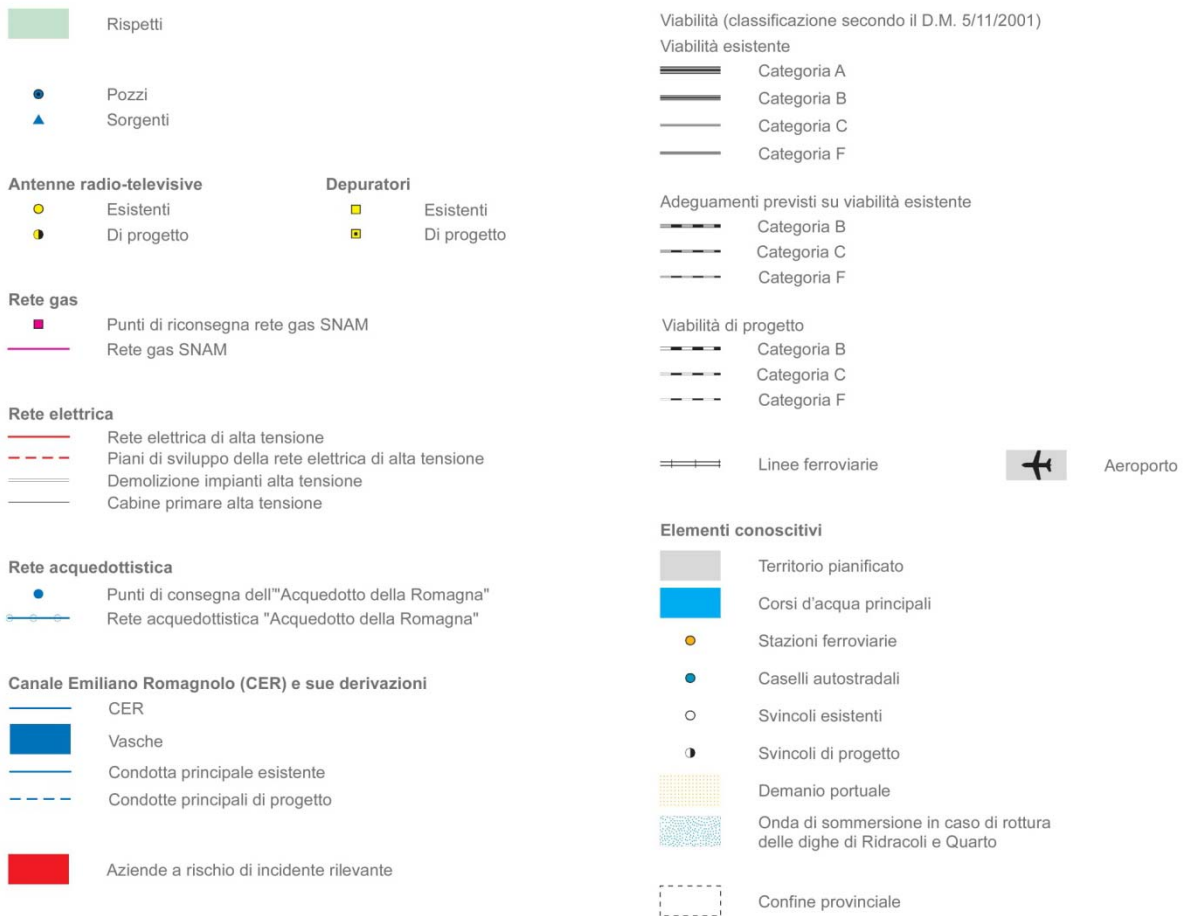
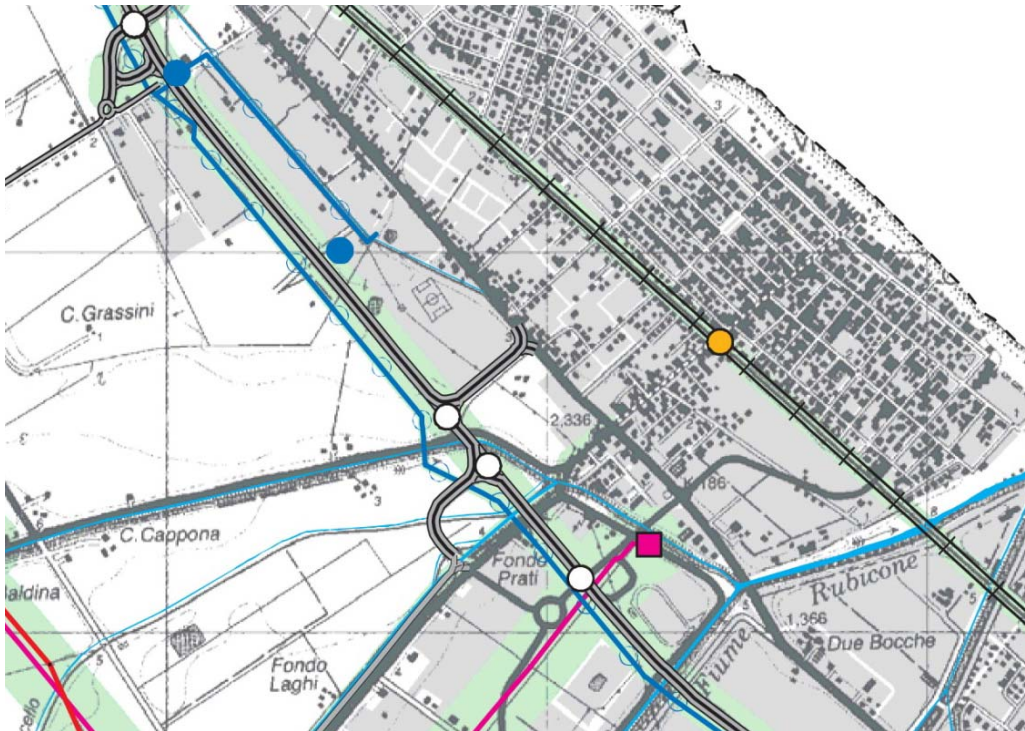
AMBITI OTTIMALI PER LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

- Centro di base inferiore
- Centro di base superiore
- Centro integrativo inferiore
- Centro integrativo superiore
- Centro ordinatore inferiore
- Città regionale inferiore
- Città metropolitana

- Ambiti pianificazione previgente
- Corsi d'acqua principali
- Grande viabilità esistente
- Viabilità esistente
- Viabilità di progetto
- Caselli autostradali esistenti
- Svincoli esistenti
- Svincoli di progetto
- Linee ferroviarie
- Stazioni ferroviarie
- Canale Emiliano-Romagnolo e sue derivazioni
- CER
- Condotta principale esistente
- Condotte principali di progetto
- Condotte secondarie di progetto
- Vasche
- Limite del sistema collinare
- Arenile
- Confine provinciale

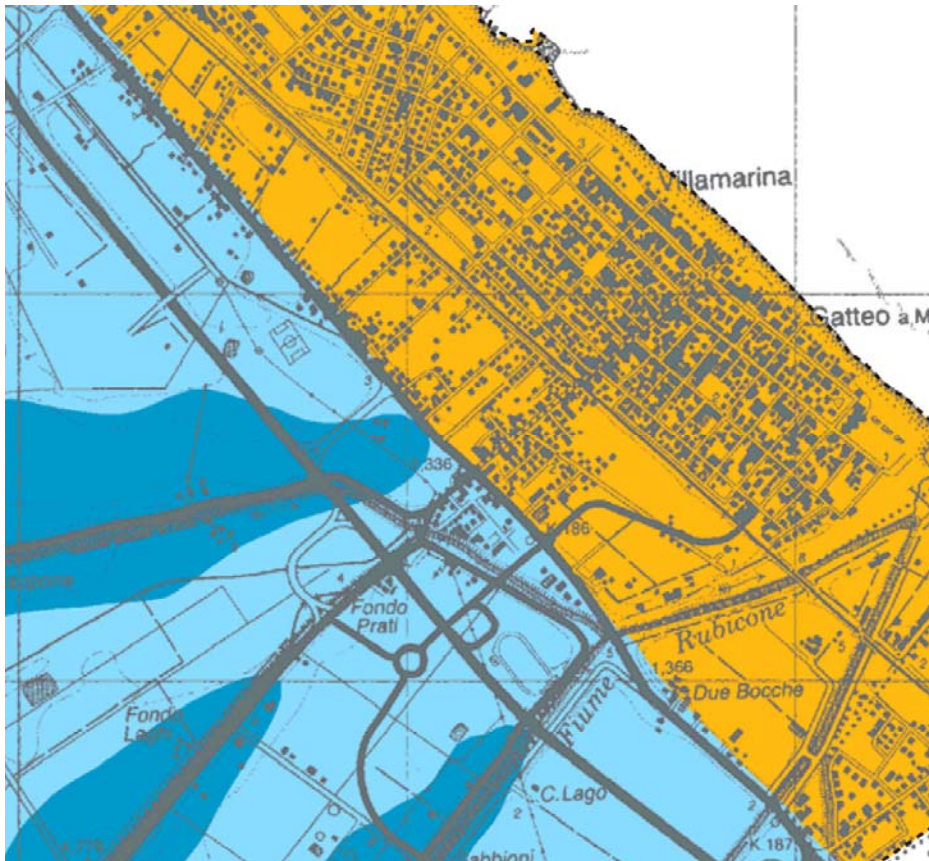
La cartografia evidenzia come il territorio in esame faccia parte delle aree già pianificate, e non rileva incompatibilità di alcun tipo.

Tavola 5B "Carta dei vincoli"



L'area in esame fa parte del territorio pianificato e si presenta priva di vincoli.

Tavola 6 “Rischio sismico”



Scenari di pericolosità sismica locale

- 1 - Aree instabili e soggette ad amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
- 2 - Aree instabili e soggette ad amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e topografiche
- 3 - Aree potenzialmente instabili e soggette ad amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
- 4 - Aree potenzialmente instabili e soggette ad amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e topografiche
- 5 - Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
- 6 - Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e topografiche
- 7 - Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e con terreni potenzialmente liquefacibili
- 8 - Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche con terreni fini potenzialmente soggetti a cedimenti
- 9 - Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche topografiche
- 10 - Aree in cui non sono attesi effetti locali

Corpi ghiaiosi pedecollina-pianura

- Ghiaie sepolte
- Ghiaie affioranti
- 15 Isobate del tetto delle ghiaie (metri s.l.m.)
- Limite morfologico collina-pianura (art. 9 PTCP)
- Confine provinciale

L’area ricade in parte in “Zona 5 - Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche”, e in parte in “Zona 8 - Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e con terreni fini potenzialmente soggetti a cedimenti”. La destinazione urbanistica di variante richiede una verifica di compatibilità con lo scenario di pericolosità sismica locale che caratterizza quella porzione di territorio,

pertanto si provvederà alla redazione di idonea relazione geologica con opportuna caratterizzazione sismica.

Atteso che per quanto concerne la matrice paesistica, il PSC ha recepito la medesima articolazione in zone e sistemi del PTCP, si effettua la valutazione solamente rispetto alla matrice insediativa.

Nella tavola B4 del PSC l'area in oggetto è ricompresa nell'Ambito urbano consolidato (art. A-10), di cui all'art. 3.21. In assenza di RUE, la disciplina di dettaglio è definita dal P.R.G.

La presente Variante risulta pertanto pienamente coerente sia alle previsioni dei piani sovraordinati sia alle previsioni del PSC, in quanto non inerisce i vincoli ambientali, territoriali e paesistici ivi definiti, né contrasta con gli obiettivi e gli indirizzi alla pianificazione regolamentare.

