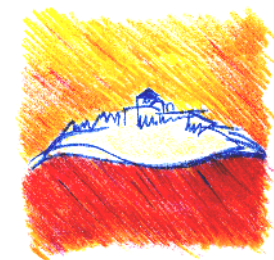


COMUNE DI CESENA  
Settore Programmazione Urbanistica  
**PRG 2000**  
VARIANTE GENERALE



**RAPPORTO PRELIMINARE DI ASSOGGETTABILITA'  
A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

(D. Lgs. 3/04/2006 n.152 e s.m.i.)

**Allegato G**

**VARIANTE PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE 2/2017**

**Il Sindaco**

Paolo Lucchi

**Progettisti**

Emanuela Antoniacci  
Otello Brighi  
Pierluigi Rossi  
Vincenzo Stivala

**Progettisti VAS**

Alessandro Biondi

**Collaboratori al progetto**

Nataschia Cantoni  
Luciana Battistini  
Elena Genghini  
Barbara Maggioli  
Farnedi Cristina  
Daniele Minotti

**Coordinatore elaborazioni cartografiche  
e gestione dati**

Barbara Calisesi

**Collaboratori elaborazioni cartografiche  
e gestione dati**

Mattia Brighi  
Leonardo Pirini  
Barbara Santarelli

**L'Assessore**

Orazio Moretti

**Il Dirigente**

Emanuela Antoniacci

**Estremi approvativi PRG2000:** Adottato con delibera di C.C. n. 266 del 05.10.00  
Approvato con delibera di G.P. n. 348 del 29.07.03 (B.U.R. 20.08.03)

**Integrazioni: 1^ PUBBLICAZIONE** Adottato con delibera di C.C. n. 216 del 17.11.03  
Approvato con delibera di G.P. n. 95 del 29.03.05

**Integrazioni: 2^ PUBBLICAZIONE** Adottato con delibera di C.C. n. 103 del 26.04.04  
Approvato con delibera di G.P. n. 372 del 18.10.05

**Integrazioni: 3^ PUBBLICAZIONE** Adottato con delibera di C.C. n. 69 del 12.04.06  
Approvato con delibera di G.P. n. 165 del 08.05.07

**VARIANTE OO.PP. 2/2017**

Adottata con delibera di C.C.  
n.            del



**INDICE**

– 1. Premessa .....	4
– 2. 01 - Tav. PS 2.1.13 - Rotatoria tra Via Romea - SR 71 - e lo svincolo SGC E-45 .....	7
– 3. 02 - Tav. PS 2.1.9 - Cambio di destinazione urbanistica Ex Zuccherificio .....	11
– 4. 03 - Specificazione normativa Ex discarica Rio Eremo .....	19
– 5. 04 - Tav. PS 2.1.4 Declassificazione Vicinale Palazzina .....	21
– 6. 05 - Tav. PS 2.1.9 Rettifica cartografica PUA Sant'Egidio .....	23
– 7. 06 - Tav. PS 2.1.9 Permesso di costruire con prescrizione .....	25
– 8. 07 - Tav. PS 2.1.17 Cambio di destinazione urbanistica da ambito rurale a servizi religiosi .....	31
– 9. 08 - Tav. PS 2.1.10 Cambio di destinazione urbanistica da parcheggio ad attrezzature tecnologiche .....	38
– 10. 09 - Tav. PS 2.1.9 Cambio di destinazione urbanistica da ville e giardini a parcheggi pubblici .....	44
– 11. 10 - Tav. PS 2.1.15 - Reiterazione vincolo espropriativo Via Madonna dell'Olivo.....	47
– 12. 11 - Tav. PS 2.1.10 - Cambio di destinazione urbanistica da ville e giardini a parcheggio pubblico e specialistico	50
– 13. Conclusioni .....	56

## 1. Premessa

Il presente documento costituisce elaborato specifico alla Variante 2/2017 per quanto concerne gli adempimenti in materia di Valutazione Ambientale Strategica a seguito dell'entrata in vigore in data 13 febbraio 2008 del D.lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale", che ha abrogato gli artt. da 4 a 52 del D.lgs. n. 152/2006, sostituendo quindi la parte II del suddetto decreto n. 152/2006.

Come desunto dalla Relazione tecnica la Variante 2/2017 concerne la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, con conseguente apposizione o riapposizione di vincoli preordinati all'esproprio. Riguarda inoltre rettifiche cartografiche dovute ad imprecisioni rappresentative e recepimento di prescrizioni sovraordinate.

In particolare l'art. 6, commi 2, 3 e 3bis, del D.Ls. 152/06, come sostituito dal suddetto decreto 4/2008, individua i piani e programmi sottoposti a procedura di valutazione ambientale strategica (VAS), distinguendo da un lato quelli sempre sottoposti a VAS da quelli invece sottoposti a VAS solo ad esito di una valutazione preventiva, sulla circostanza se lo specifico piano o programma oggetto di approvazione possa avere effetti significativi sull'ambiente.

In base al combinato disposto dell'art. 35, comma 1, e dell'art. 6 del Decreto n. 152/2006, come sostituiti dall'art.

1 del suddetto D.lgs. 4/2008, il piano in oggetto è

sottoposto a "Verifica di Assoggettabilità" di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/06. Tale procedura si sostanzia nella valutazione, di carattere preventivo, volta a determinare se il piano possa avere effetti significativi sull'ambiente in rapporto agli interventi e/o attività da questo previste.

L'articolo 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. prevede che l'autorità procedente predispone un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del presente decreto. Si riporta a seguire il testo integrale del richiamato Allegato I "Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12"

### 1 Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;

- *problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;*
  - *la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).*
- 2 *Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:*
- *probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;*
  - *carattere cumulativo degli impatti;*
  - *natura transfrontaliera degli impatti;*
  - *rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);*
  - *entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);*
  - *valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:*
    - *delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;*
    - *del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;*
    - *impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.*

Alla finalità quindi di fornire elementi di conoscenza, indispensabili alla formulazione del giudizio di verifica, vengono di seguito esaminate nel dettaglio le variazioni introdotte al PRG 2000 dalla Variante in oggetto attraverso una valutazione dei possibili e prevedibili effetti da queste indotte sulle principali componenti ambientali/territoriali, con specifico riferimento alla presenza di elementi di fragilità e consistenza delle pressioni indotte dai mutati usi e destinazioni delle singole previsioni urbanistiche sul sistema ambientale e territoriale e rispetto ai quali queste si rapportano in modo diretto. Tale esame sarà condotto attraverso il confronto tra gli scenari ante e post variante, definendo, se necessario, le condizioni di sostenibilità che subordinano l'attuazione delle previsioni così come modificate dalla presente Variante 2/2017.

Al di là della portata molto limitata delle previsioni introdotte dalla presente Variante occorre precisare come la strumentazione urbanistica generale del Comune di Cesena sia stata formata in periodo antecedente il regime di applicazione della L.R. 20/2000 e s.m.i.. Tale condizione definisce una limitatezza dell'impianto urbanistico in termini di contenuti organicamente sistemizzati del quadro conoscitivo, della descrizione e valutazione dei potenziali impatti delle scelte operate e delle relative misure di

mitigazione e/o compensazione nonché degli scenari di riferimento a cui rapportare gli effetti e la portata sui sistemi ambientali e territoriali delle nuove previsioni in variante allo strumento generale disposte dalla presente variante.

Da ultimo si vogliono premettere le modalità e lo schema di organizzazione e puntuale illustrazione delle singole previsioni di variante descritte nel presente documento. Poiché si vuole attribuire all'elaborato "Rapporto Preliminare" una propria autonomia, rispetto gli elaborati testuali e cartografici di accompagnamento alla Variante richiesti dalla procedura urbanistica, di cui comunque il Rapporto Preliminare ne costituisce parte essenziale, sarà qui svolta una parziale riproposizione dei contenuti illustrati nella Relazione di Variante, ovviamente implementati dalle specifiche considerazioni proprie del documento ambientale. Tale modalità di rappresentazione rende, a parere di chi scrive, più organica ed immediata la comprensione dei temi oggetto di trattazione, seppure possa risultare più banalmente una mera duplicazione di contenuti già riportati.

## 2. 01 - Tav. PS 2.1.13 - Rotatoria tra Via Romea - SR 71 - e lo svincolo SGC E-45

La previsione si sostanzia nella reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio dell'area stradale per la realizzazione della rotonda fra l'intersezione della Via Romea (SR 71), vecchio tracciato della S.S. 3bis "Umbro-Casentinese"), e lo svincolo della Strada di Grande Comunicazione E-45 presso località Borgo Paglia di Cesena.



Fig. 2.1 – Vista aerea area di interesse

La volontà dell'Amministrazione comunale di qualificare in termini di sicurezza il punto di immissione dello svincolo della E-45 verso la rete cittadina non è recente. La

previsione della rotonda stradale a Borgo Paglia svincolo E-45 nella tavola dei sistemi del PRG (PS 2.1.13) è stata inserita con la variante generale al PRG denominata 2^ pubblicazione, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 372 del 18/10/2005.

All'interno dell'Accordo coi Privati con la Soc. Calcestruzzi del Savio, approvato dal Consiglio Comunale con atto deliberativo n. 102 del 26/04/2004 ed inserito nel PRG nell'ambito della variante denominata 2^ pubblicazione approvata con delibera di C.C. n. . 372 del 18/10/2005, la Calcestruzzi del Savio si impegnava alla realizzazione della infrastruttura stradale in questione a scomputo degli oneri dell'urbanizzazione secondaria. La realizzazione dell'opera oggi programmata con risorse comunali si ritiene non vada a modificare i contenuti di interesse pubblico sottoscritto a suo tempo nell'accordo con il privato.

Essendo trascorsi oltre cinque anni dall'inserimento dell'opera pubblica nelle tavole del PRG, come esplicitato nei punti precedenti, il vincolo espropriativo è da ritenersi scaduto, pertanto considerato che l'esecuzione dell'opera è prevista con risorse programmate nel Bilancio 2017/2019, si rende necessario reiterare il vincolo espropriativo sulle parti dell'opera ricadenti in aree di proprietà privata.

La realizzazione della previsione infrastrutturale consentirà un incremento dei livelli di servizio e sicurezza dell'intersezione stradale per i mezzi, oggi caratterizzata dalla presenza di punti di conflitto ed inefficienza della rete in termini di scorrimento dei flussi veicolari.

Le recenti simulazioni sviluppate dalla società SINTAGMA, consulente del Settore Mobilità comunale per il redigendo Piano Urbano della Mobilità Sostenibile, hanno infatti rilevato nelle rampe di uscita dalla E-45, e successivamente nello svincolo tra questa e Via Romea (SR71) un rapporto flussi/capacità nell'ora di punta della mattina (7:45– 8:45) corrispondente al livello di attenzione.

Nel merito della prescelta tipologia dell'infrastruttura viaria, disposta dalla previsione, la sostituzione dell'attuale intersezione con un sistema a rotatoria migliorerà la funzionalità delle rampe di accesso/egresso dalla strada di grande comunicazione E-45, conseguendo una maggiore fluidità delle percorrenze ed una sensibile riduzione delle fasi di arresto dei veicoli. In termini di sicurezza la presenza di un sistema regolato tramite rotatoria imporrà ai veicoli in avvicinamento a questa una notevole decelerazione, rispetto alla loro velocità di marcia. Allo stesso tempo la rotatoria inducendo andature di marcia dei veicoli più regolari (minori frenate, riduzione dei

tempi di arresto dei veicoli a motore acceso, ecc.) consentirà una apprezzabile riduzione delle emissioni in atmosfera ed una diminuzione dei livelli di emissione sonora.