4.2 Area 2 - Ospedale

Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico

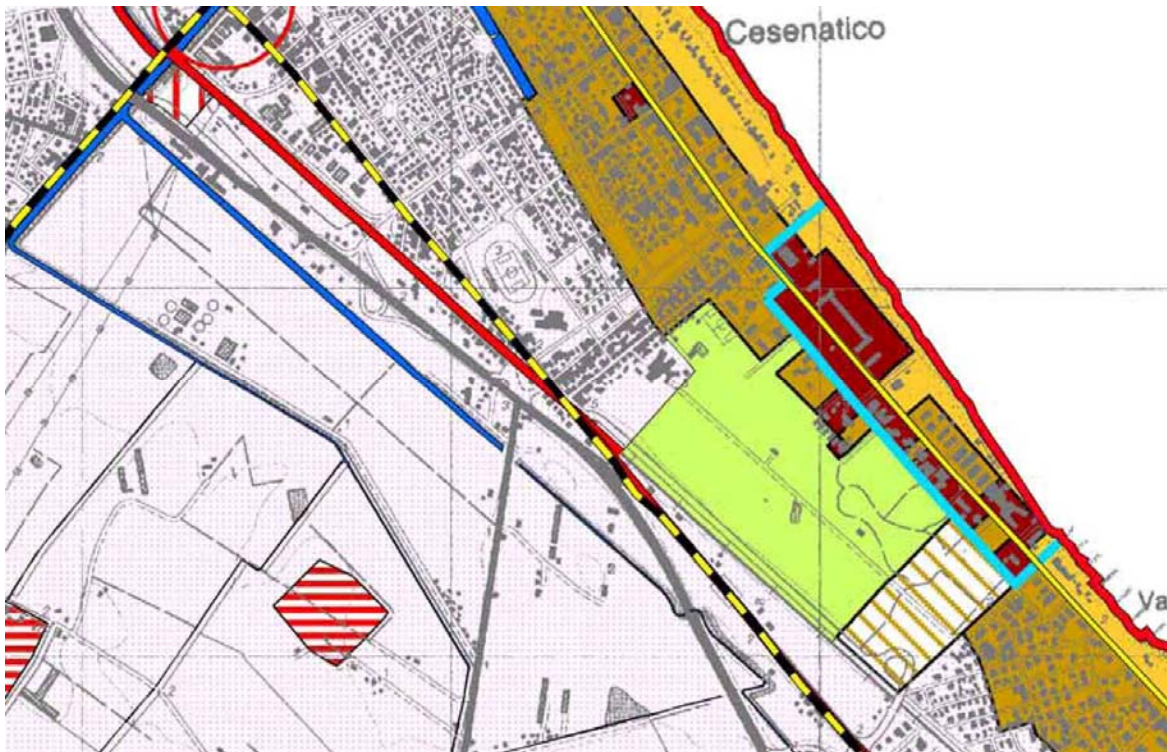
Dalla consultazione degli elaborati costitutivi la "Direttiva inerente le verifiche idrauliche e gli accorgimenti tecnici da adottare per conseguire gli obiettivi di sicurezza idraulica definiti dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico ai sensi degli articoli 2 ter, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 del Piano", così come modificata dalla variante di coordinamento P.A.I.-P.G.R.A. (DGR 2112/2016), la porzione di territorio interessata da trasformazione urbanistica risulta ricadente in "area di potenziale allagamento" (Art. 6), ed assoggettata ad un tirante idrico di riferimento compreso fino a 50 cm.

L'eventuale trasformazione fisica di questa area dovrà tener conto di tale vulnerabilità e prevedere misure necessarie per fronteggiare i potenziali rischi.



Estratto Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico - Allegato 6: Tiranti idrici di riferimento per le aree di pianura sottoposte a rischio di allagamento (Art.6).

Tavola 2 "Zonizzazione paesistica"



Confini provinciali

Quota 1200 metri s.l.m.

Sistemi e zone strutturanti la forma del territorio

Crinale

Collina

Costa

Costa

Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile

Zone urbanizzate in ambito costiero

Ambiti di riqualificazione dell'immagine turistica

Colonie marine

Città' delle colonie

Laghi, corsi d'acqua e acque sotterranee

Zone di espansione inondabili

Zone ricomprese nel limite morfologico

Zone di tutela del paesaggio fluviale

Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua

Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei

Aree di alimentazione degli acquiferi sotterranei

Zone ed elementi di interesse paesaggistico-ambientale

Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

Zone di tutela naturalistica

Zone ed elementi di particolare interesse storico-archeologico

Complessi archeologici

Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica

Aree di concentrazione di materiali archeologici

Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione

Zone di tutela della struttura centuriata

Zone di tutela degli elementi della centuriazione

Insedimenti storici

Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane

Zone ed elementi di interesse storico e testimoniale

Viabilità storica

Viabilità panoramica

Aree di valorizzazione

Parco nazionale e riserve naturali

Proposte di riserva naturale

Aree di riequilibrio ecologico

Progetti di tutela, recupero e valorizzazione

L'area in esame ricade nelle "zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei", di cui all'art.28 del PTCP, comma 2, lett.c). Le nuove destinazioni d'uso dell'area non rientrano tra le attività vietate, e rispettano le prescrizioni della disposizione citata.

Tavola 3 "Carta forestale ed uso dei suoli"



Sistema forestale e boschivo

- Formazioni boschive del piano basale submontano
- Conifere adulte
- Rimboschimenti recenti
- Castagneti da frutto
- Formazioni boschive con dominanza del faggio
- Boschi misti governati a ceduo

Pianta, gruppo, filare meritevole di tutela

- Filari Alberati
- Siepi
- ☼ Specie floristiche protette

- Piani di assestamento forestale

Formazioni non soggette alle disposizioni dell'art. 10 del P.T.P.R.

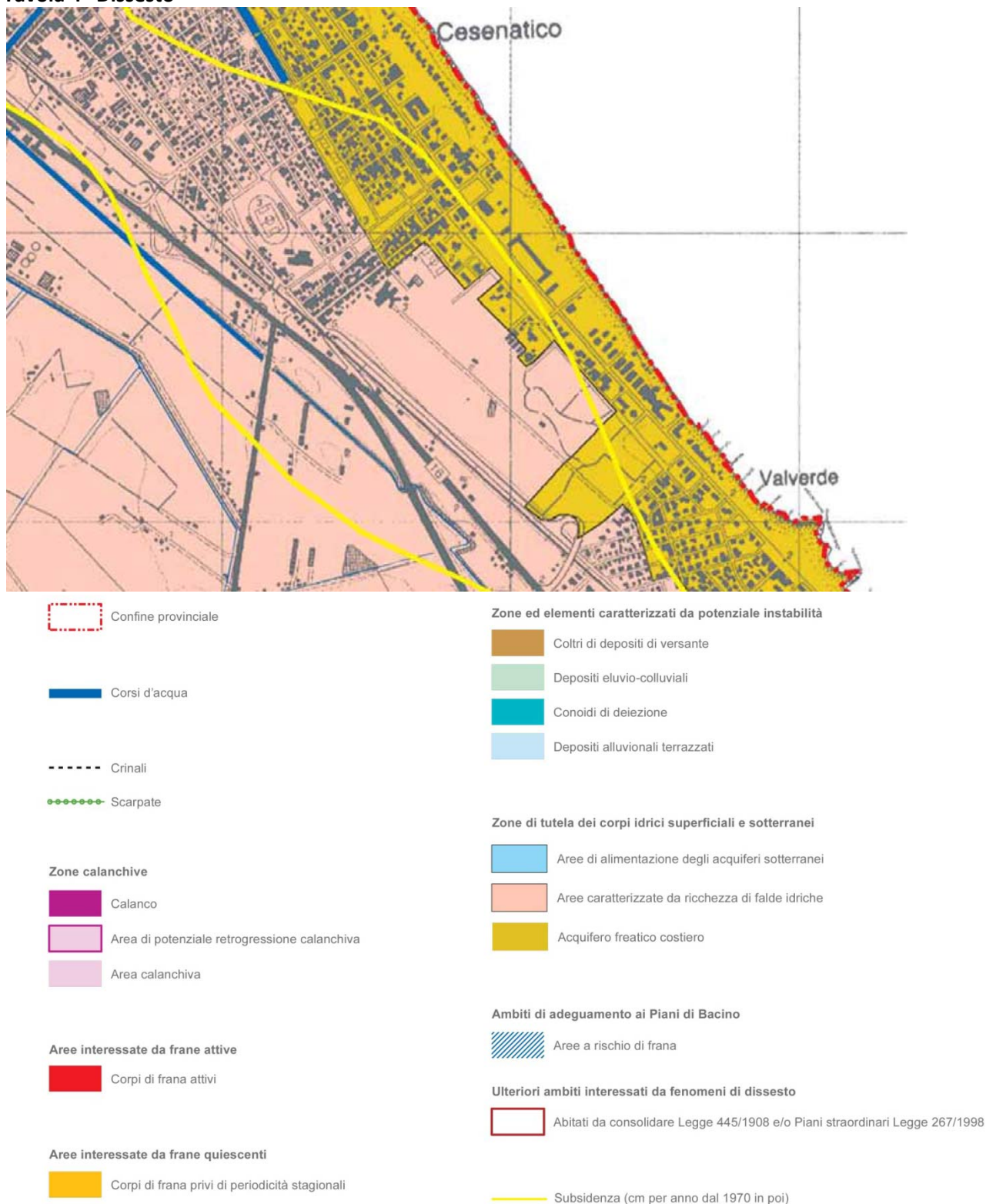
- Colture agrarie permanenti: arboricoltura e pioppeti specializzati
- Cespuglieti: ambienti a vegetazione arbustiva o spazi aperti senza o con poca vegetazione
- Formazioni boschive igrofile

Sistema delle aree agricole

- Prati stabili
- Seminativi
- Colture specializzate
- Confine provinciale
- Corsi d'acqua
- Canale Emiliano-Romagnolo
- Rete dei canali di bonifica
- Aree servite da reti irrigue

La variante urbanistica interessa il territorio consolidato, non inerisce porzioni di territorio di rilievo paesaggistico o con emergenze naturalistiche meritevoli di tutela.

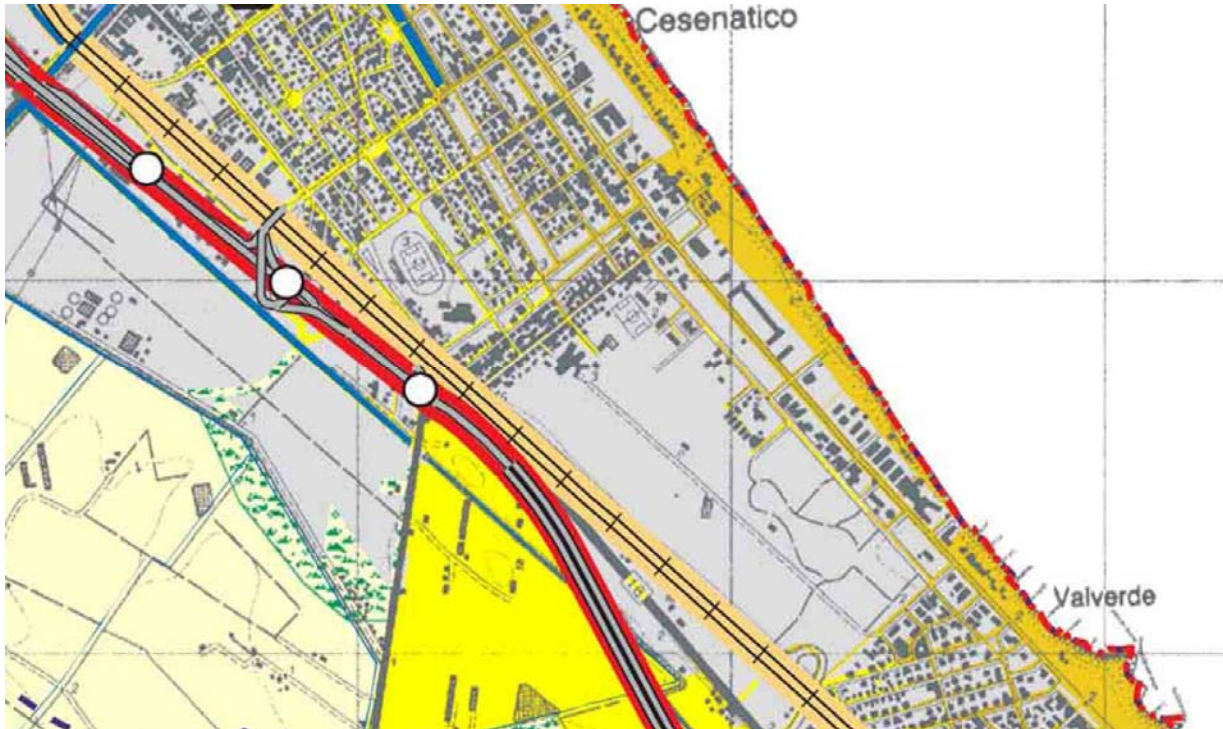
Tavola 4 “Dissesto”



L'area oggetto della presente valutazione è classificata nella Tavola 4 relativa ai fenomeni di dissesto del territorio tra le "zone di tutela dei corpi idrici e superficiali" caratterizzate da ricchezza di falde idriche, rinviando in tal modo alla tutela di cui all'art. 28, comma 2, delle norme del P.T.C.P.. La stessa area è inoltre

soggetta a fenomeni di subsidenza. Non sussistono problemi di incompatibilità rispetto alle nuove destinazioni urbanistiche, che non prevedono l'insediamento di attività vietate.

Tavola 5 "Schema di assetto territoriale"



SCHEMA RELAZIONALE

Relazioni esterne primarie

- Interventi sulle linee ferroviarie e scalo merci
- Autostrada A14
- Interventi di potenziamento e adeguamento E45 e SS16 Adriatica
- Aeroporto

Integrazioni interne primarie

- Assi tangenziali di Forlì e di Cesena
- Via Emilia Bis
- Interventi di riqualificazione della Via Emilia storica
- Adeguamento della SS67
- Connessioni alla E45

Relazioni interne secondarie

- Ammodernamento e messa in sicurezza degli assi di fondovalle
- Miglioramento degli assi intervallivi
- Riqualificazione modale e ambientale dei collegamenti costa-entroterra

I POLI DELLO SVILUPPO ECONOMICO PRODUTTIVO

- Ambiti per insediamento di aree industriali ecologicamente attrezzate
- Ambiti agricoli a limitata capacità d'uso dei suoli
- Autoporto
- Polo monofunzionale da qualificare
- Polo monofunzionale potenziale
- Polo monofunzionale stazionario
- Polo plurifunzionale da qualificare
- Polo plurifunzionale in espansione
- Polo plurifunzionale stazionario

AMBITI AGRICOLI PROVINCIALI

- Aree di valore naturale e ambientale
- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola
- Ambiti agricoli periurbani
- Limite all'insediamento di strutture zootecniche

AMBITI DELLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DI SCALA TERRITORIALE

- Ambiti per la riconnessione delle reti ecologiche e per gli interventi compensativi derivanti dai nuovi processi insediativi

AMBITI DI ADEGUAMENTO AI PIANI DI BACINO

- Aree ad elevata probabilità di esondazione (AdB Fiumi Romagnoli e AdB Marecchia-Conca)
- Aree a rischio idraulico (AdB Marecchia-Conca e AdB Tevere)
- Aree a rischio di frana (AdB Fiumi Romagnoli e AdB Tevere)

ULTERIORI AMBITI INTERESSATI DA FENOMENI DI DISSESTO

- Abitati da consolidare Legge 445/1908 e/o Piani straordinari Legge 267/1998

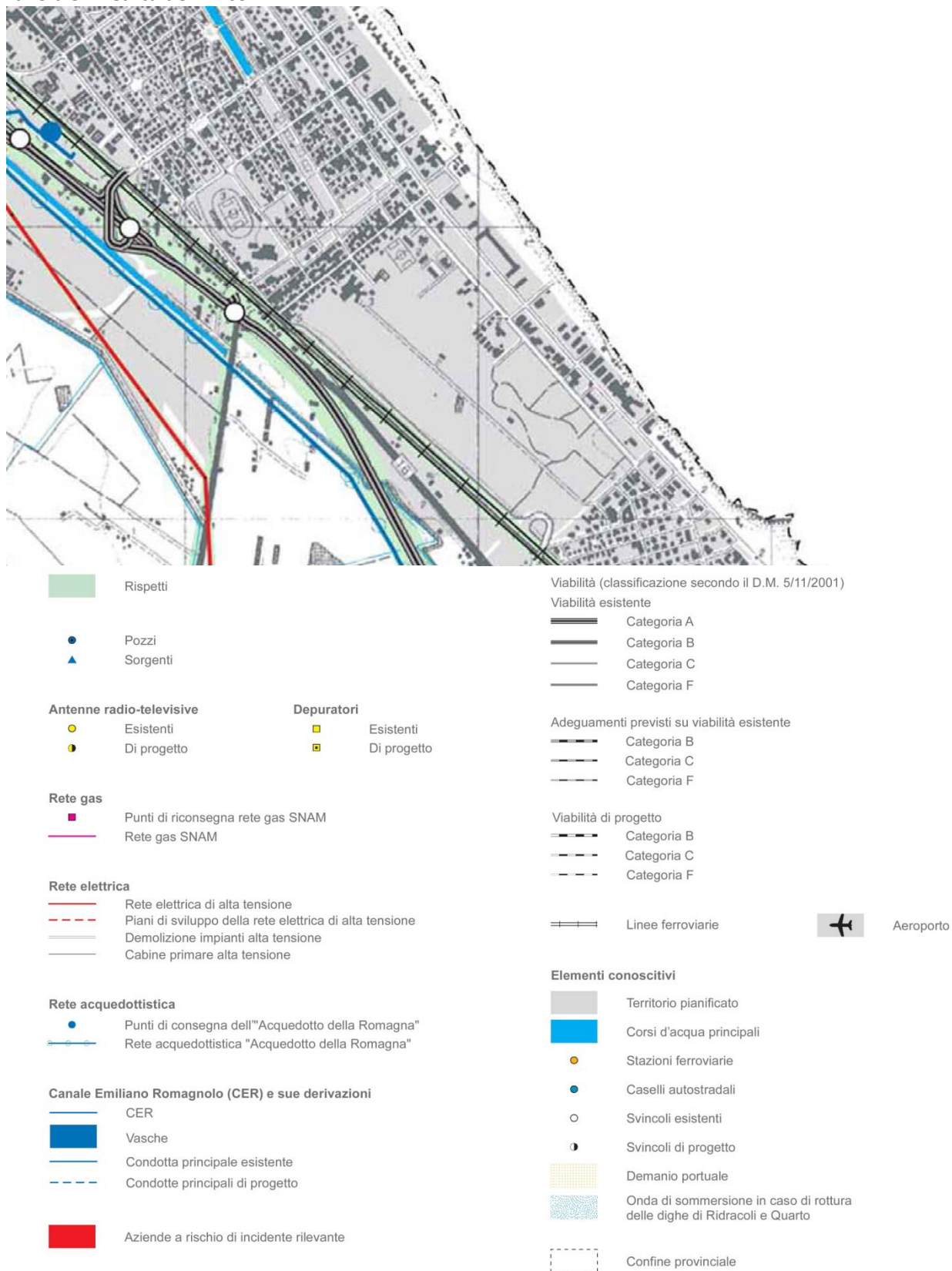
AMBITI OTTIMALI PER LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

- Centro di base inferiore
- Centro di base superiore
- Centro integrativo inferiore
- Centro integrativo superiore
- Centro ordinatore inferiore
- Città regionale inferiore
- Città metropolitana

- Ambiti pianificazione previgente
- Corsi d'acqua principali
- Grande viabilità esistente
- Viabilità esistente
- Viabilità di progetto
- Caselli autostradali esistenti
- Svincoli esistenti
- Svincoli di progetto
- Linee ferroviarie
- Stazioni ferroviarie
- Canale Emiliano-Romagnolo e sue derivazioni
- CER
- Condotta principale esistente
- Condotte principali di progetto
- Condotte secondarie di progetto
- Vasche
- Limite del sistema collinare
- Arenile
- Confine provinciale

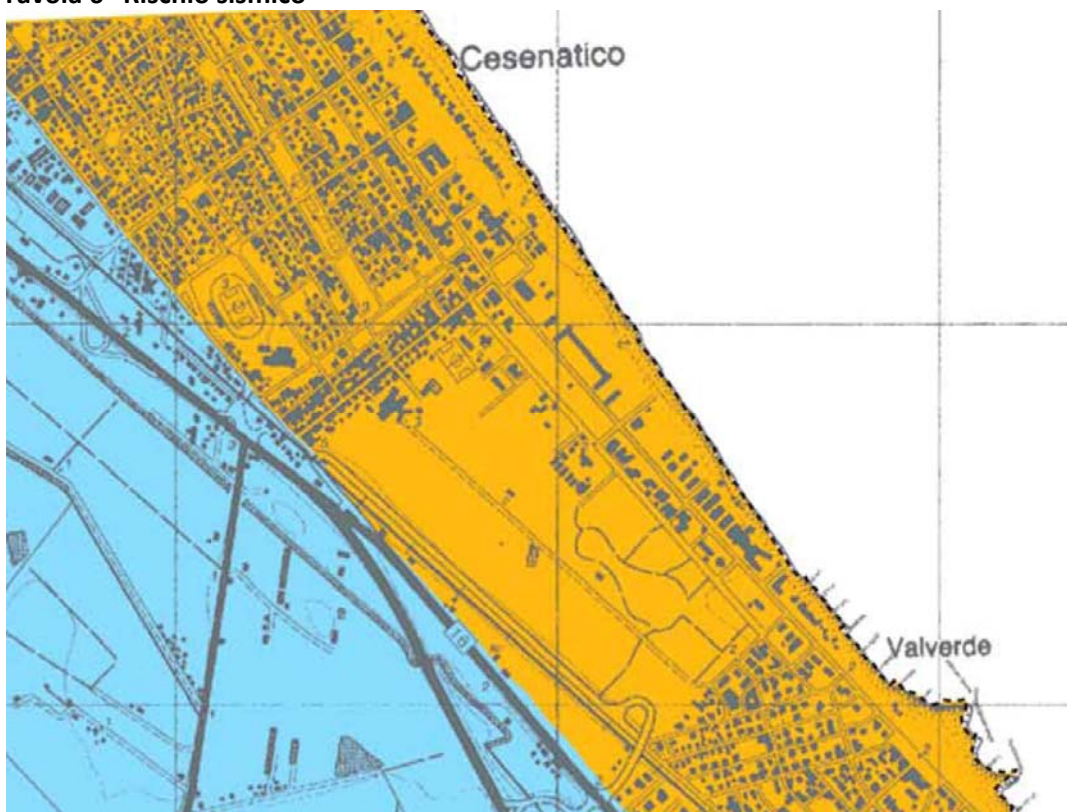
La cartografia evidenzia come il territorio in esame faccia parte delle aree già pianificate, e non rileva criticità di alcun tipo.

Tavola 5B "Carta dei vincoli"



L'area in esame fa parte del territorio pianificato e si presenta priva di vincoli.