Fig. 2.2 Assegnazione della matrice attuale (Ora di punta della mattina 7:45– 8:45) alla rete attuale – flussi/capacità



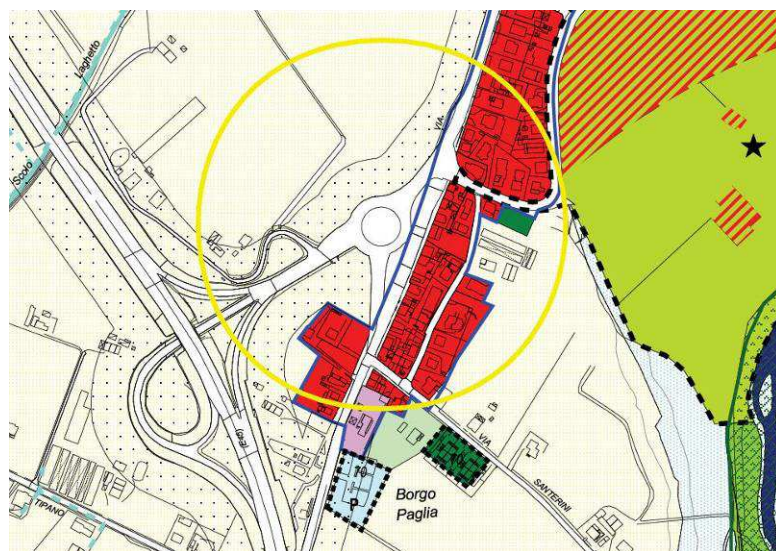


Fig. 2.3: Stralcio di PRG - Stato vigente e modificato

Dall'esame delle Tavole del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale l'area non risulta soggetta a specifici vincoli e tutele di carattere ambientale o infrastrutturale che dispongono condizioni di potenziale contrasto all'attuazione della previsione. In particolare si segnala come l'area, secondo la Tavola 2 "Zonizzazione paesistica" del PTCP, ricade pressoché completamente all'interno della zona A di cui al comma 2 dell'art. 28 "Zone di ricarica degli acquiferi" e molto limitatamente interferisce con zone di cui al comma 2 lett. c) "Zone di tutela del paesaggio fluviale" dell'art. 17 "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua".

Tale condizione non accerta comunque nell'area l'esistenza di condizioni di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero, sia perché localmente è verificato un assetto idrostratigrafico caratterizzato da un consistente spessore di copertura insaturo di natura argillosa sovrastante i depositi grossolani, sede della risorsa sfruttata anche a fini idropotabili, ma anche in ragione della specifica tipologia di opera prevista, di cui la previsione ne costituisce quadro programmatico per la sua attuazione.

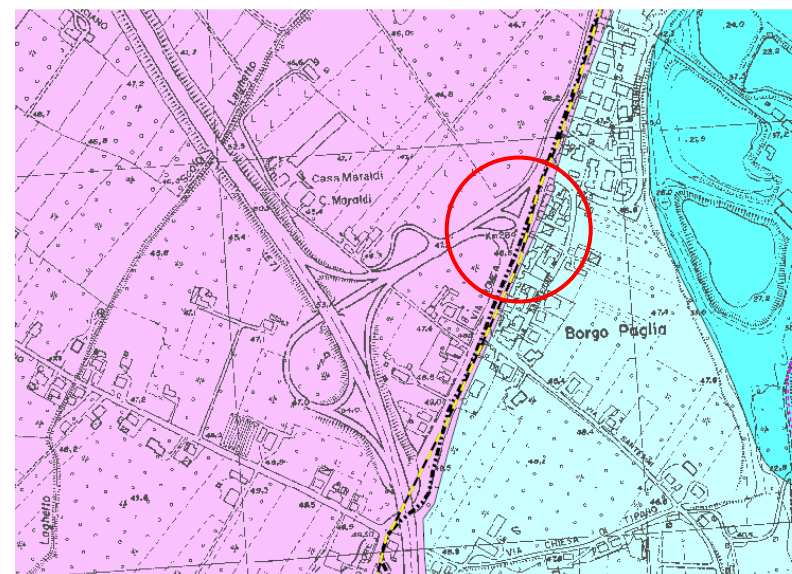


Fig. 2.4 – Stralcio Tav. 2 PTCP provincia Forlì-Cesena

Relativamente alla presenza di problematicità di carattere idraulico, la cartografia del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell’Autorità regionale dei Bacini Romagnoli, qualifica l’ambito oggetto d’intervento quale area priva di elementi di rischio o di potenziale criticità idraulica della rete minore. L’attuazione della previsione infrastrutturale non è quindi subordinata all’adozione di misure in termini di protezione dall’evento e/o di riduzione della vulnerabilità.

Da quanto sopra illustrato si può affermare come la previsione infrastrutturale in oggetto, concorrente alla messa in sicurezza dell’importante punto di connessione tra la grande viabilità e la rete di scorrimento urbano, consentirà un sensibile innalzamento dei livelli di sicurezza stradale e d’altro canto non genererà fattori di pressione sulle diverse componenti ambientali anzi, per talune di queste (aria, rumore), ne è ipotizzabile un miglioramento rispetto le condizioni ante operam.

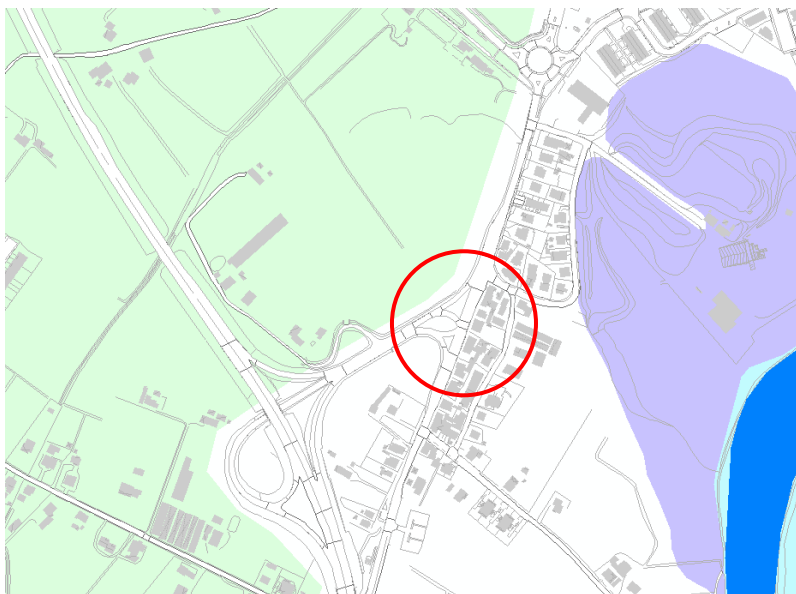


Fig. 2.5 – Estratto cartografia Piano stralcio per il rischio idrogeologico

### 3. 02 - Tav. PS 2.1.9 - Cambio di destinazione urbanistica Ex Zuccherificio

La variazione al disegno del PRG consiste nel cambio di destinazione urbanistica da tessuto polifunzionale e servizi di quartiere, rispettivamente art. 39 e 56 delle Norme di Attuazione del PRG 2000, a Servizi di interesse sovracomunale – Attrezzature universitarie – di cui all' articolo 55 delle medesime Norme di Attuazione dello strumento urbanistico generale riguardante la porzione meridionale dell'unità n. 6 del P.P.I.P area "Ex Zuccherificio" nel quartiere Centro Urbano.

L'area di variante si colloca nella zona dell'ex Zuccherificio, tra Via Macchiavelli, che fiancheggia il Savio, e Via Quasimodo, strada di connessione al centrale comparto attuativo polivalente dove altresì è presente il centro commerciale Lungo Savio, e presenta una estensione territoriale complessiva di circa 8.000 metri quadrati.

L'area, di forma triangolare e delimitata ad ovest ed a nord-est dai succitati assi viari, attraverso l'inserzione della P.zza Leonardo Sciascia sul suo lato meridionale si pone in continuità all'area terziaria dove hanno sede la direzione della Cassa di Risparmio di Cesena e la Confederazione cesenate della CNA di Forlì-Cesena.

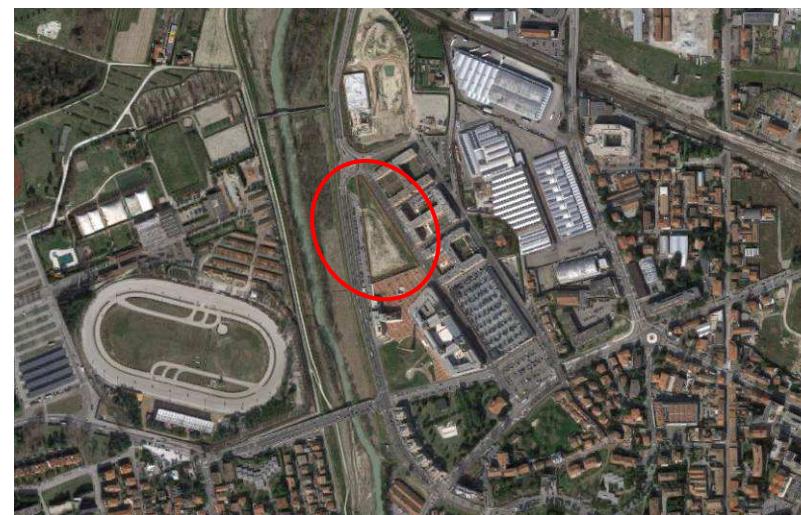


Fig. 3.1 – Vista aereofotogrammetrica area

Con la conformazione di tale variazione alla zonizzazione dell'unità 6 del Piano "Ex Zuccherificio" si completa la definizione di una destinazione coerente agli odierni ed attuali fabbisogni espressi dal polo universitario cesenate dell'Alma Mater Studiorum per tale area.

Con delibera di Giunta Comunale n. 333 del 25/11/2016, infatti, mediante la quale è stato approvato il protocollo d'intesa tra l'Alma Mater Studiorum – Università di Bologna e il Comune di Cesena per lo sviluppo edilizio e la valorizzazione dell'insediamento universitario nel territorio cesenate, è stata prevista la concessione in diritto di superficie all'amministrazione universitaria l'area di proprietà comunale precisata dall'unità 6 - comparto "Ex

Zuccherificio” - per la realizzazione dello Studentato e del Dipartimento e Scuola di Psicologia.

Con successivo atto di Consiglio Comunale n. 79 del 06/12/2016 è stato quindi espresso l’assenso all’approvazione del progetto di costruzione della struttura da destinare a residenza per studenti universitari e biblioteca, in variante al PRG, nel contesto dell’intesa Stato Regione di cui al comma 2 dell’art. 37 della L.R. 20/2000. La variante è consistita nel cambio di destinazione urbanistica da tessuto polifunzionale (art. 39 delle NdA del PRG 2000) a Servizi Sovracomunali – Attrezzature Universitarie (art.55 delle NdA del PRG 2000). Nella medesima seduta del Consiglio Comunale con atto n. 80 del 06/12/2016 è stato deliberato di concedere in diritto di superficie anche la residua area dell’unità 6 per la realizzazione dello studentato.

Considerato che nel sottoscritto protocollo d’intesa le complessive succitate strutture universitarie da destinare al Dipartimento ed alla Scuola di Psicologia troveranno compiuta definizione progettuale rispettivamente entro il 2017 e 2018 e previsto inizio lavori nel 2018 e 2019, si è ritenuto opportuno modificare anche la destinazione urbanistica della residua area dell’unità 6 portandola anch’essa a Servizi Sovracomunali – Attrezzature

Universitarie - art.55 delle Norme di Attuazione del PRG 2000.



Fig. 3.2 Stralcio della Tavola dei Sistemi del PRG - Stato vigente

Occorre altresì rilevare che la nuova conformazione urbanistica dell’area restituisce di fatto all’area la sua originaria destinazione. Con la variante Cartografica e Normativa 2/2008, denominata Piano delle Valorizzazioni e delle Alienazioni Immobiliari, approvata con delibere di C.C. n. 223 del 18/12/2008 e n. 219 del 10/12/2009, era stata attribuita all’unità 6 del comparto Ex Zuccherificio una destinazione compatibile ad un intervento di project financing per l’acquisizione al patrimonio immobiliare

pubblico di strutture destinate ad accogliere alcuni servizi comunali.