Tavola 6 “Rischio sismico”



Scenari di pericolosità sismica locale

- 1 - Aree instabili e soggette ad amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
- 2 - Aree instabili e soggette ad amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e topografiche
- 3 - Aree potenzialmente instabili e soggette ad amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
- 4 - Aree potenzialmente instabili e soggette ad amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e topografiche
- 5 - Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
- 6 - Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e topografiche
- 7 - Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e con terreni potenzialmente liquefacibili
- 8 - Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche con terreni fini potenzialmente soggetti a cedimenti
- 9 - Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche topografiche
- 10 - Aree in cui non sono attesi effetti locali

Corpi ghiaiosi pedecollina-pianura

- Ghiaie sepolte
- Ghiaie affioranti
- 15 Isobate del tetto delle ghiaie (metri s.l.m.)
- Limite morfologico collina-pianura (art. 9 PTCP)
- Confine provinciale

L'area ricade in “Zona 7 - Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e con terreni potenzialmente liquefacibili”. La destinazione urbanistica di variante richiede una verifica di compatibilità rispetto lo scenario di pericolosità sismica locale che caratterizza quella porzione di territorio, pertanto sarà svolto un approfondimento di micro zonazione sismica di III livello.

Atteso che per quanto concerne la matrice paesistica, il PSC ha recepito la medesima articolazione in zone e sistemi del PTCP, si effettua la valutazione solamente rispetto alla matrice insediativa.

Nella tavola B4 del PSC l'area in oggetto è ricompresa nell'Ambito urbano consolidato (art. A-10), di cui all'art. 3.21. In assenza di RUE, la disciplina di dettaglio è definita dal P.R.G.

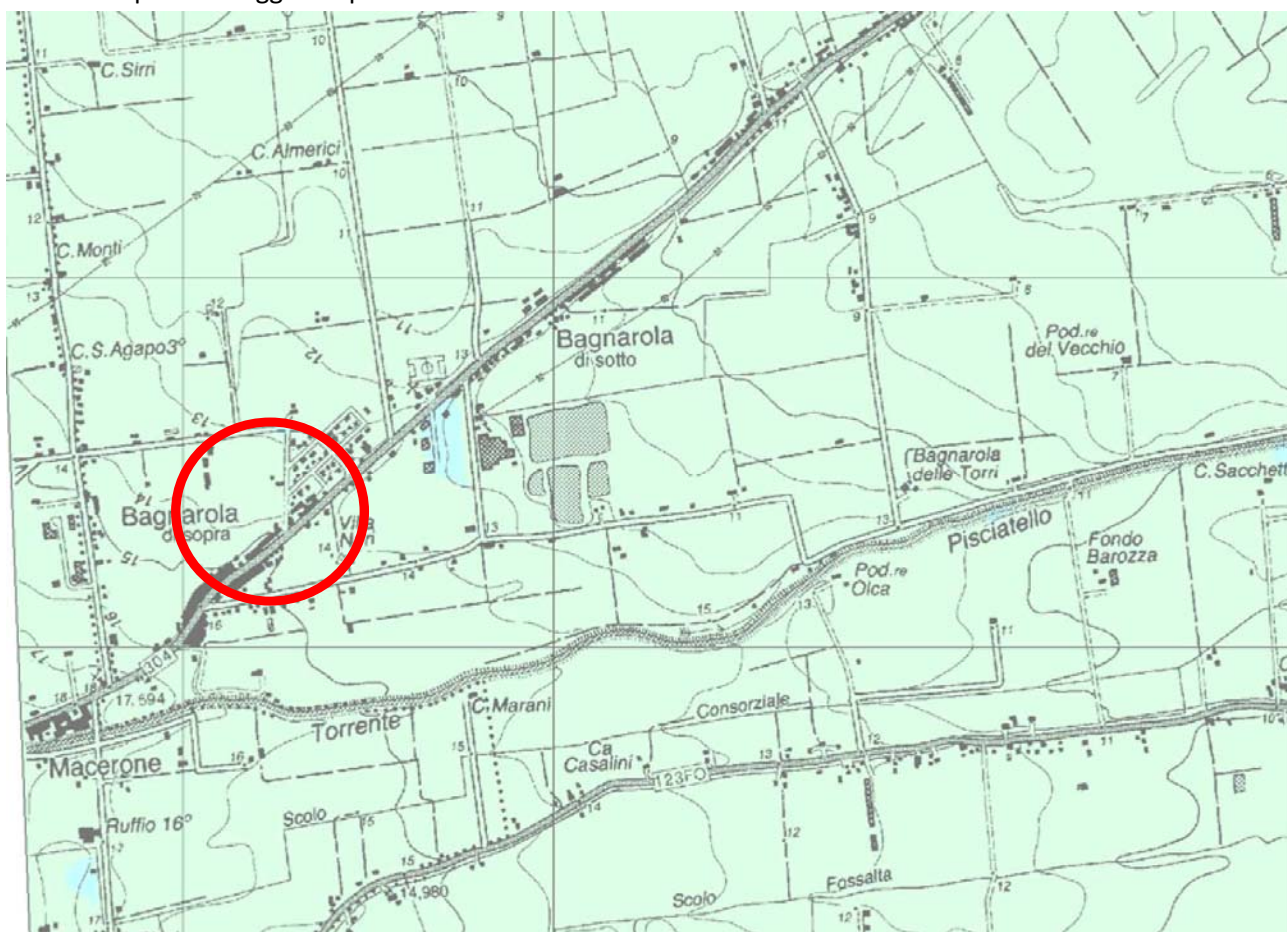
La presente Variante risulta pertanto pienamente coerente sia alle previsioni dei piani sovraordinati sia alle previsioni del PSC, in quanto non inerisce i vincoli ambientali, territoriali e paesistici ivi definiti, né contrasta con gli obiettivi e gli indirizzi alla pianificazione regolamentare.

4.3 Area 3 - Bagnarola

Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico

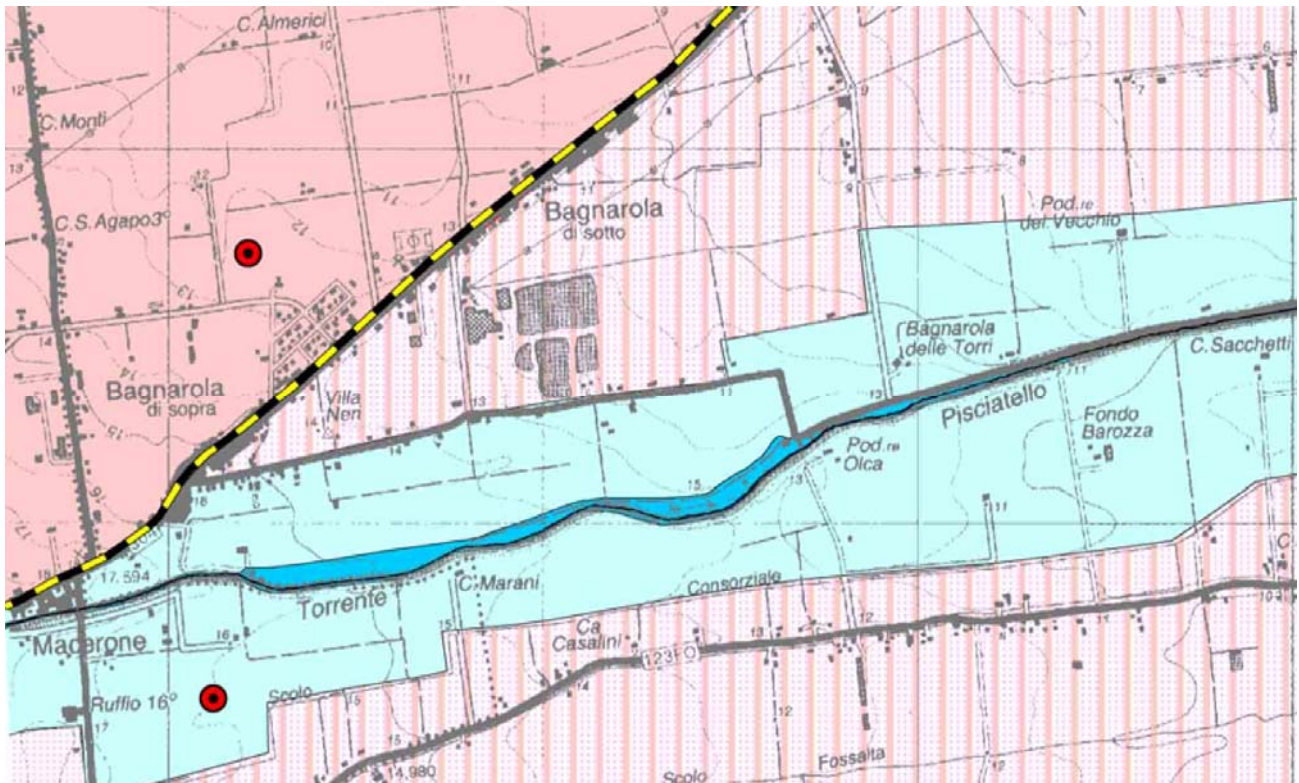
Dalla consultazione degli elaborati costitutivi la "Direttiva inerente le verifiche idrauliche e gli accorgimenti tecnici da adottare per conseguire gli obiettivi di sicurezza idraulica definiti dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico ai sensi degli articoli 2 ter, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 del Piano", così come modificata dalla variante di coordinamento P.A.I.-P.G.R.A. (DGR 2112/2016), la porzione di territorio interessata da trasformazione urbanistica risulta ricadente in "area di potenziale allagamento" (Art. 6), ed assoggettata ad un tirante idrico di riferimento compreso fino a 50 cm.

L'eventuale trasformazione fisica di questa area dovrà tener conto di tale vulnerabilità e prevedere misure necessarie per fronteggiare i potenziali rischi.



Estratto Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico - Allegato 6: Tiranti idrici di riferimento per le aree di pianura sottoposte a rischio di allagamento (Art.6).

Tavola 2 "Zonizzazione paesistica"



Confini provinciali

Quota 1200 metri s.l.m.

Sistemi e zone strutturanti la forma del territorio

Crinale

Collina

Costa

Costa

Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile

Zone urbanizzate in ambito costiero

Ambiti di riqualificazione dell'immagine turistica

Colonie marine

Città' delle colonie

Laghi, corsi d'acqua e acque sotterranee

Zone di espansione inondabili

Zone ricomprese nel limite morfologico

Zone di tutela del paesaggio fluviale

Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua

Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei

Aree di alimentazione degli acquiferi sotterranei

Zone ed elementi di interesse paesaggistico-ambientale

Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

Zone di tutela naturalistica

Zone ed elementi di particolare interesse storico-archeologico

Complessi archeologici

Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica

Aree di concentrazione di materiali archeologici

Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione

Zone di tutela della struttura centuriata

Zone di tutela degli elementi della centuriazione

Insedimenti storici

Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane

Zone ed elementi di interesse storico e testimoniale

Viabilità storica

Viabilità panoramica

Aree di valorizzazione

Parco nazionale e riserve naturali

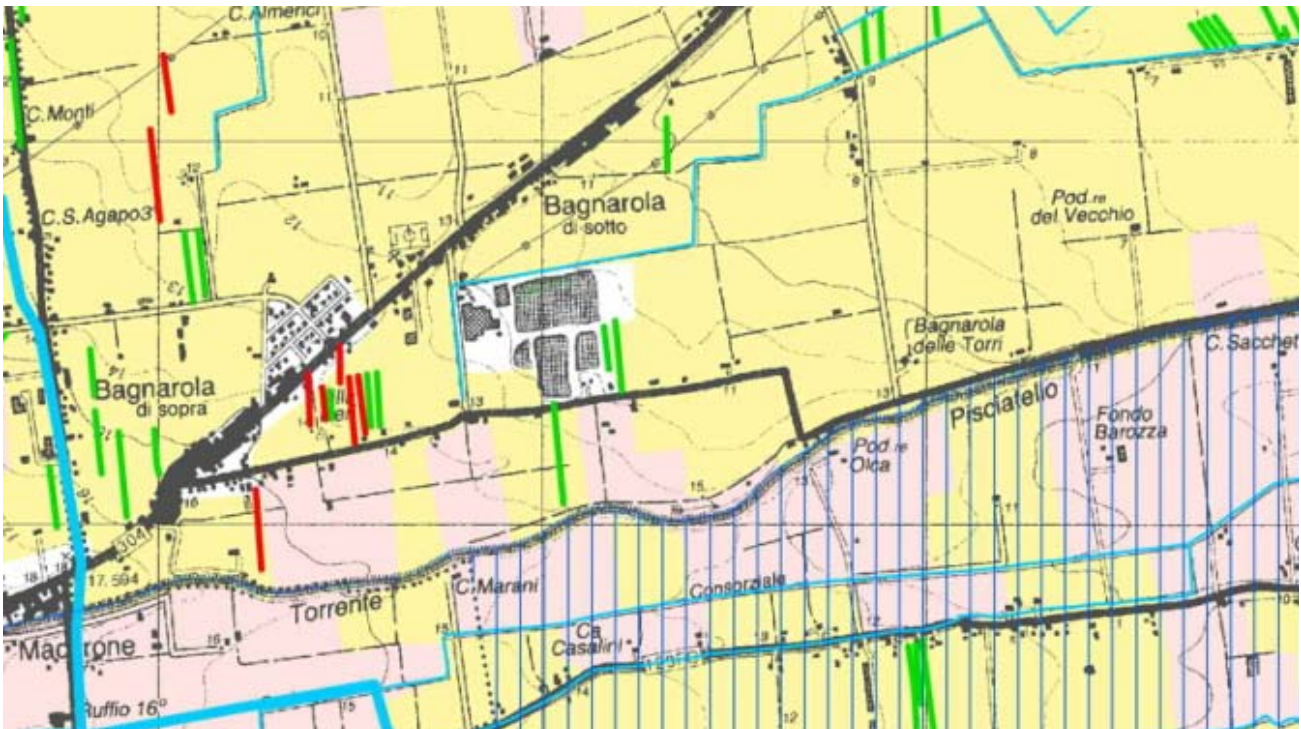
Proposte di riserva naturale

Aree di riequilibrio ecologico

Progetti di tutela, recupero e valorizzazione

L'area in esame ricade nelle "zone di tutela della struttura centuriata", di cui all'art.21B del PTCP, comma 2, lett.a). Poiché l'area ricade all'interno dell'ambito del territorio urbanizzato, non è soggetta a prescrizioni.

Tavola 3 "Carta forestale ed uso dei suoli"



Sistema forestale e boschivo

- Formazioni boschive del piano basale submontano
- Conifere adulte
- Rimboschimenti recenti
- Castagneti da frutto
- Formazioni boschive con dominanza del faggio
- Boschi misti governati a ceduo

Pianta, gruppo, filare meritevole di tutela

- Filari Alberati
- Siepi
- ☘ Specie floristiche protette
- Piani di assestamento forestale

Formazioni non soggette alle disposizioni dell'art. 10 del P.T.P.R.

- Colture agrarie permanenti: arboricoltura e pioppeti specializzati
- Cespuglieti: ambienti a vegetazione arbustiva o spazi aperti senza o con poca vegetazione
- Formazioni boschive igrofile

Sistema delle aree agricole

- Prati stabili
- Seminativi
- Colture specializzate
- Confine provinciale
- Corsi d'acqua
- Canale Emiliano-Romagnolo
- Rete dei canali di bonifica
- Aree servite da reti irrigue

La variante urbanistica interessa aree coltivate a seminativo, non inerisce porzioni di territorio di rilievo paesaggistico o con emergenze naturalistiche meritevoli di tutela.

Tavola 4 “Dissesto”



Confine provinciale

Corsi d'acqua

Crinali

Scarpate

Zone calanchive

Calanco

Area di potenziale retrogressione calanchiva

Area calanchiva

Aree interessate da frane attive

Corpi di frana attivi

Aree interessate da frane quiescenti

Corpi di frana privi di periodicità stagionali

Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità

Coltri di depositi di versante

Depositi eluvio-colluviali

Conoidi di deiezione

Depositi alluvionali terrazzati

Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei

Aree di alimentazione degli acquiferi sotterranei

Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche

Acquifero freatico costiero

Ambiti di adeguamento ai Piani di Bacino

Aree a rischio di frana

Ulteriori ambiti interessati da fenomeni di dissesto

Abitati da consolidare Legge 445/1908 e/o Piani straordinari Legge 267/1998

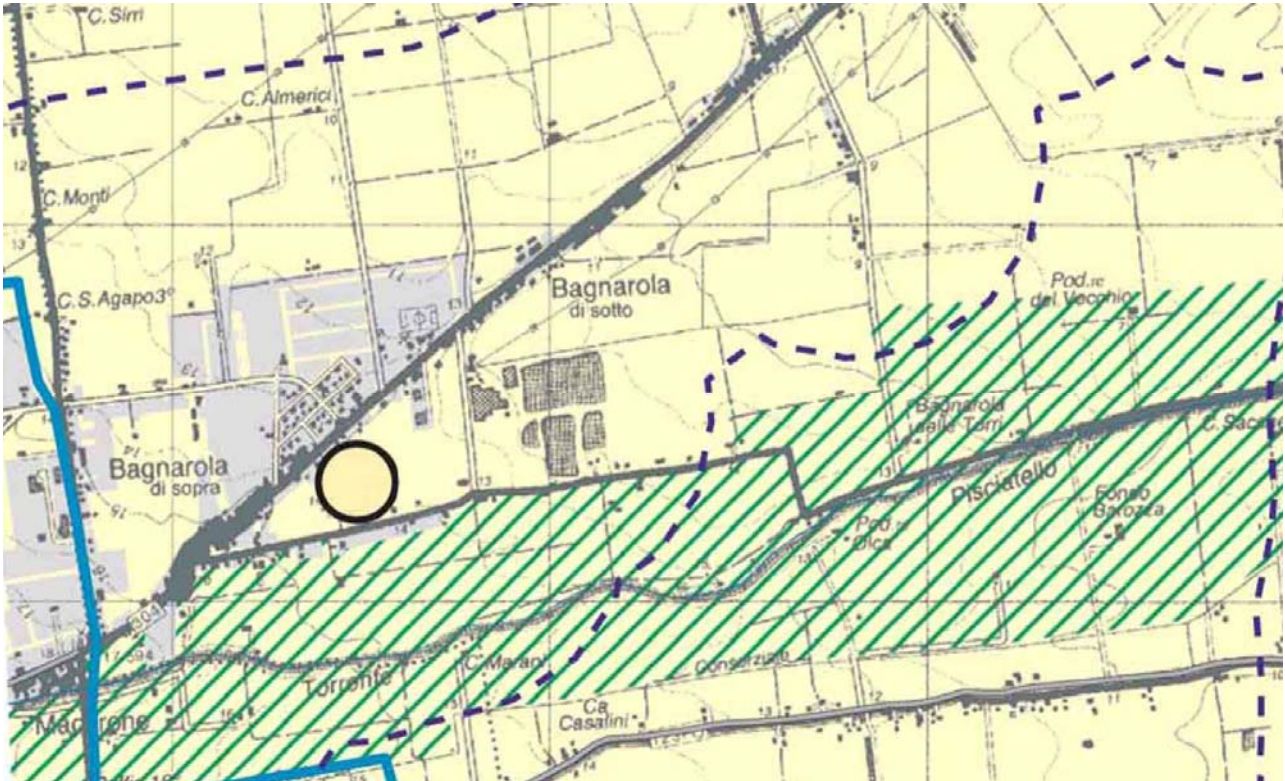
Subsidenza (cm per anno dal 1970 in poi)

L'area oggetto della presente valutazione è classificata nella Tavola 4 relativa ai fenomeni di dissesto del territorio tra le "zone di tutela dei corpi idrici e superficiali" caratterizzate da ricchezza di falde idriche, rinviando in tal modo alla tutela di cui all'art. 28, comma 2, delle norme del P.T.C.P..

La stessa area è inoltre soggetta a fenomeni di subsidenza.

Non sussistono problemi di incompatibilità rispetto alle nuove destinazioni urbanistiche, che non prevedono l'insediamento di attività vietate.

Tavola 5 "Schema di assetto territoriale"



SCHEMA RELAZIONALE

Relazioni esterne primarie

- Interventi sulle linee ferroviarie e scalo merci
- Autostrada A14
- Interventi di potenziamento e adeguamento E45 e SS16 Adriatica
- Aeroporto

Integrazioni interne primarie

- Assi tangenziali di Forlì e di Cesena
- Via Emilia Bis
- Interventi di riqualificazione della Via Emilia storica
- Adeguamento della SS67
- Connessioni alla E45

Relazioni interne secondarie

- Ammodernamento e messa in sicurezza degli assi di fondovalle
- Miglioramento degli assi intervallivi
- Riqualificazione modale e ambientale dei collegamenti costa-entroterra

I POLI DELLO SVILUPPO ECONOMICO PRODUTTIVO

- Ambiti per insediamento di aree industriali ecologicamente attrezzate
- Ambiti agricoli a limitata capacità d'uso dei suoli
- Autoporto
- Polo monofunzionale da qualificare
- Polo monofunzionale potenziale
- Polo monofunzionale stazionario
- Polo plurifunzionale da qualificare
- Polo plurifunzionale in espansione
- Polo plurifunzionale stazionario

AMBITI AGRICOLI PROVINCIALI

- Aree di valore naturale e ambientale
- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola
- Ambiti agricoli periurbani
- Limite all'insediamento di strutture zootecniche

AMBITI DELLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DI SCALA TERRITORIALE

- Ambiti per la riconnessione delle reti ecologiche e per gli interventi compensativi derivanti dai nuovi processi insediativi

AMBITI DI ADEGUAMENTO AI PIANI DI BACINO

- Aree ad elevata probabilità di esondazione (AdB Fiumi Romagnoli e AdB Marecchia-Conca)
- Aree a rischio idraulico (AdB Marecchia-Conca e AdB Tevere)
- Aree a rischio di frana (AdB Fiumi Romagnoli e AdB Tevere)

ULTERIORI AMBITI INTERESSATI DA FENOMENI DI DISSESTO

- Abitati da consolidare Legge 445/1908 e/o Piani Straordinari Legge 267/1998

AMBITI OTTIMALI PER LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

- Centro di base inferiore
- Centro di base superiore
- Centro integrativo inferiore
- Centro integrativo superiore
- Centro ordinatore inferiore
- Città regionale inferiore
- Città metropolitana

- Ambiti pianificazione previgente
- Corsi d'acqua principali
- Grande viabilità esistente
- Viabilità esistente
- Viabilità di progetto
- Caselli autostradali esistenti
- Svincoli esistenti
- Svincoli di progetto
- Linee ferroviarie
- Stazioni ferroviarie
- Canale Emiliano-Romagnolo e sue derivazioni
- CER
- Condotta principale esistente
- Condotte principali di progetto
- Condotte secondarie di progetto
- Vasche
- Limite del sistema collinare
- Arenile
- Confine provinciale

La cartografia evidenzia come il territorio in esame faccia parte delle aree già pianificate, e non rileva criticità di alcun tipo.

Il PSC a livello paesaggistico ha recepito la medesima articolazione in zone e sistemi del PTCP, di cui sopra è riportata l'analisi, per cui si effettua la valutazione solamente rispetto alla matrice insediativa.