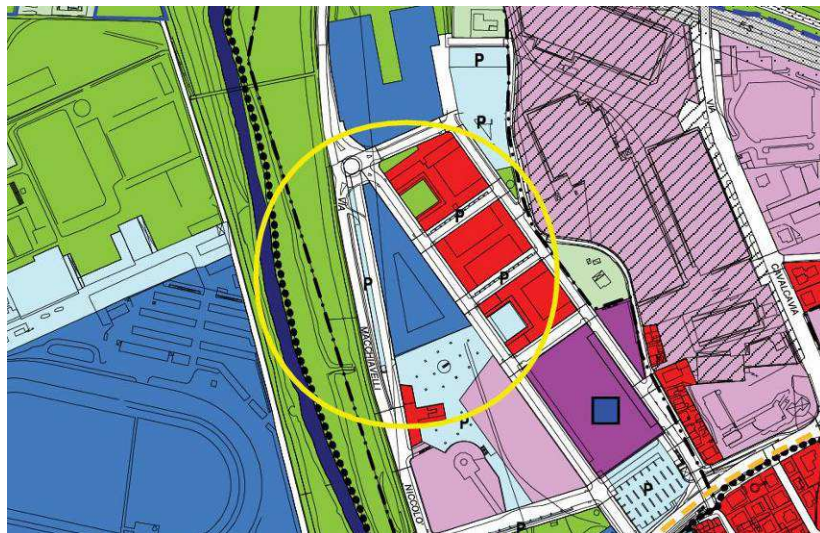


Fig. 3.3 Stralcio della Tavola dei Sistemi del PRG - Stato modificato

Tale orientamento dell'Amministrazione comunale era conseguente alle mutate esigenze manifestate dall'*Alma Mater Studiorum* - Università di Bologna - per il polo didattico cesenate che non individuava più in tale area il reperimento degli spazi per le funzioni didattiche e/o amministrative precedentemente ipotizzate per collocazione della Facoltà di Architettura.

Su tale nuovo assetto prefigurato con la Variante Cartografica e Normativa 2/2008, la quale dislocava l'ammissibilità dell'uso U3/9 - *Complessi direzionali,*

*attrezzature socio-sanitarie* - per 7.000 mq. di SUL ed Attrezzature di interesse comune (art. 56 NdA) per 8.000 metri quadrati di SUL, fermo restando la superficie massima edificabile di mq. 15.000 di Superficie utile lorda già prevista, vennero sviluppate apposite valutazioni nel documento denominato "RAPPORTO PRELIMINARE - (art. 12 D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152)" a corredo della documentazione di variante, al fine di accertare la compatibilità dell'area alla nuova destinazione ed individuare le eventuali esternalità negative che furono identificate, sostanzialmente, nella prevedibile differenziazione della domanda di mobilità conseguente alla nuova destinazione polifunzionale. All'epoca si ritenne plausibile che all'uso U3/9 - "*Complessi direzionali, attrezzature socio-sanitarie*" - fossero associate funzioni e servizi che privilegiavano, in linea generale, una mobilità di tipo privato in luogo di quella pubblica che, diversamente, costituisce carattere preminente dei movimenti e/o trasferimenti della fascia di popolazione studentesca riconducibile all'originaria destinazione dell'area e che oggi, con la presente variante, viene ripristinata nella sua interezza.

In termini di presenza di dotazioni orientate ai principi della sostenibilità ambientale l'elemento fondamentale che caratterizza il comparto Ex Zuccherificio è dato dal

collettamento dell'intero comparto ad un sistema di teleriscaldamento, sia per la produzione di acqua calda sanitaria, sia per il riscaldamento invernale. La sottostante Fig. 3.4 riporta il tracciato della rete di TLR e l'ubicazione della centrale di cogenerazione situata nei pressi dell'ippodromo.

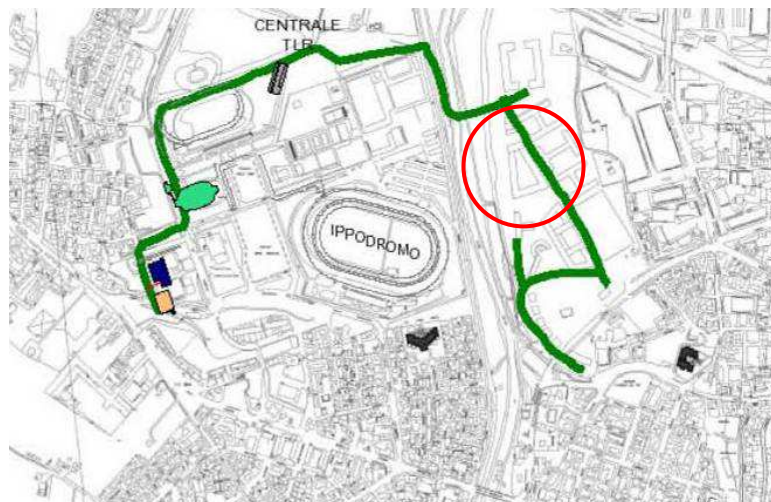


Fig. 3.4 – Rete di teleriscaldamento asservente il P.I.I.P Ex Zuccherificio – il cerchio individua l'unità 6 del comparto

Il sistema di teleriscaldamento rappresentato in Fig. 3.4, entrato in esercizio nel settembre del 2000, costituisce solo una parte di un sistema più ampio nel tempo implementato: è stato infatti realizzato nel 2008 un ulteriore ampliamento della rete visibile nella porzione

orientale del quartiere Centro Urbano fino all'Ospedale Bufalini.

L'impianto di cogenerazione è composto da un motore a combustione interna alimentato a gas metano della potenza elettrica di 501 kWe ed una potenza termica di 1010 kWt, oltre a due caldaie con funzioni di riserva e integrazione della potenza termica di circa 4.000 kWt ciascuna. Pertanto la potenza complessiva dell'impianto di cogenerazione più le caldaie è pari a circa 9.000 kW.

Il rendimento complessivo del motore endotermico utilizzato per la cogenerazione è pari a circa l'83%, e rende disponibile energia termica a due livelli di temperatura:

- energia ed alta temperatura (oltre 400°C), grazie al contenuto entalpico dei fumi in uscita dal motore;
- energia a bassa temperatura (90° C circa), data dal sistema di raffreddamento del motore.

Preliminarmente alla realizzazione del progetto è stata effettuata una valutazione degli impatti, basata sul modello KAPPA-G (Istituto FISBAT-CNR di Bologna), che simula i fenomeni di dispersione in atmosfera dei fumi emessi da una sorgente puntiforme.

In particolare la valutazione degli effetti di dispersione dei fumi in atmosfera ha considerato, comparandoli, due possibili scenari, ovvero la situazione con rete di

teleriscaldamento a cogenerazione (utilizzando i parametri relativi all’impianto progettato) e quella con impianti autonomi (è stata utilizzata per la simulazione una griglia di 392 caldaie di piccole dimensioni uniformemente distribuite sul territorio).

L’esame delle due mappe, sotto riportate, rappresentanti le concentrazioni nei due scenari diffusivi ipotizzati mostra, al di là dei valori assoluti, una notevole diminuzione delle concentrazioni di inquinanti in atmosfera nel caso dell’impianto di cogenerazione in luogo di una equivalente potenza termica espressa da un insieme, ma diffuso, di impianti termici costituiti dalle caldaie domestiche.

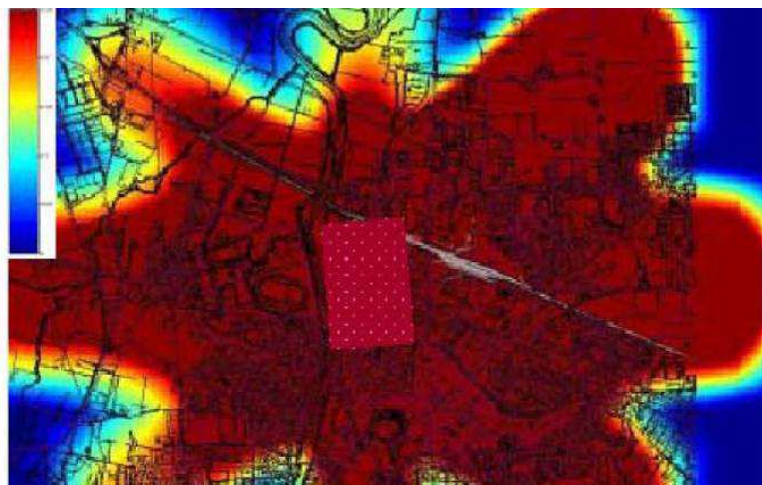


Fig. 3.5 – Livelli concentrazioni inquinanti atmosferici – scenario con sistemi generazione calore diffusi

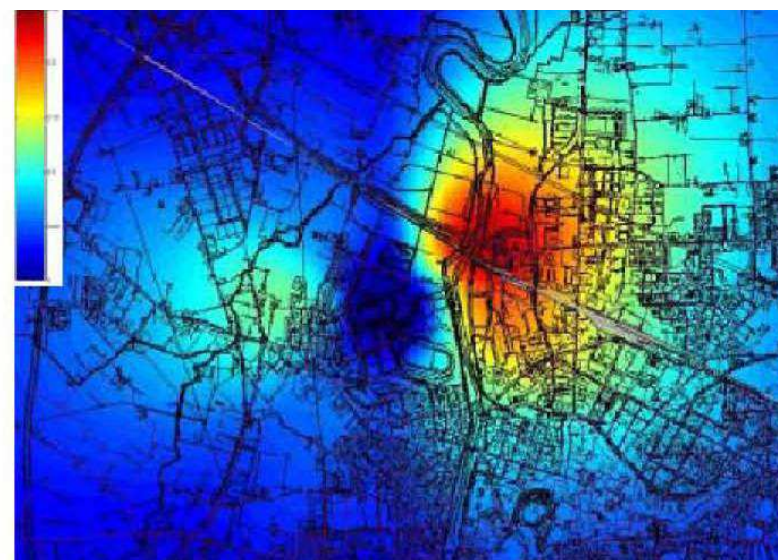


Fig. 3.6 – Livelli di Concentrazione in atmosfera inquinanti – scenario con impianto di cogenerazione Zona Ippodromo

A completamento del quadro di sostenibilità della previsione si rileva, oltre alla presenza del sistema di teleriscaldamento sull’intera area del comparto, la presenza di reti di distribuzione acqua-gas-energia e collettamento al sistema fognario-depurativo.

La specifica destinazione urbanistica dell’area non ammette lo svolgimento di attività inquinanti e/o pericolose per l’ambiente, lo sfruttamento di risorse naturali e l’immissione nell’ambiente di scarichi pericolosi di alcun tipo e non è prevista la produzione di rifiuti se non quelli assimilabili ai domestici.

Per quanto concerne l'impatto da rumore si rileva come le sorgenti che caratterizzano il clima acustico dell'area coincidano, pressoché esclusivamente, con il rumore traffico veicolare che impegna la rete stradale contermina all'area. La classificazione acustica comunale, redatta ai sensi del D.P.C.M. del 1 marzo 1991, zonizza l'area in classe IV "Aree ad intensa attività umana" con valori limite assoluti di immissione pari a 65 Leq in dB(A) in periodo diurno e 55 Leq in dB(A) per il periodo notturno, coerentemente alla vocazione urbana dell'area caratterizzata da intenso traffico veicolare, alta densità di popolazione e presenza di attività commerciali ed uffici.