Nella tavola B4 del PSC l'area in oggetto è ricompresa nell'Ambito da riqualificare n.9 "*Bagnarola*" avente destinazione "residenziale e dotazioni territoriali", posto all'interno della frazione di Bagnarola, a nord della via Cesenatico, in prossimità dell'abitato, per una estensione pari a circa 17.800 mq. L'obiettivo principale che il PSC demanda alla trasformazione dell'ambito "*è la ricucitura del tessuto urbano e il reperimento di spazi ove concentrare i servizi alla frazione*". La variante oggetto di valutazione appare quindi conforme alle previsioni del PSC vigente, in quanto è finalizzata al futuro potenziamento dei servizi alla popolazione.

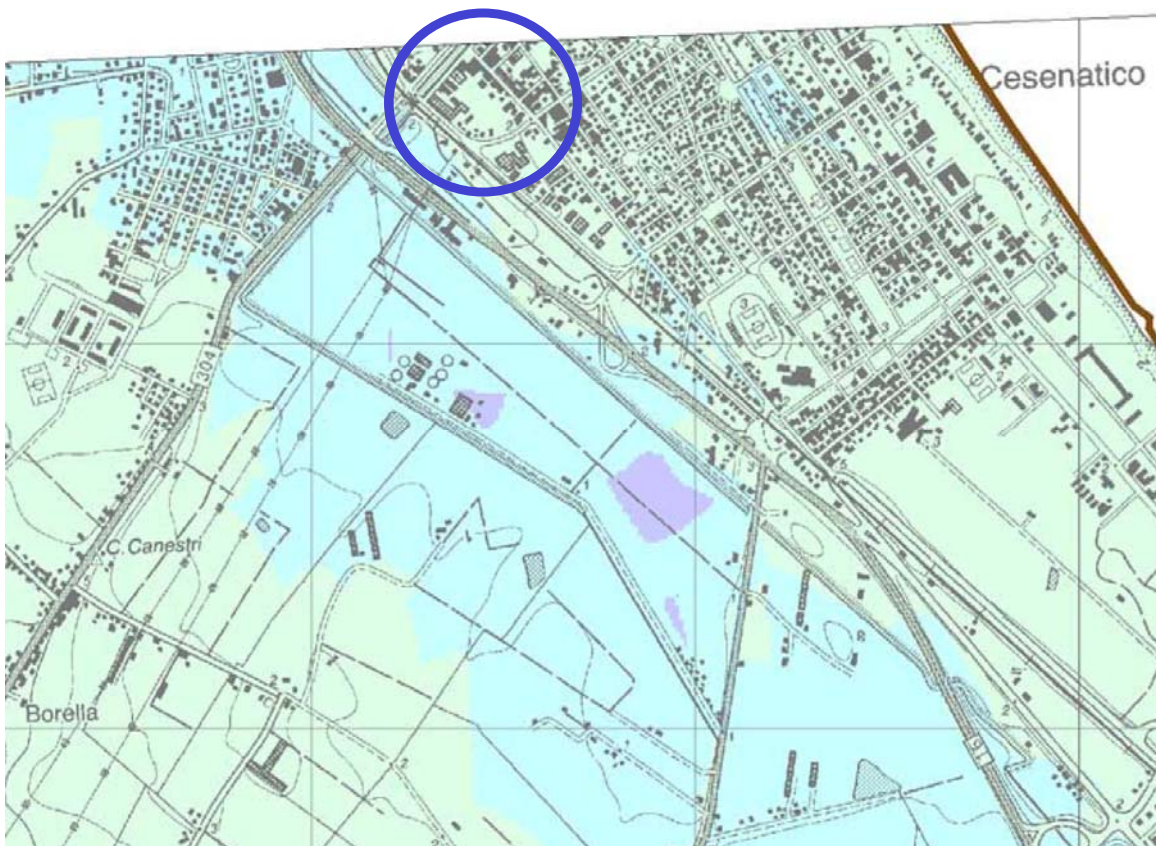
La presente Variante risulta pertanto pienamente coerente sia alle previsioni dei piani sovraordinati sia alle previsioni del PSC, in quanto non inerisce i vincoli ambientali, territoriali e paesistici ivi definiti, né contrasta con gli obiettivi e gli indirizzi alla pianificazione regolamentare.

4.4 AREA 4 – IMMOBILE IN LARGO SAN GIACOMO

Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico

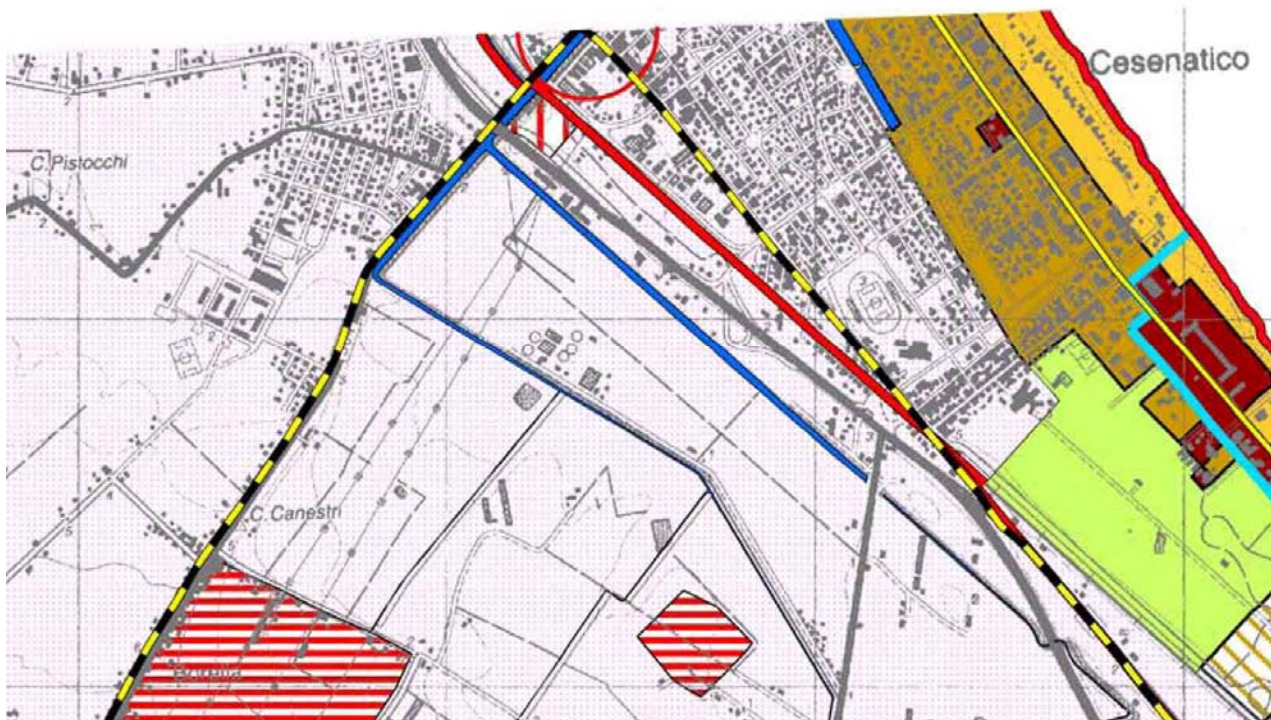
Dalla consultazione degli elaborati costitutivi la *“Direttiva inerente le verifiche idrauliche e gli accorgimenti tecnici da adottare per conseguire gli obiettivi di sicurezza idraulica definiti dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico ai sensi degli articoli 2 ter, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 del Piano”*, così come modificata dalla variante di coordinamento P.A.I.-P.G.R.A. (DGR 2112/2016), la porzione di territorio interessata da trasformazione urbanistica risulta ricadente in *“area di potenziale allagamento”* (Art. 6), ed assoggettata ad un tirante idrico di riferimento compreso fino a 50 cm.

L’eventuale trasformazione fisica di questa area dovrà tener conto di tale vulnerabilità e prevedere misure necessarie per fronteggiare i potenziali rischi.



Estratto Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico - Allegato 6: Tiranti idrici di riferimento per le aree di pianura sottoposte a rischio di allagamento (Art.6).

Tavola 2 "Zonizzazione paesistica"



Confini provinciali

Quota 1200 metri s.l.m.

Sistemi e zone strutturanti la forma del territorio

Crinale

Collina

Costa

Costa

Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile

Zone urbanizzate in ambito costiero

Ambiti di riqualificazione dell'immagine turistica

Colonie marine

Città' delle colonie

Laghi, corsi d'acqua e acque sotterranee

Zone di espansione inondabili

Zone ricomprese nel limite morfologico

Zone di tutela del paesaggio fluviale

Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua

Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei

Aree di alimentazione degli acquiferi sotterranei

Zone ed elementi di interesse paesaggistico-ambientale

Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

Zone di tutela naturalistica

Zone ed elementi di particolare interesse storico-archeologico

Complessi archeologici

Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica

Aree di concentrazione di materiali archeologici

Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione

Zone di tutela della struttura centuriata

Zone di tutela degli elementi della centuriazione

Insedimenti storici

Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane

Zone ed elementi di interesse storico e testimoniale

Viabilità storica

Viabilità panoramica

Aree di valorizzazione

Parco nazionale e riserve naturali

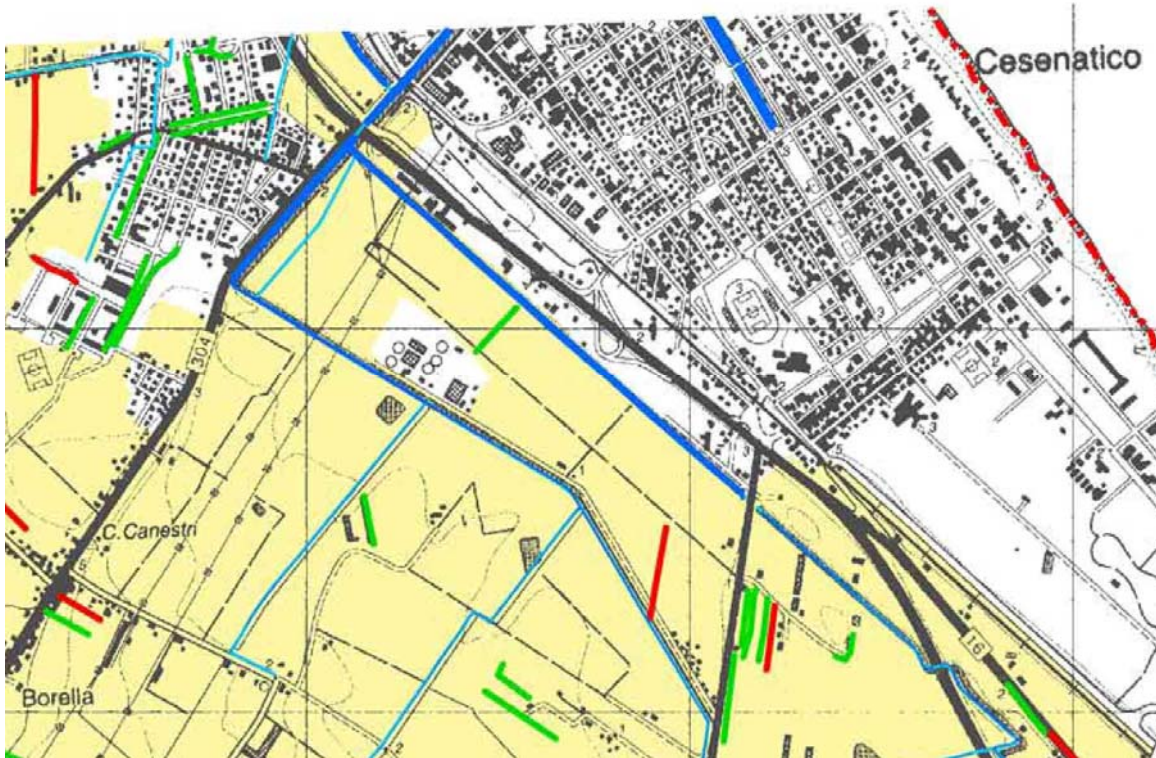
Proposte di riserva naturale

Aree di riequilibrio ecologico

Progetti di tutela, recupero e valorizzazione

L'area in esame ricade nelle "zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei", di cui all'art.28 del PTCP, comma 2, lett.c). La nuova destinazione d'uso dell'area non rientra tra le attività vietate, e rispetta le prescrizioni della disposizione citata.