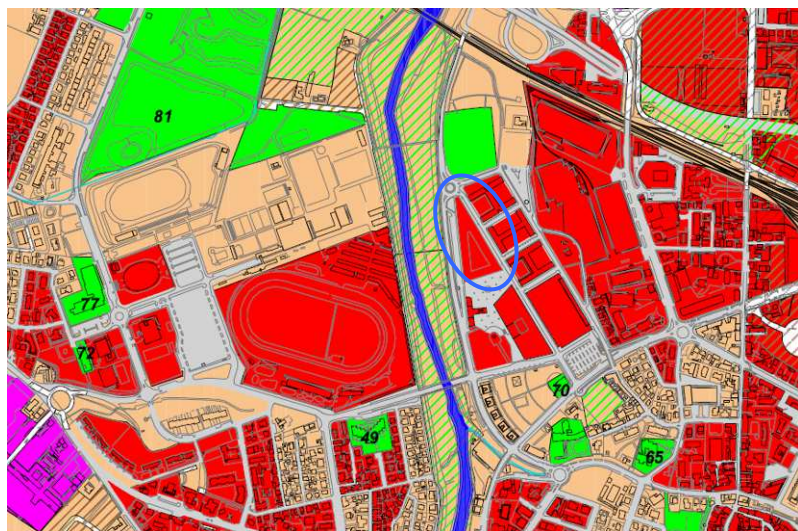


Fig. 3.7 – Stralcio classificazione acustica comunale

Nel caso specifico solo parte dell'area dell'unità 6 del comparto, prossima al suo limite perimetrale, risulta ricompresa, secondo la Classificazione acustica comunale, all'interno della fascia acustica di pertinenza stradale (vedi Fig. 3.7) di ampiezza pari a 30 metri dal limite della Via Macchiavelli, strada prospiciente l'unità del PIIP in oggetto.

In questo caso la classificazione acustica comunale specifica quale limite assoluto entro la fascia il rispetto di 70 Leq in dB(A) in facciata degli edifici, posto che, ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 142 del 30/03/2004, per il rumore derivante da traffico veicolare non si applicano a queste sorgenti i limiti emissione di cui all'art. 2 del D.P.C.M. 14/11/1997.

Qualora lo studio di clima acustico, di non competenza del presente studio, accerti il mancato rispetto dei limiti di zona in facciata ai costruendi edifici si potrà intervenire direttamente ai ricettori adottando un maggiore indice di valutazione del potere fonoisolante di facciata, rispetto quello previsto dal D.P.C.M. 05/12/1997, ed una particolare attenzione negli elementi deboli sotto il profilo acustico, quali i serramenti e le aperture, e tali da garantire un adeguato confort acustico all'interno dell'edificio. In merito al rispetto dei limiti acustici si osserva come il D.P.R. 142/2004 "Disposizioni per il



*contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, a norma dell'articolo 11 della legge 26 ottobre 1995, n. 447"* stabilisce, qualora i valori limite per le infrastrutture ed i valori limite al di fuori della fascia di pertinenza non siano tecnicamente conseguibili, ovvero qualora in base a valutazioni tecniche, economiche o di carattere ambientale si evidenzia l'opportunità di procedere ad interventi diretti sui ricettori, deve essere assicurato nel caso di funzioni di carattere abitativo il rispetto del solo limite notturno pari a 40 dB(A) Leq.

Relativamente alla struttura – Studentato – si evidenzia come, attraverso la già citata delibera di Consiglio Comunale n. 79 del 06/12/2017 ad oggetto "Assenso all'approvazione del progetto di costruzione di un edificio da destinarsi a residenza per studenti universitari e biblioteca nell'unità di intervento n. 6 del comparto ex zuccherificio, in variante al P.R.G., all'interno dell'intesa stato-regione di cui all'art. 37 2° comma della L.R. 24/03/200 n. 20", hanno trovato preliminare acquisizione i pareri da parte dei competenti enti/soggetti in merito la rispondenza del progetto alle norme sismiche, ai requisiti di prestazione energetica dell'involucro edilizio, di sicurezza idraulica, igienico-sanitari, antincendio, per il superamento e l'eliminazione delle barriere

architettoniche, dimensionali e qualitativi per le residenze per studenti universitari (D.M. 27/2011) nonché alla normativa in materia di rispetto dei limiti acustici. In tal senso è stato valutato dalla competente struttura ARPAE il documento di Valutazione previsionale di clima acustico, predisposto dal proponente, in esito al quale l'Agenda regionale ha successivamente formalizzato un parere favorevole (PGFC 17062/2016 del 24/11/2016). Il citato parere rileva, sulla base delle valutazioni prodotte dal Tecnico Competente in Acustica (TCA), che l'attività di progetto non determinerà il superamento dei limiti di immissione assoluti e differenziali diurni (ex artt. 3, 4 del DPCM 14/11/97), non riscontrando quindi elementi ostativi alla realizzazione dell'intervento in subordine al rispetto delle condizioni elencate dal TCA nella relazione tecnica e successive integrazioni che prevedono l'assunzione nella fase esecutiva dei seguenti accorgimenti:

- per gli ambienti particolarmente sensibili al rumore esterno (biblioteca, sala ricreativa), conformemente al DPCM 05/12/1997, è previsto l'utilizzo di serramenti ad alto potere fonoisolante capaci di ottenere un isolamento acustico di facciata pari a 42 dBA;
- i dispositivi esterni, costituiti da chiller per impianto di riscaldamento/condizionamento, e l'Unità Trattamento

Aria (UTA) per ricambio aria locali, saranno appoggiati al solaio su appositi dispositivi antivibranti;

- la macchina chiller sarà posizionata con ventole dissipative posizionate verso l'alto;
- la macchina UTA sarà inserita all'interno di una cofanatura isolante in alluminio.



Fig. 3.8 – Stralcio classificazione acustica comunale - Fasce acustiche di pertinenza stradale ai sensi del D.P.R. 142/2004 - Legenda linea azzurra fascia A = 30 metri

#### 4. 03 - Specificazione normativa Ex discarica Rio Eremo

La variazione al PRG 2000 è di tipo normativo ed attiene una specificazione dettata all'interno di un provvedimento di ARPAE inerente la revoca delle attività di deposito preliminare (D15) e di messa in riserva (R13) di rifiuti svolte dall' esercente – HERA S.p.A. - presso la piattaforma ecologica sita in Località Rio Eremo all'interno della ex discarica di rifiuti urbani.

La dismissione dell'attività non comporterà interventi demolitivi degli attuali manufatti presenti infatti, per volontà dell'Amministrazione comunale, saranno mantenute le strutture esistenti costituite da manufatti in cemento armato, che delimitavano le aree di stoccaggio delle varie tipologie dei rifiuti, e le relative pavimentazioni. Nel citato atto, definito da determina PDET-AMB-2017-2123 del 20/04/2017 a firma del responsabile della Struttura Autorizzazioni e Concessioni di Forlì-Cesena di ARPAE, nell'accertare il rispetto dei limiti di cui alla Tabella 1, Colonna B dell'Allegato 5 al Titolo V della Parte Quarta del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., secondo gli esiti del piano di indagine presentato ai fini della dismissione dall' esercente.



Fig. 4.1 – Vista aereofotogrammetrica – evidenziata area relativa ad attività dismesse

Viene altresì precisato che il rispetto di tali limiti presuppone il mantenimento dell'attuale destinazione urbanistica dell'area. In particolare il p.to 4 del dispositivo dell'atto sopraccitato dispone che nel caso in cui si verificasse un cambiamento della destinazione d'uso della medesima area, comportante l'applicazione di limiti di accettabilità più restrittivi, si dovrà procedere a verificare l'eventuale superamento delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) definite dalla Tabella 1, Colonna A dell'Allegato 5, per dare eventualmente seguito a quanto

stabilito dall'art. 242 e seguenti del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.. L'ultimo capoverso del medesimo punto 4 del dispositivo della citata determina specificamente altresì che tale adempimento dovrà essere recepito e costituire memoria e vincolo nei vigenti strumenti di pianificazione urbanistica del Comune di Cesena.

Tale prescrizione viene pertanto assunta all'interno dell'art. 55 *"Servizi di interesse sovra comunale"*, di cui al Capo VI *"Il sistema dei servizi e della qualità ambientale"* delle Norme di Attuazione del PRG 2000, integrando quanto riportato alla specifica voce *"Area della ex discarica di Rio Eremo"*.

La succitata integrazione normativa non dispone alcuna variazione di assetto urbanistico dell'area dell'ex discarica di Rio Eremo, al contrario si configura quale dispositivo avente valenza ambientale e sanitaria nell'ipotesi che la stessa possa essere suscettibile di una diversa destinazione rispetto ai profili di compatibilità delineati alla Tabella 1, Colonna B dell'Allegato 5 al Titolo V della Parte Quarta del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. che ne dispongono, esclusivamente per gli aspetti ambientali e non urbanistici, un'ammissibilità all'uso commerciale e/o industriale.

#### 5. 04 - Tav. PS 2.1.4 Declassificazione Vicinale Palazzina

La variante di PRG 2000 consiste nella presa d'atto della declassificazione di Via Vicinale Palazzina in Loc. San Cristoforo nel quartiere Dismano. Ciò si sostanzia nella modifica del disegno di PRG 2000 nella Tavola dei Sistemi PS 2.1.4 attraverso la trasformazione della campitura del sedime stradale da infrastrutture per la viabilità (bianco) a quella del contermino tessuto agricolo qualificato da Ambito della Pianura Bonificata disciplinato dall'art. 67 delle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico generale.

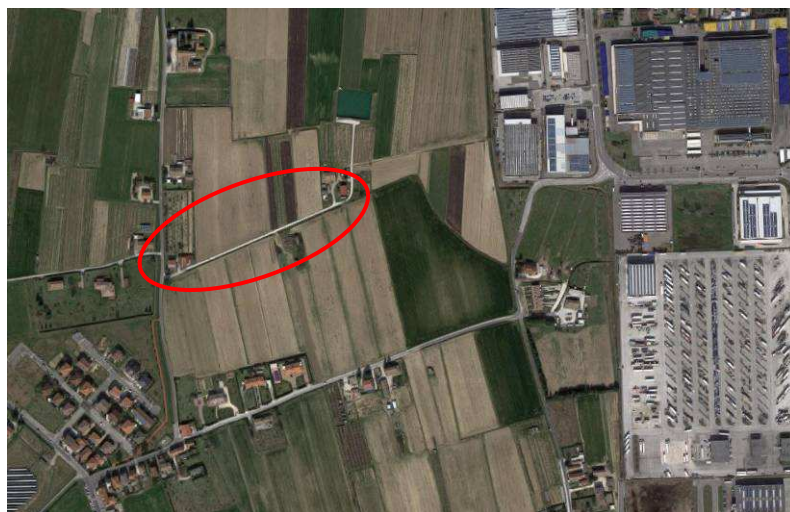


Fig. 5.1 – Vista aereofotogrammetrica area

Il tracciato catastale di Via Vicinale Palazzina di San Cristoforo ha inizio dalla Via Com.le della Chiesa fino a Via Fossalta. Il tratto stradale suindicato nello stato di fatto risulta interrotto dopo circa 390 metri della sua percorrenza a partire dall'intersezione con Via Chiesa. Il suo segmento terminale, infatti, congiungente Via Fossalta si caratterizza per la presenza di suoli agricoli coltivati.

Per tali evidenze con delibera di Giunta Comunale n. 104 del 27/02/2001 è stata declassificata la Vicinale Palazzina in località San Cristoforo, non qualificandosi come tratto stradale di interesse pubblico e di cui la presente variante al PRG ne recepisce i conseguenti effetti urbanistici.

La presente variazione cartografica al PRG 2000 non prefigura alcuna significativa conseguenza di carattere urbanistico sullo stato dei luoghi e nessuna alterazione degli assetti territoriali, accertato che il tracciato stradale declassato di Via Palazzina, corrispondente al tratto ancora carrabile, continua ad asservire unicamente le sole residenze ed attività agricole poste in corrispondenza dei suoi fronti.