Tavola 3 "Carta forestale ed uso dei suoli"



Sistema forestale e boschivo

- Formazioni boschive del piano basale submontano
- Conifere adulte
- Rimboschimenti recenti
- Castagneti da frutto
- Formazioni boschive con dominanza del faggio
- Boschi misti governati a ceduo

Pianta, gruppo, filare meritevole di tutela

- Filari Alberati
- Siepi
- 🌲 Specie floristiche protette

- Piani di assestamento forestale

Formazioni non soggette alle disposizioni dell'art. 10 del P.T.P.R.

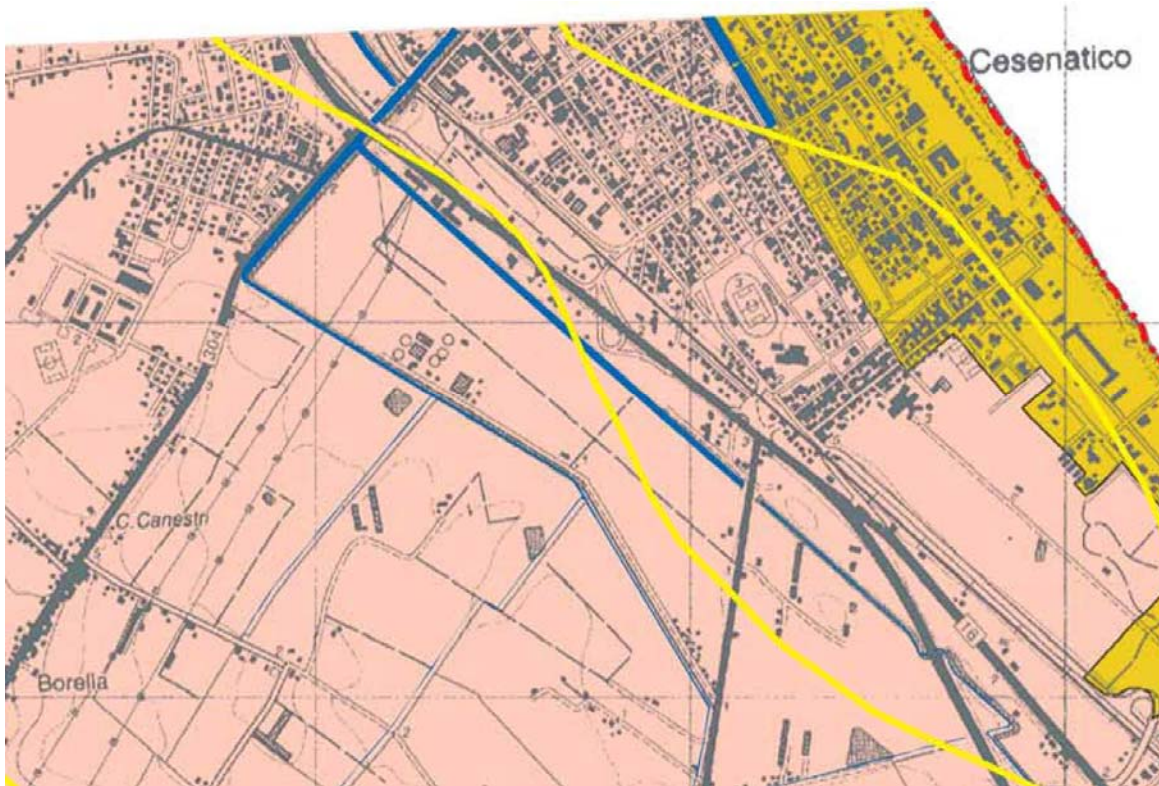
- Colture agrarie permanenti: arboricoltura e pioppeti specializzati
- Cespuglieti: ambienti a vegetazione arbustiva o spazi aperti senza o con poca vegetazione
- Formazioni boschive igrofile

Sistema delle aree agricole

- Prati stabili
- Seminativi
- Colture specializzate
- Confine provinciale
- Corsi d'acqua
- Canale Emiliano-Romagnolo
- Rete dei canali di bonifica
- Aree servite da reti irrigue

La variante urbanistica interessa un immobile interno al centro storico, quindi in territorio consolidato, e non riguarda parti di territorio meritevoli di tutela paesaggistica.

Tavola 4 "Dissesto"



 Confine provinciale

 Corsi d'acqua

 Crinali

 Scarpate

Zone calanchive

 Calanco

 Area di potenziale retrogressione calanchiva

 Area calanchiva

Aree interessate da frane attive

 Corpi di frana attivi

Aree interessate da frane quiescenti

 Corpi di frana privi di periodicità stagionali

Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità

 Coltri di depositi di versante

 Depositi eluvio-colluviali

 Conoidi di deiezione

 Depositi alluvionali terrazzati

Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei

 Aree di alimentazione degli acquiferi sotterranei

 Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche

 Acquifero freatico costiero

Ambiti di adeguamento ai Piani di Bacino

 Aree a rischio di frana

Ulteriori ambiti interessati da fenomeni di dissesto

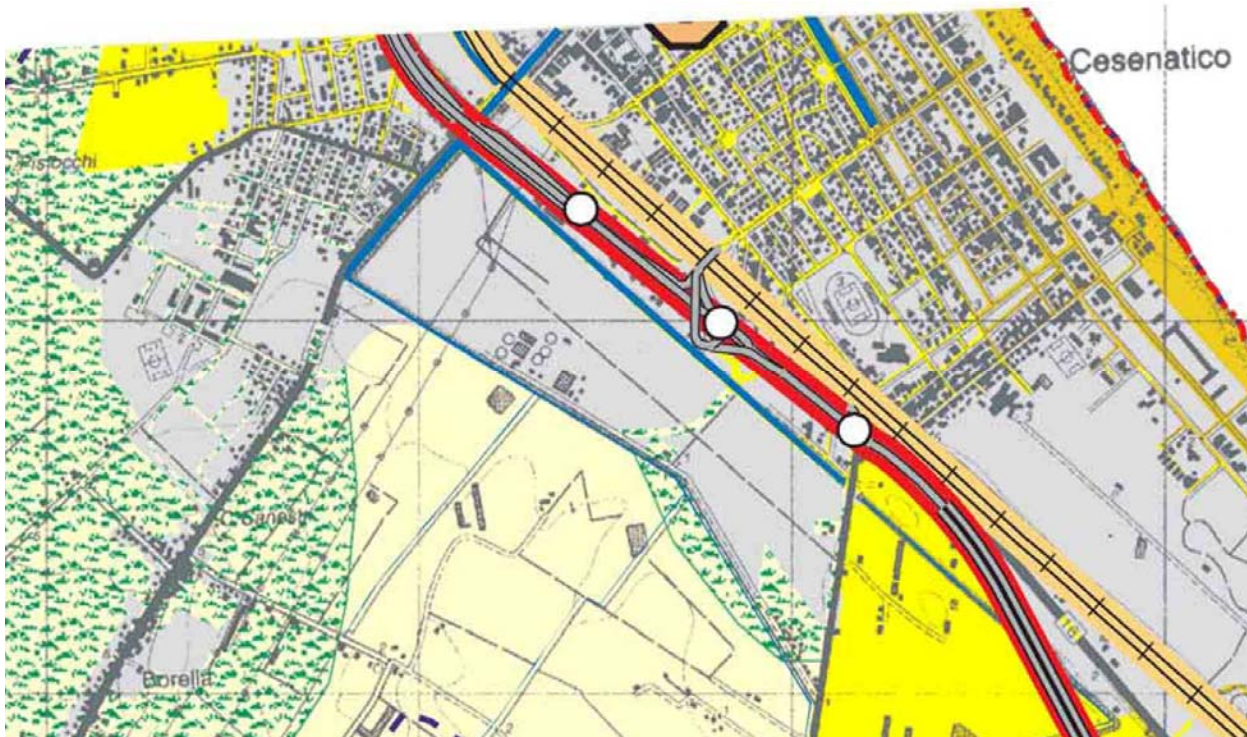
 Abitati da consolidare Legge 445/1908 e/o Piani straordinari Legge 267/1998

 Subsidenza (cm per anno dal 1970 in poi)

L'area oggetto della presente valutazione è classificata nella Tavola 4 relativa ai fenomeni di dissesto del territorio tra le "zone di tutela dei corpi idrici e superficiali" caratterizzate da ricchezza di falde idriche, la cui tutela è normata all'art. 28, comma 2, delle norme del P.T.C.P.. La stessa area è inoltre soggetta a fenomeni

di subsidenza. Non sussistono problemi di incompatibilità rispetto alla nuova destinazione urbanistica, in quanto non si prevede l'insediamento di attività vietate.

Tavola 5 "Schema di assetto territoriale"



SCHEMA RELAZIONALE

Relazioni esterne primarie

- Interventi sulle linee ferroviarie e scalo merci
- Autostrada A14
- Interventi di potenziamento e adeguamento E45 e SS16 Adriatica
- Aeroporto

Integrazioni interne primarie

- Asse tangenziali di Forlì e di Cesena
- Via Emilia Bis
- Interventi di riqualificazione della Via Emilia storica
- Adeguamento della SS67
- Connessioni alla E45

Relazioni interne secondarie

- Ammodernamento e messa in sicurezza degli assi di fondovalle
- Miglioramento degli assi intervallivi
- Riqualificazione modale e ambientale dei collegamenti costa-entroterra

I POLI DELLO SVILUPPO ECONOMICO PRODUTTIVO

- Ambiti per insediamento di aree industriali ecologicamente attrezzate
- Ambiti agricoli a limitata capacità d'uso dei suoli
- Autoporto
- Polo monofunzionale da qualificare
- Polo monofunzionale potenziale
- Polo monofunzionale stazionario
- Polo plurifunzionale da qualificare
- Polo plurifunzionale in espansione
- Polo plurifunzionale stazionario

AMBITI AGRICOLI PROVINCIALI

- Aree di valore naturale e ambientale
- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola
- Ambiti agricoli periurbani
- Limite all'insediamento di strutture zootecniche

AMBITI DELLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DI SCALA TERRITORIALE

- Ambiti per la riconnessione delle reti ecologiche e per gli interventi compensativi derivanti dai nuovi processi insediativi

AMBITI DI ADEGUAMENTO AI PIANI DI BACINO

- Aree ad elevata probabilità di esondazione (AdB Fiumi Romagnoli e AdB Marecchia-Conca)
- Aree a rischio idraulico (AdB Marecchia-Conca e AdB Tevere)
- Aree a rischio di frana (AdB Fiumi Romagnoli e AdB Tevere)