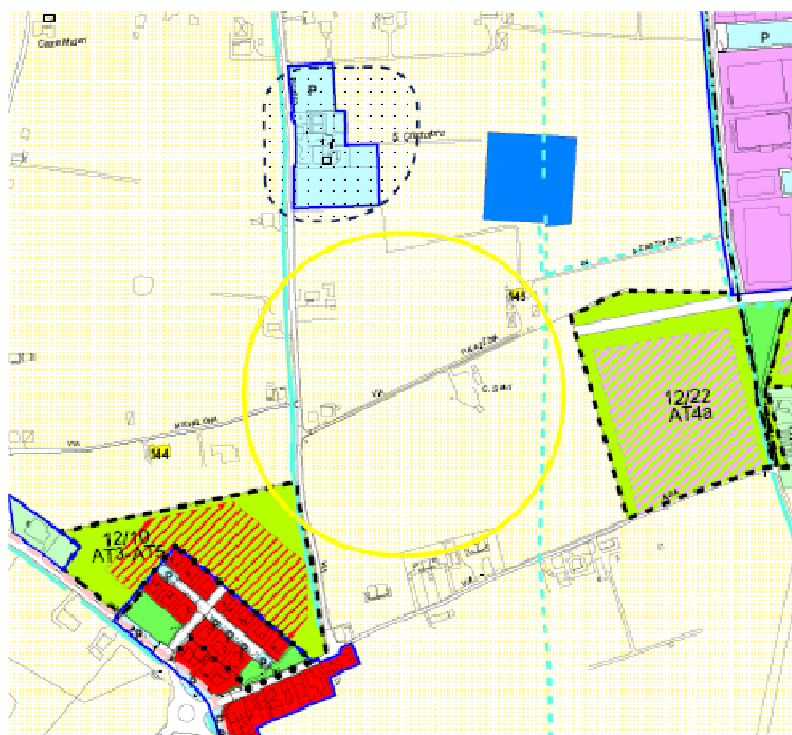


Fig. 5.2 Stralcio della Tavola dei Sistemi del PRG - Stato vigente



Fig. 5.3 Stralcio della Tavola dei Sistemi del PRG - Stato modificato

## 6. 05 - Tav. PS 2.1.9 Rettifica cartografica PUA Sant'Egidio

La modifica cartografica al PRG 2000 consiste nella rettifica dell'errata rappresentazione cartografica nelle Tavole dei Sistemi alla scala 1:5.000 delle destinazioni pubbliche e private di un'area sottoposta a preventiva approvazione di piano attuativo di iniziativa privata attuato negli anni novanta sito in località Sant'Egidio nel quartiere Cervese Sud.

In fase di attuazione del piano attuativo era stata cartografata nel PRG 2000 la distribuzione progettuale dello stato approvato, successivamente, a seguito di una variante al piano, sono state riportate nella cartografia (Tavole dei Sistemi - PS) unicamente le modifiche al posizionamento degli edifici lasciando inalterato il relativo soggiacente tessuto urbanistico.

La variante rende pertanto coerente la rappresentazione dello stato legittimo, assunto attraverso l'approvazione del piano urbanistico, nella cartografia dello strumento urbanistico generale (PRG 2000).

La variazione cartografica al PRG 2000 non prefigura alcuna significativa conseguenza di natura urbanistica sullo stato dei luoghi e nessuna alterazione degli assetti territoriali. La rettifica al disegno delle Tavole dei Sistemi del PRG 2000 è peraltro riferibile alla fattispecie di cui alla

lett. a) *rettifiche degli errori materiali* di cui al comma 5 dell'Art. 5 "Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani" della L.R. 20/2000 per le quali non è richiesto l'assoggettamento a procedura di Valutazione Ambientale Strategica.



Fig. 6.1 – Vista aereofotogrammetrica area



Fig. 6.2 – Stralci della Tavola dei Sistemi del PRG – Stato vigente



Fig. 6.3 - Stralci della Tavola dei Sistemi del PRG – Stato modificato



### **7. 06 - Tav. PS 2.1.9 Permesso di costruire con prescrizione**

La presente variante al PRG 2000 propone l'inserimento nelle Tavole dei Sistemi di un lotto di edifici nel verde, di cui all'art. 38bis delle Norme di Attuazione, ed antistante parcheggio pubblico in Via Pontescolle all'interno di un perimetro subordinato a permesso di costruire con prescrizione n. 239 (art. 27 delle Norme di Attuazione). Lo stesso permesso di costruire con prescrizione prevede, oltre alla realizzazione degli spazi di parcheggio pubblico, la cessione al patrimonio pubblico di un'area, di estensione pari a circa 12.500 metri quadrati appartenente alla medesima proprietà del lotto, la quale andrà a costituire il completamento del fronte orientale del Parco Ippodromo.

Il previsto indice di trasformazione fissato dallo strumento urbanistico generale per l'azzonamento ad Edifici nel Verde (0.3 mq./mq.) comporterà sul lotto di estensione pari a 30 metri x 35 metri una potenzialità edificatoria massima di 315 metri quadrati di Superficie Utile Lorda e la contestuale realizzazione di 350 metri quadrati di parcheggio pubblico attrezzato (10 m. x 35 m.).

La realizzazione della dotazione territoriale sarà posta in capo al soggetto attuatore la previsione residenziale attraverso gli obblighi convenzionali previsti dall'art. 27

delle Norme di Attuazione del PRG "Permesso di costruire con prescrizioni".

Il posizionamento del lotto edificabile e del relativo parcheggio è individuato su un'area attualmente a destinazione agricola antistante Via Pontescolle nel quartiere Oltresavio in continuità all'edificato esistente.



Fig. 7.1 – Vista aereofotogrammetrica lotto Edifici nel Verde



Fig. 7.2 - Stralcio della Tavola dei Sistemi del PRG - Stato vigente



Fig. 7.3 - Stralcio della Tavola dei Sistemi del PRG - Stato modificato

L'area dove si localizza la previsione insediativa è morfologicamente ascrivibile all'ambito della media pianura cesenate, e risulta azionata nel PRG 2000 a territorio agricolo (Ambito di Tutela Fluviale art. 70 delle N.d.A.). Attualmente l'area fa parte di un ampio appezzamento agricolo destinato a frutteto specializzato.

La previsione, pressoché contigua all'urbanizzato, si colloca in un ambito antropizzato e semplificato dal punto di vista ecosistemico e della biodiversità. L'area appartiene alle unità agrosistemiche della pianura cesenate in cui il territorio agricolo è utilizzato, in prevalenza, a seminativo e frutteti specializzati con presenza di piccoli fossi di scolo e canali di bonifica.

Dall'esame dei luoghi non si rileva la presenza di caratteri ed elementi di rilievo dal punto di vista paesaggistico e naturalistico e non sono altresì presenti sulla stessa emergenze naturalistiche o alberi tutelati o meritevoli di tutela.

L'esame dei sistemi, zone ed elementi, che definiscono il quadro delle risorse e dei sistemi ambientali, nonché il loro grado di riproducibilità e vulnerabilità, così come individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della provincia di Forlì-Cesena non evidenzia sulle superfici destinate all'attuazione della previsione la

presenza di particolari elementi tutelati dallo strumento di pianificazione provinciale.

La Tavola 2 “Zonizzazione paesistica” del PTCP individua il sedime di previsione all’interno di zone di cui al comma 2 lett. c) “Zone di tutela del paesaggio fluviale” dell’art. 17 “Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d’acqua”.

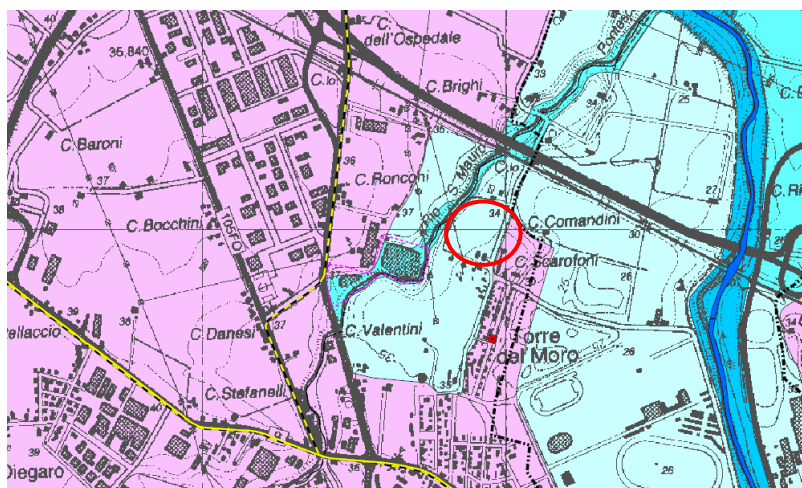


Fig. 7.4 – Stralcio Tav. 2 PTCP provincia Forlì-Cesena

La Tavola 5 “Schema di Assetto Territoriale” del PTCP ascrive l’area all’interno degli Ambiti agricoli periurbani, di cui all’art. 75 del PTCP, e definiti dallo stesso piano sovraordinato quali spazi di contatto con il sistema insediativo, e di chiusura dei margini urbani, destinati ad

esercitare un ruolo di mitigazione ambientale e di integrazione funzionale tra sistema urbano e sistema agricolo. La stessa Tavola 5 del PTCP individua altresì l’area di nuova previsione all’interno degli ambiti per la riconnessione delle reti ecologiche (Art. 55).

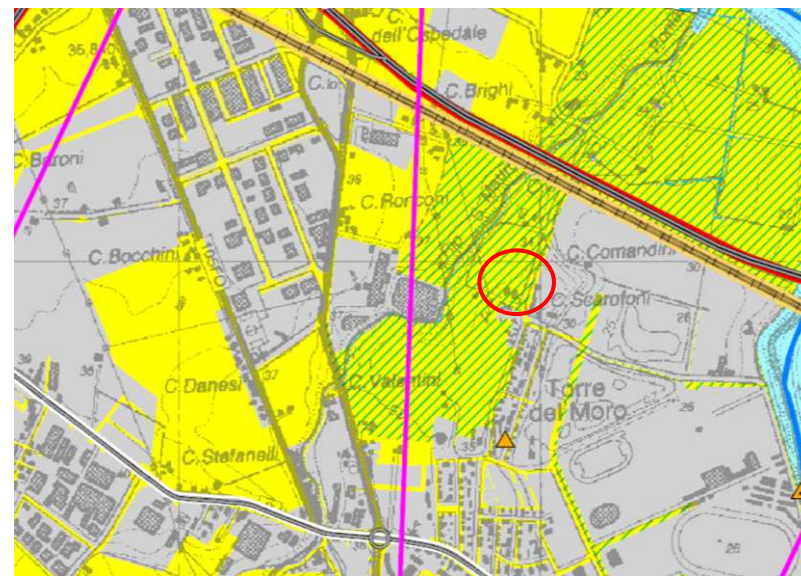


Fig. 7.5 – Stralcio Tav. 5 PTCP provincia Forlì-Cesena

Relativamente alla presenza di problematicità di carattere idraulico, la cartografia del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell’Autorità regionale dei Bacini Romagnoli, qualifica l’ambito oggetto d’intervento quale area priva di elementi di rischio o di potenziale criticità idraulica della

rete minore. L'attuazione della previsione infrastrutturale non è quindi subordinata all'adozione di misure in termini di protezione dall'evento e/o di riduzione della vulnerabilità.

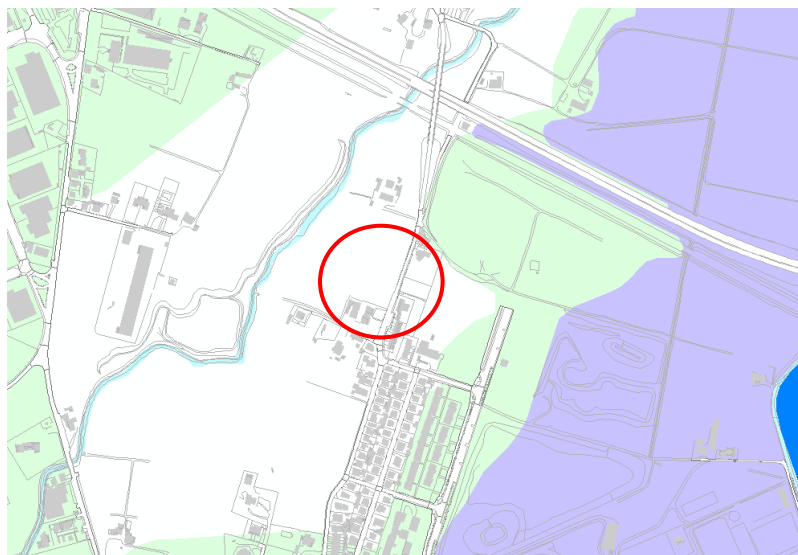


Fig. 7.6 – Stralcio Piano stralcio per il rischio idrogeologico

La cartografia geologica regionale identifica l'area della nuova previsione, nel contesto della formalizzazione stratigrafica, nel Sintema Emiliano-Romagnolo Superiore (AES), parte alta del Sintema Emiliano Romagnolo (AE), ed in particolare nel Subsintema di Ravenna (AES8), tetto stratigrafico di (AES). La litologia superficiale è definita alla base da ghiaie da molto grossolane a fini con matrice

sabbiosa, sabbie e limi stratificati con copertura discontinua di limi argillosi, limi e limi sabbiosi, ed in superficie da argille, limi ed alternanze limoso-sabbiose di tracimazione fluviale. Sull'area, sub-pianeggiante, non si accerta la presenza di elementi di dissesto o problematicità di natura geomorfologica.

Nel merito della compatibilità della previsione in rapporto ai caratteri geo-ambientali dei luoghi, ed alle sensibilità e/o criticità a queste connesse, si accerta come la natura alluvionale dei terreni presenti nell'area comporta un assetto geologico-tecnico pienamente compatibile in rapporto alla previsione insediativa.

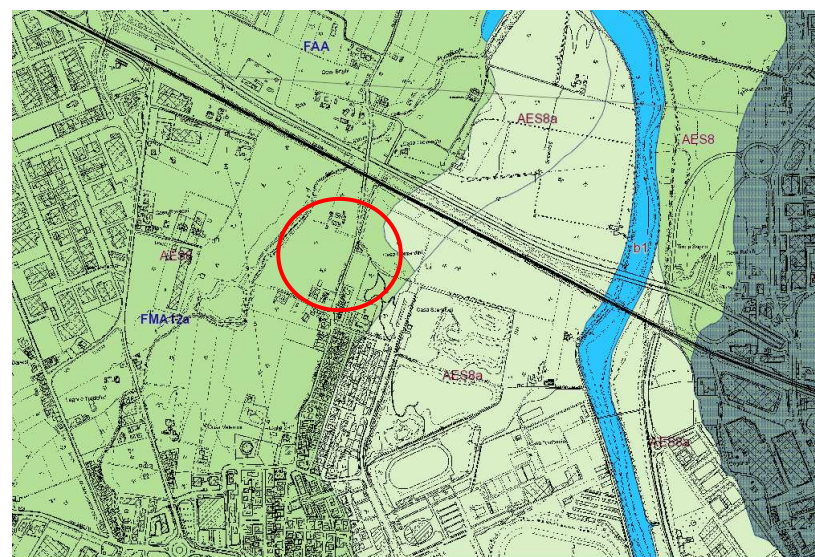


Fig. 7.7 – Stralcio Carta geologica regionale

La Classificazione acustica comunale associa all'area di previsione la Classe III "Aree di tipo misto" con valori limite assoluti di immissione pari a 60 Leq in dB(A) in periodo diurno e 50 Leq in dB(A) per il periodo notturno, classe ritenuta compatibile all'uso residenziale a cui è destinata la previsione.

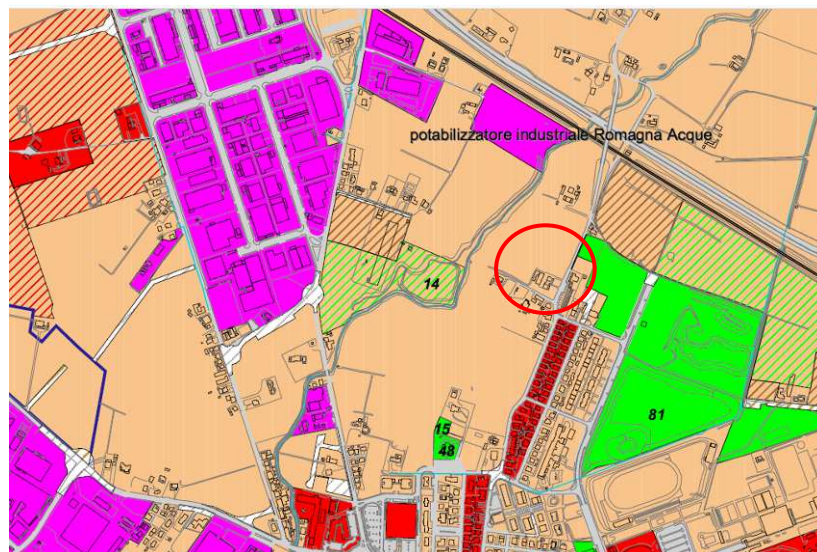


Fig. 7.8 – Stralcio classificazione acustica comunale

La continuità della previsione al territorio urbanizzato è tale da risultare contenute le opere necessarie a dotare il comparto insediativo delle opere di infrastrutturazione a rete, quali gas, acqua fognatura ed elettricità. In considerazione del ridotto peso insediativo che la

previsione esprime si reputano le reti esistenti adeguate a sostenere il maggiore carico previsto.

Il limitato carico urbanistico conseguente all'attuazione della previsione è tale da non prefigurare un significativo incremento dei flussi di traffico su Via Pontescolle i quali si ripartiranno, in relazione alle prevedibili destinazioni, dalla stessa Via Pontescolle verso la più strutturata rete viaria di attraversamento.

A conclusione si evidenzia come sull'area complessivamente interessata dalla previsione urbanistica non sono presenti elementi di particolare pregio ambientale e paesaggistico. Le caratteristiche, la tipologia e l'estensione degli interventi disposti dalla previsione, alla quale occorre richiamare è correlata la forte valenza pubblica derivante dalla cessione non onerosa di una superficie occorrente a dare compiutezza al Parco Ippodromo, sono tali da non alterare i livelli di qualità ambientali oggi presenti nel sito, definendo pressioni o alterazioni di una certa significatività sulle componenti ambientali.

La sostenibilità della previsione insediativa deve, imprescindibilmente, essere tralasciata in rapporto agli effetti che essa genera. Il dispiegarsi degli effetti convenzionali, conseguenti all'avvenuta conformazione dalla previsione di variante, realizzeranno un obiettivo

contemperamento degli interessi pubblici e privati attraverso un significativo rafforzamento della consistenza territoriale del Parco Urbano Ippodromo, bene fruibile dall'intera collettività.

**8. 07 - Tav. PS 2.1.17 Cambio di destinazione urbanistica da ambito rurale a servizi religiosi**

Con nota pervenuta all'Amministrazione comunale in data 25/05/2017 (P.G.N. 60285/351 del 26/05/2017), a firma congiunta della Sig.ra Altini Lucia e del parroco della Parrocchia di San Carlo, viene richiesto il cambio di destinazione urbanistica di un'area oggetto di compromesso di vendita fra le suddette parti, al fine di destinarla a parcheggio privato ad uso pubblico.

L'area in parola si trova presso l'abitato della frazione San Carlo e più precisamente si attesta in fregio alla Via Vicinale Montegranello sulla porzione immediatamente retrostante l'edificio continuo storicizzato attestato lungo Via San Carlo (ex S.S. 3 "Umbro-Casentinese") nel Quartiere Vallesavio.

Per l'area di estensione pari a circa 1.800 metri la variante ne prevede il cambio di destinazione urbanistica da ambito rurale della Pianura Bonificata, di cui all'art. 67 delle Norme di Attuazione del PRG 2000, a Servizi di Quartiere – Attrezzature religiose – di cui all'Art. 56 delle stesse Norme di Attuazione.

L'attuazione della previsione è inoltre subordinata alla definizione di un perimetro assoggettato a permesso di costruire con prescrizione (art. 27 delle Nda) che ne limiti

l'effettiva destinazione a parcheggio privato ad uso pubblico, nonché all'allargamento di Via Vic.le Montegranello in corrispondenza del tratto prospiciente l'area oggetto di variazione di destinazione urbanistica.

La finalità prioritaria connessa all'assunzione di tale variazione al PRG 2000 è quella di sgravare l'area antistante l'ingresso del contiguo luogo di culto che, attualmente, viene utilizzata promiscuamente e in maniera impropria dall'utenza stradale a parcheggio. Ciò consentirebbe di mettere in sicurezza l'area di pertinenza della chiesa restituendola pienamente alle esigenze connesse alle attività di culto e ludiche parrocchiali a favore preminente delle categorie meno protette quale bambini ed anziani. Allo stesso tempo la realizzazione del parcheggio, che ancorché privato risulterà di uso pubblico, consentirà di implementare la consistenza di tale dotazione territoriale nella frazione San Carlo che specificamente nel tratto di attraversamento lungo Via San Carlo risulta carente. Infatti la frazione lungo tale tratto stradale non è dotata di stalli di parcheggio regolamentati su nessuno dei lati stradali mentre qui di concentrano una molteplicità di servizi alla persona ed alla collettività rappresentati dall'Ufficio Postale, dalla Caserma dei Carabinieri, dalla sede del Quartiere, dalla locale

delegazione ACI oltre alla presenza di una serie di attività commerciali, di artigianato, di pubblici esercizi e luoghi di aggregazione (Chiesa e circoli ricreativi).



Fig. 8.1 – Vista aereofotogrammetrica area



Fig. 8.3 – Dettaglio aereo dell'area di variante



Fig. 8.2 – Vista area attrezzata antistante la Chiesa di San Carlo



Fig. 8.4 – Dettaglio area di variante – giugno 2017



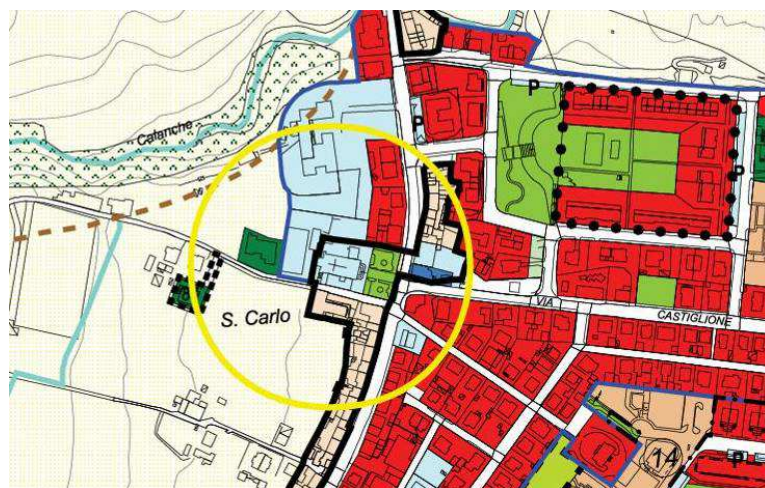


Fig. 8.5 – Stralcio della Tavola dei Sistemi del PRG – Stato vigente

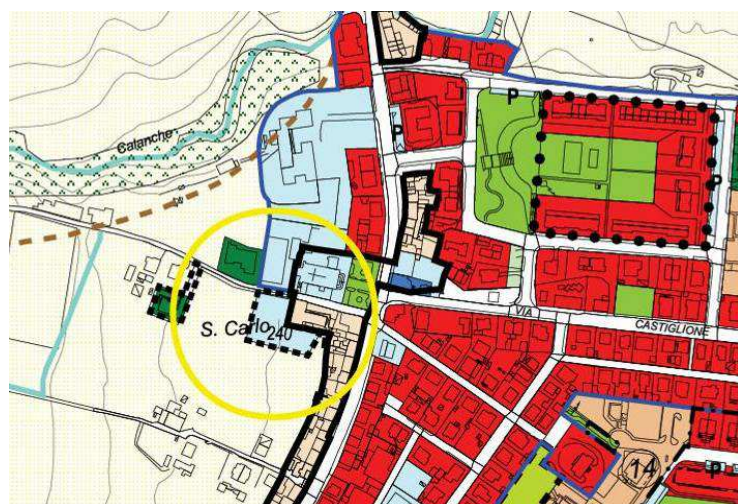


Fig. 8.6 - Stralcio della Tavola dei Sistemi del PRG – Stato modificato

L'area dove si localizza la previsione sopra descritta è morfologicamente ascrivibile all'ambito dell'alta pianura cesenate, e risulta azionata nel PRG 2000 a territorio agricolo (Ambito della Pianura Bonificata). Attualmente l'area fa parte di un ampio appezzamento agricolo utilizzato a seminativo semplice.