ULTERIORI AMBITI INTERESSATI DA FENOMENI DI DISSESTO

- Abitati da consolidare Legge 445/1908 e/o Piani straordinari Legge 267/1998

AMBITI OTTIMALI PER LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

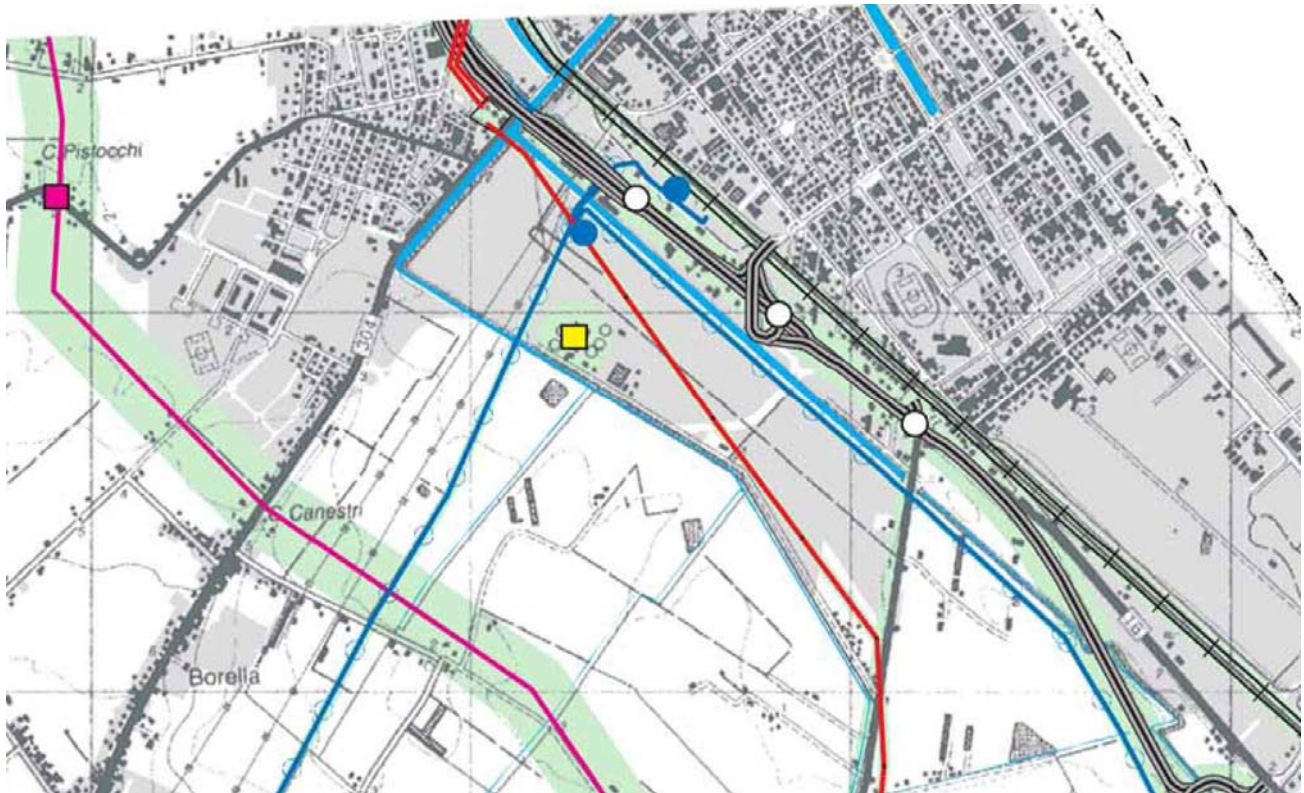
- Centro di base inferiore
- Centro di base superiore
- Centro integrativo inferiore
- Centro integrativo superiore
- Centro ordinatore inferiore
- Città regionale inferiore
- Città metropolitana

AMBITI pianificazione prevalente

- Corsi d'acqua principali
- Grande viabilità esistente
- Viabilità esistente
- Viabilità di progetto
- Caselli autostradali esistenti
- Svincoli esistenti
- Svincoli di progetto
- Linee ferroviarie
- Stazioni ferroviarie
- Canale Emiliano-Romagnolo e sue derivazioni
- CER
- Condotte principali esistenti
- Condotte principali di progetto
- Condotte secondarie di progetto
- Vasche
- Limite del sistema collinare
- Arenile
- Confine provinciale

La cartografia evidenzia come il territorio in esame faccia parte delle aree già pianificate, e non rileva criticità di alcun tipo.

Tavola 5B "Carta dei vincoli"



L'area in esame fa parte del territorio pianificato e si presenta priva di vincoli.

Tavola 6 "Rischio sismico"



Scenari di pericolosità sismica locale

- 1 - Aree instabili e soggette ad amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
- 2 - Aree instabili e soggette ad amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e topografiche
- 3 - Aree potenzialmente instabili e soggette ad amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
- 4 - Aree potenzialmente instabili e soggette ad amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e topografiche
- 5 - Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
- 6 - Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e topografiche
- 7 - Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e con terreni potenzialmente liquefacibili
- 8 - Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche con terreni fini potenzialmente soggetti a cedimenti
- 9 - Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche topografiche
- 10 - Aree in cui non sono attesi effetti locali

Corpi ghiaiosi pedecollina-pianura

- Ghiaie sepolte
- Ghiaie affioranti
- 15 Isobate del tetto delle ghiaie (metri s.l.m.)
- Limite morfologico collina-pianura (art. 9 PTCP)
- Confine provinciale

L'area ricade in "Zona 5 - Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche". La destinazione urbanistica di variante non presenta incompatibilità con lo scenario di pericolosità sismica locale che caratterizza quella porzione di territorio.

In merito all'analisi di coerenza con il PSC, poiché quest'ultimo, per quanto concerne la matrice paesistica, ha recepito la medesima articolazione in zone e sistemi del PTCP, si effettua la valutazione solamente rispetto alla matrice insediativa.

Nella tavola B4 del PSC l'immobile in oggetto è ricompreso all'interno del centro storico, cui la destinazione residenziale è pienamente consona. In assenza di RUE, l'apparato normativo è rinviato al P.R.G..

La presente Variante risulta pertanto pienamente coerente sia alle previsioni dei piani sovraordinati sia alle previsioni del PSC, in quanto non inerisce i vincoli ambientali, territoriali e paesistici ivi definiti, né contrasta con gli obiettivi e gli indirizzi alla pianificazione regolamentare.

4.5 Effetti dell'Accordo di programma in termini di dotazioni per la città pubblica

Come meglio sopra descritto, l'Accordo di Programma fa parte di un più ampio disegno finalizzato alla realizzazione di un impianto sportivo polivalente all'aperto a Villamarina, comprensivo anche del Procedimento Unico in variante agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art.53 L.R.24/2018, già concluso con ratifica del Consiglio Comunale n.63 del 08.08.2019. I procedimenti messi a sistema producono complessivamente queste risultanze sugli strumenti urbanistici:

- Un incremento di G1/b1 pari a 70.244 mq;
- Una diminuzione di G2 pari a 29.261 mq;
- Una diminuzione di G3 di 17.169 mq;
- Un incremento di F pari a 5.552 mq;
- Una diminuzione di D di 17.161 mq;
- Un incremento di B1 pari a 5.482 mq;
- Un incremento di Verde privato pari a 1000 mq.

Pertanto il concerto delle operazioni urbanistiche porta a un aumento di dotazioni per la città pubblica per complessivi 29.466 mq, e a un decremento delle previsioni insediative pari a 11.679 mq in termini di superfici fondiarie coinvolte.

A questi dati si somma una previsione relativa al Verde privato pari a 1000 mq.

In merito alla diminuzione globale relativa alle superfici destinate a G2 e G3 si sottolinea comunque che la zona "G1/b1" in cui andrà realizzata la pista del ciclodromo sarà in gran parte a verde, ed utilizzata come parco pubblico, e sarà attrezzata con un parcheggio pubblico delle dimensioni di circa 2000 mq.

4.6 Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale

La presente variante al P.R.G. 1998 è sottoposta a Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, ai sensi della L.R. n. 24/2017.

4.7 Parere integrato ARPAE-AUSL ex art. 19 L.R. 19/1982

Si dà atto che, sarà richiesto all'Azienda USL di Cesena e ad ARPAE Sezione Provinciale di Forlì - Cesena il parere igienico-sanitario previsto dall'art. 19 della L.R. 19/1982.

4.8 Vincolo idrogeologico

La presente Variante non presenta alcuna interferenza con:

- zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923, n. 3267;
- zone soggette a vincolo di trasferimento o consolidamento degli abitati ai sensi della L. 9.7.1908, n. 445.

Si allegano le dichiarazioni.

4.9 Relazione geologica

Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 30 ottobre 2008, n. 19 "Norme per la riduzione del rischio sismico" la Provincia "[...] esprime il parere sul Piano strutturale comunale (PSC), sul Piano operativo comunale (POC) e sul Piano

urbanistico attuativo (PUA), nonché, in via transitoria, sulle varianti al Piano regolatore generale (PRG) e sugli strumenti urbanistici attuativi del vigente PRG, in merito alla compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio [...]" - prima parere sismico ai sensi art. 37 della L.R. n. 31/2002, poi modificato dall'art. 14 della L.R. n. 10/2003, si ritiene necessario acquisire il parere da parte della Provincia di Forlì – Cesena, in merito alla compatibilità delle previsioni introdotte dalla variante di P.R.G. con le condizioni di pericolosità locale del territorio relativamente alle aree denominate 1-Villamarina Sud, Area 2-Ospedale e Area 3-Bagnarola.

A tale proposito verrà inoltrata alla Provincia di Forlì-Cesena idonea relazione geologica.

Si specifica invece che le modifiche urbanistiche della variante in oggetto che riguardano l'Area 4 -Immobile in Largo San Giacomo non modificano le condizioni geomorfologiche dei suoli e non si configurano come variante sostanziale rispetto al parere rilasciato sullo strumento urbanistico vigente.

4.10 Comunicazione alle Autorità Militari

In base al punto 1.1 della Circolare 20 luglio 1995, n. 2 – B.U.R. n. 127 del 16.08.1995, si comunicherà alle Autorità militari di seguito elencate, la pubblicazione del progetto definitivo dell'impianto sportivo polifunzionale all'aperto in località Villamarina:

- Ministero della Difesa °6 Reparto Infrastrutture con sede a Bologna;
- Comando in Capo Dipartimento Militare Marittimo dell'Adriatico con sede ad Ancona;
- Aeronautica Militare Comando °1 Regio Area Reparto Territorio e Patrimonio con sede a Milano.

ALLEGATI



COMUNE DI CESENATICO

CAP 47042 – Provincia Forlì-Cesena

Via M. Moretti 4-C.F. 00220600407-Tel. 0547/79111-Fax 0547/79285

PEC cesenatico@cert.provincia.fc.it

SETTORE 4 - SVILUPPO DEL TERRITORIO

SERVIZIO URBANISTICA – S.I.T.

Prot.n. _____ del _____
Lì, 08/11/2019

- Visto l'art. 60 della L.R. n. 24/2017, mediante il quale è data la possibilità di promuovere lo svolgimento di Accordi di programma che comportino variante agli strumenti urbanistici per conformarne le previsioni alle opere, interventi e programmi di intervento approvati, fermo restando che la modifica degli strumenti di pianificazione riguarda esclusivamente la disciplina delle aree destinate alla realizzazione delle opere, degli interventi o dei programmi di intervento oggetto dell'accordo, e che trovano applicazione i limiti al consumo di suolo di cui all'art.6 della stessa legge regionale,

Il Dirigente del Settore 4 – Sviluppo del Territorio

Attesta

- Che il territorio Comunale interessato dallo strumento urbanistico non è soggetto alla disciplina speciale di cui al vincolo stabilito dalla L. 09/07/1908 n. 445, riguardante il consolidamento di frane minaccianti abitati ed il trasferimento di abitati in nuova sede;
- Che il territorio Comunale interessato dallo strumento urbanistico non è sottoposto al vincolo stabilito dal R.D.L. N. 3267 del 30.12.1923 concernente il vincolo per scopi idrogeologici.

Il Dirigente

Ing. Simona Savini