La previsione, pressoché contigua all'urbanizzato, si colloca in un ambito antropizzato e semplificato dal punto di vista ecosistemico e della biodiversità. L'area appartiene alle unità agrosistemiche della pianura bonificata in cui il territorio agricolo è utilizzato, in prevalenza, a seminativo e frutteti specializzati con presenza di piccoli fossi di scolo e canali di bonifica.

Dall'esame dei luoghi non si rileva la presenza di caratteri ed elementi di rilievo dal punto di vista paesaggistico e naturalistico e non sono altresì presenti sulla stessa emergenze naturalistiche o alberi tutelati o meritevoli di tutela.

L'esame dei sistemi, zone ed elementi, che definiscono il quadro delle risorse e dei sistemi ambientali, nonché il loro grado di riproducibilità e vulnerabilità, così come individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della provincia di Forlì-Cesena non evidenzia sulle superfici destinate all'attuazione della previsione a

parcheggio la presenza di particolari elementi tutelati dallo strumento di pianificazione provinciale.

La Tavola 2 "Zonizzazione paesistica" del PTCP individua il sedime di previsione all'interno della zona A di cui al comma 2 dell'art. 28 "Area di alimentazione degli acquiferi sotterranei".

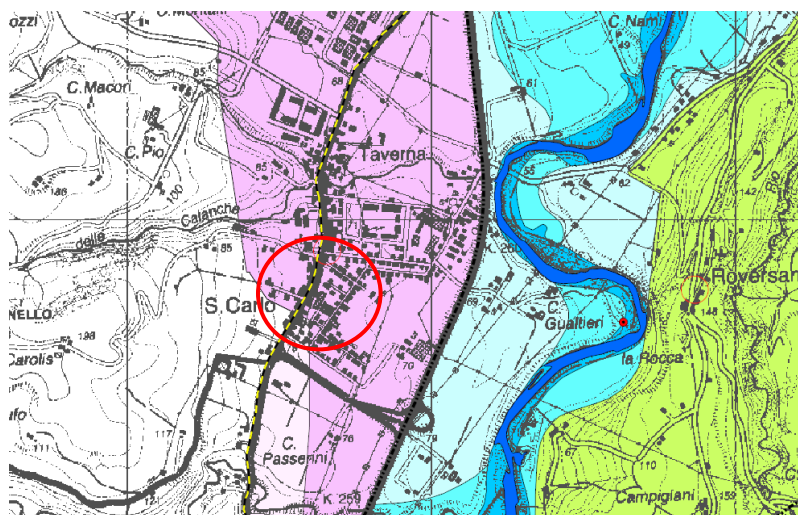


Fig. 8.7 – Stralcio Tav. 2 PTCP provincia Forlì-Cesena

Questa condizione non accerta comunque nell'area l'esistenza di una vulnerabilità intrinseca dell'acquifero verificato come l'assetto idrostratigrafico locale risulta caratterizzato dalla presenza di uno spessore di copertura insaturo a litologia medio-fine sovrastante i depositi grossolani sede della risorsa sfruttata anche a fini

idropotabili. Le necessarie opere di regimazione delle acque meteoriche dilavanti le superfici dell'area a parcheggio saranno inviate alla rete di raccolta e smaltimento dedicata esistente nell'abitato di San Carlo.

Su tali prerogative la previsione risulterà pienamente conforme alle disposizioni di tutela dettate specificamente per le Zone A dall'art. 28 del PTCP.

La Tavola 5 "Schema di Assetto Territoriale" del PTCP ascrive la frazione di San Carlo quale centro di base superiore collocando l'area di attuazione della previsione all'interno dell'Ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di cui all'art. 74 del PTCP. Diversamente la Relazione Generale del PTCP posiziona, forse più propriamente, l'abitato di San Carlo quale centro di base inferiore.

I Centri di base sono definiti dal piano sovraordinato come centri di supporto per le dotazioni di base, intesi come polarità elementari comunque idonee ad erogare l'intera gamma di servizi di base, civili, commerciali, artigianali.

I Centri di base sono quindi individuati in riferimento alla dotazione di attrezzature e servizi di base di tipo puntuale per l'istruzione, per la sanità, per i servizi socio-assistenziali, servizi civili e religiosi, giustizia e sicurezza, strutture commerciali, cultura e sport. I centri di base inferiori, entro cui si colloca gerarchicamente l'abitato di

San Carlo, presenta una dotazione di servizi superiore al 25% della dotazione individuata come obiettivo per i centri di base.

Il PTCP definisce anche per i Centri di base come politica prioritaria il raggiungimento del livello di centro di base superiore per tutti i centri di livello inferiore e il mantenimento di tale livello per i centri che lo hanno già ottenuto, attraverso l'ampliamento e/o il consolidamento della dotazione complessiva di servizi di base la cui presenza garantisce la soglia minima di funzionalità ed indipendenza del centro stesso.

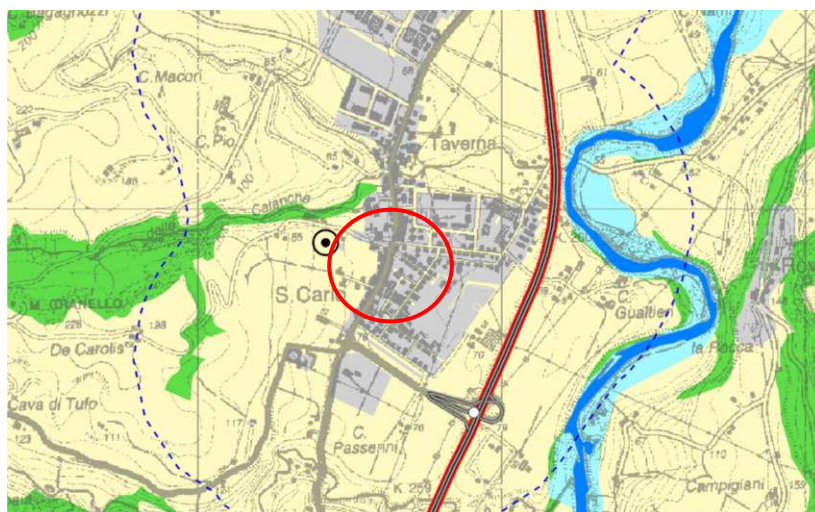


Fig. 8.8 – Stralcio Tav. 5 PTCP provincia Forlì-Cesena

La Classificazione acustica comunale associa all'area di previsione la Classe III "Aree di tipo misto" con valori limite assoluti di immissione pari a 60 Leq in dB(A) in periodo diurno e 50 Leq in dB(A) per il periodo notturno. E' implicito che nella fase autorizzativa della previsione dovrà essere predisposto apposito studio previsionale di impatto acustico volto a definire i specifici effetti sul clima acustico locale ed i presunti effetti sui ricettori sensibili conseguenti all'esercizio del parcheggio. In relazione ai previsti livelli servizio ed operatività, solo diurno ovvero diurno e notturno, dell'infrastruttura alla viabilità la documentazione di impatto acustico dovrà accertare il rispetto dei limiti ovvero predisporre le necessarie opere di mitigazione acustica.

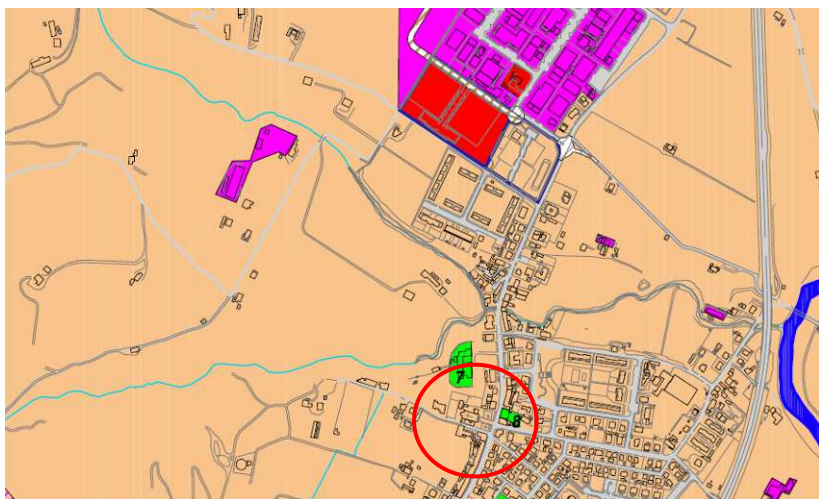


Fig. 8.9 – Stralcio classificazione acustica comunale

Relativamente alla presenza di problematiche di carattere idraulico, la cartografia del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell’Autorità regionale dei Bacini Romagnoli, qualifica l’ambito oggetto d’intervento quale area priva di elementi di rischio o di potenziale criticità idraulica della rete minore. L’attuazione della previsione infrastrutturale non è quindi subordinata all’adozione di misure in termini di protezione dall’evento e/o di riduzione della vulnerabilità.

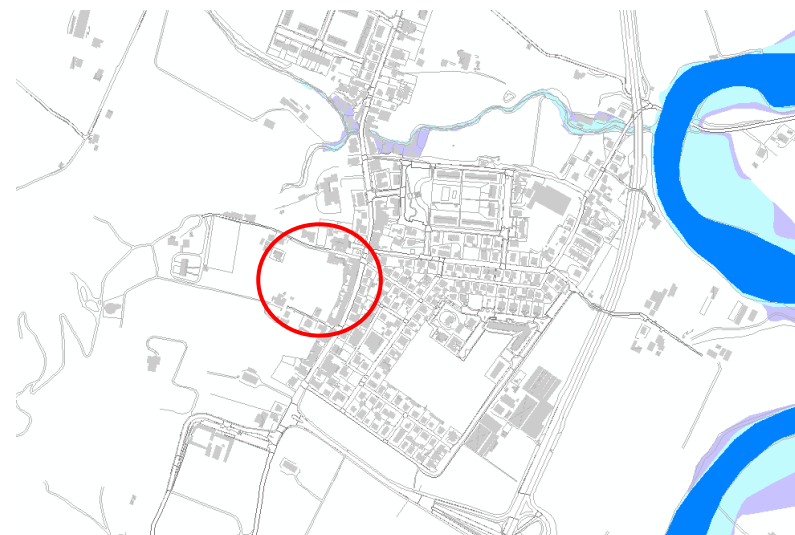


Fig. 8.10 – Stralcio Piano stralcio per il rischio idrogeologico

La cartografia geologica regionale identifica l’area della nuova previsione, nel contesto della formalizzazione stratigrafica, nel Sintema Emiliano-Romagnolo Superiore (AES), parte alta del Sintema Emiliano Romagnolo (AE), ed in particolare nel Subsistema di Ravenna (AES8), tetto stratigrafico di (AES). La litologia superficiale è definita alla base da ghiaie da molto grossolane a fini con matrice sabbiosa, sabbie e limi stratificati con copertura discontinua di limi argillosi, limi e limi sabbiosi, ed in superficie da argille, limi ed alternanze limoso-sabbiose di traccimazione fluviale. Sull’area, sub-pianeggiante, non si

accerta la presenza di elementi di dissesto o problematicità di natura geomorfologica.

Nel merito della compatibilità della previsione in rapporto ai caratteri geo-ambientali dei luoghi, ed alle sensibilità e/o criticità a queste connesse, si accerta come la natura alluvionale dei terreni presenti nell'area comporta un assetto geologico-tecnico pienamente compatibile in rapporto alla natura e tipologia della prevista opera infrastrutturale per la mobilità (parcheggio).

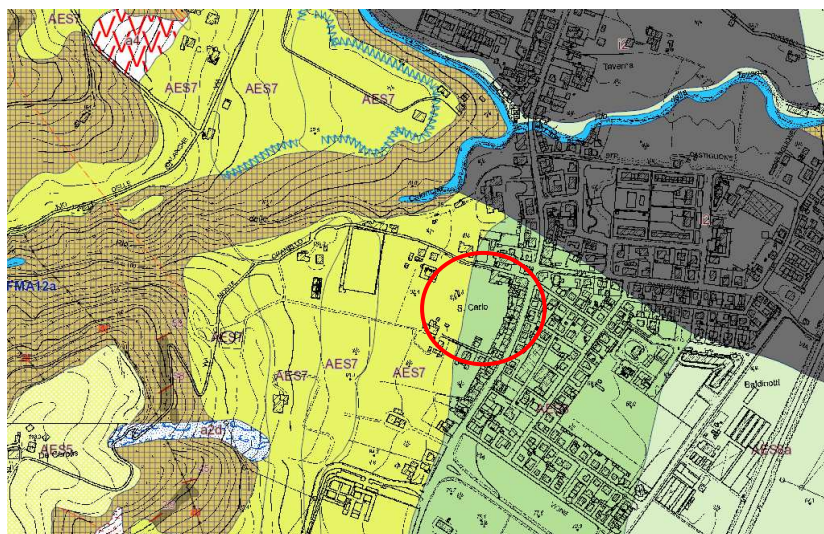


Fig. 8.10 – Stralcio Carta geologica regionale

A conclusione si evidenzia come sull'area complessivamente interessata dalla previsione urbanistica

non sono presenti elementi di particolare pregio ambientale e paesaggistico. Le caratteristiche, la tipologia e l'estensione degli interventi disposti dalla previsione di valenza pubblica sono tali da non alterare i livelli di qualità ambientali oggi presenti nel sito, definendo pressioni o alterazioni di una certa significatività sulle componenti ambientali.

La realizzazione degli interventi individuati dalla presente previsione di variante allo strumento urbanistico generale, ad avvenuta sua conformazione, concorreranno al rafforzamento della consistenza delle dotazioni territoriali dell'abitato di San Carlo, restituendo lo spazio antistante il locale luogo di culto agli usi a questo compatibili. Tale previsione risulta altresì funzionale al mantenimento degli auspicati livelli di servizio attribuiti dal PTCP ai centri di base attraverso un'effettiva e migliore fruizione delle dotazioni di base presenti nella frazione.

### 9. 08 - Tav. PS 2.1.10 Cambio di destinazione urbanistica da parcheggio ad attrezzature tecnologiche

La variante consiste nella variazione della funzione specialistica associata al tessuto esistente a Servizi sovracomunali, posto in corrispondenza di Piazzale Fracassi in località Case Finali nel quartiere Fiorenzuola, da parcheggio pubblico ad attrezzature tecnologiche.

L'area si colloca nella porzione orientale del centro cittadino lungo la Via Emilia Levante e risulta compresa all'interno di una storica e consolidata area produttiva ove sono insediate attività artigianali e commerciali, anche di vendita al dettaglio.

Al margine occidentale di questa area produttiva il PRG 2000 ha identificato una zona a Servizi Sovracomunali di cui all'art. 55 delle Norme di Attuazione di estensione pari a circa 4.000 metri quadrati adiacente a Piazzale Arturo Fracassi.

Una porzione di tale area, di proprietà comunale, è stata individuata dal competente Settore Ambiente dall'Amministrazione comunale, in termini territoriali e dimensionali, come funzionale alle attività di sviluppo del sistema di raccolta dei rifiuti urbani operata dal gestore del servizio - HERA S.p.A..



Fig. 9.1 – Vista aereofotogrammetrica area

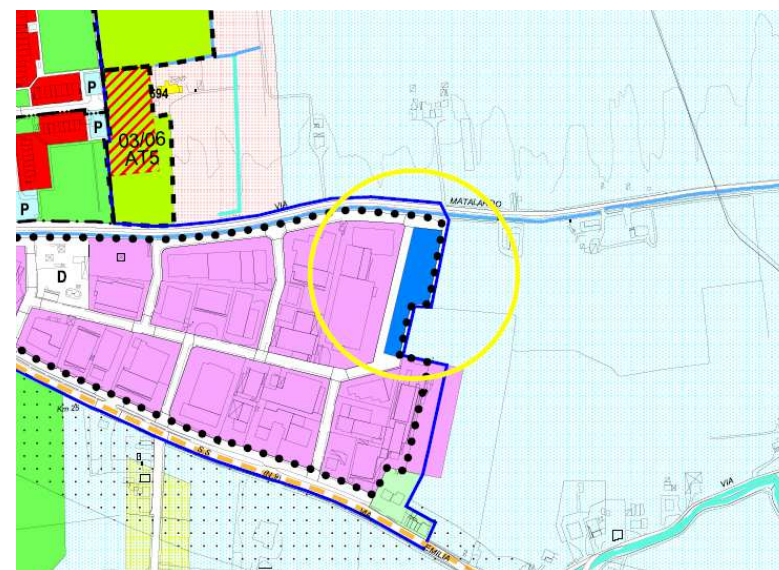


Fig. 9.2 - Stralcio del PRG stato vigente

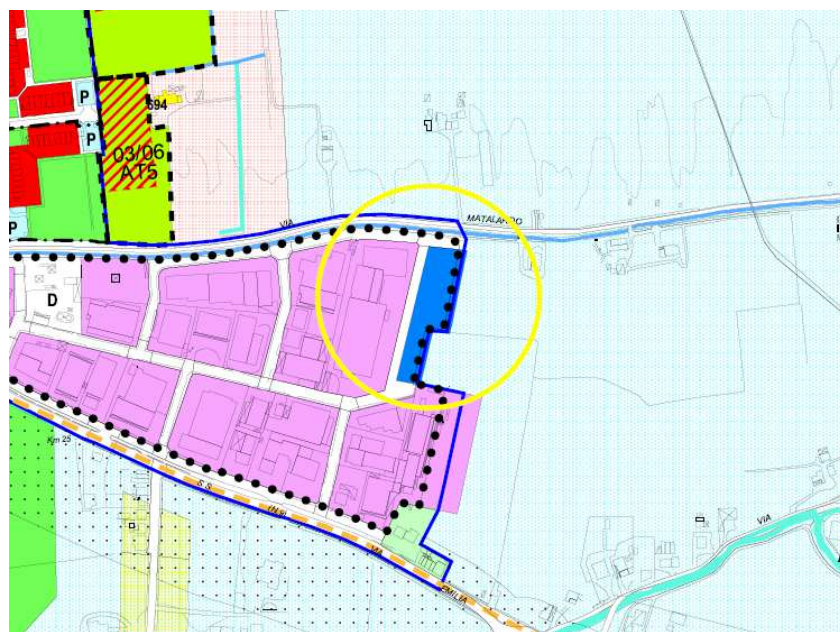


Fig. 9.3 - Stralci del PRG stato adottato

Specificamente è previsto l'affidamento da parte dell'Amministrazione comunale dell'area al gestore del servizio di gestione rifiuti per le attività connesse alla raccolta nel centro storico cittadino. In tale area sarà prevista l'attività di trasbordo del rifiuto urbano differenziato raccolto in centro storico all'interno di specifici contenitori dove, entro il termine massimo di permanenza consentito dalla norma (quarantotto ore) sarà poi inviato alle operazioni di smaltimento e/o recupero finale.

Nelle prefigurate condizioni non si identifica sull'area l'esercizio di un'attività ai cui debba necessariamente corrispondere l'esistenza di un impianto di stoccaggio rifiuti essendo l'attività prevista espressamente esclusa dal comma 11 dell'art. 193 del D.Lgs. 152/2006 (Codice dell'Ambiente). Tale dispositivo normativo precisa, infatti, che gli stazionamenti dei veicoli in configurazione di trasporto, nonché le soste tecniche per le operazioni di trasbordo, ivi compreso quelle effettuate con cassoni e dispositivi scarrabili, non rientrano nelle attività di stoccaggio di cui all'articolo 183, comma 1, lettera v) del D.Lgs. 152/2006.

La collocazione dell'area di "trasbordo" all'interno del complesso produttivo di Case Finali è funzionale all'estensione del servizio di raccolta definito sistema "misto" nel Centro Storico di Cesena. L'organizzazione del servizio di raccolta nel centro storico avverrà secondo due tipologie differenziate su altrettante zone: zona interna (rossa) e zona esterna (verde). All'interno della zona verde, che include 1830 utenze, sarà previsto un sistema di raccolta con modello misto mentre nella zona rossa, che include 1850 utenze, sarà previsto un modello di raccolta con contenitori mobili.

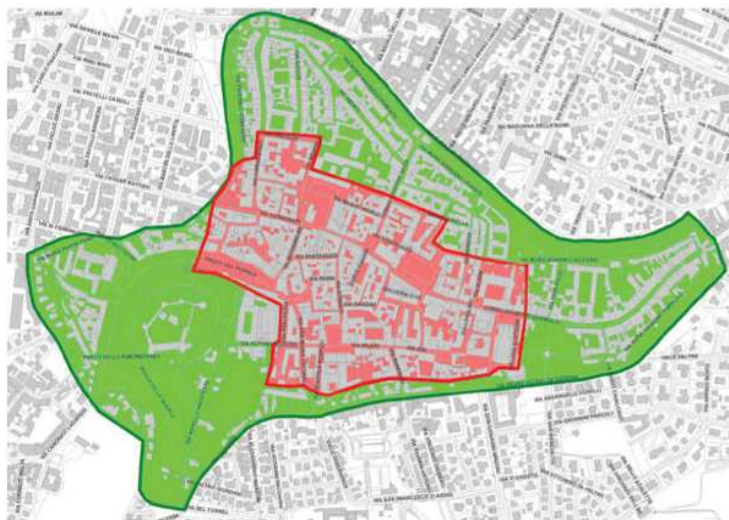


Fig. 9.4 – Bacino raccolta rifiuti urbani riferibile all'area di trasbordo a Case Finali

Il sistema di raccolta nella zona verde prevede l'implementazione della raccolta porta a porta per l'indifferenziato e l'organico congiuntamente al servizio stradale per le raccolte differenziate (carta/cartone, plastica/lattine, vetro e potature).

Più articolata risulterà la riorganizzazione del servizio nella zona rossa del centro storico, che prevede la rimozione delle postazioni stradali e la contestuale attivazione del servizio di raccolta con contenitori mobili per tutte le utenze domestiche, e non, su tale zona del centro storico.

Per poter gestire adeguatamente la raccolta dei volumi e delle diverse tipologie di rifiuti prodotti sono previsti 16 posizionamenti al giorno dei moduli di raccolta sull'intero arco della settimana per un totale di 112 posizionamenti dislocati su nove punti di sosta opportunamente individuati.

L'organizzazione del servizio prevederà quindi lo svuotamento dei moduli presso Piazzale Arturo Fracassi il quale dovrà essere opportunamente allestito (recinzione, realizzazione del piazzale, controllo accessi, etc.) per il posizionamento dei contenitori presso cui dovranno essere vuotate le vasche di raccolta del sistema denominato "Moveo".

Dai dati sommariamente sopra illustrati dell'organizzazione del sistema di raccolta saranno quindi previsti giornalmente 16 posizionamenti, a cui dovranno corrispondere un equivalente numero di manovre di scarico presso l'area di Piazzale Fracassi, preliminare al nuovo posizionamento dei contenitori di raccolta.





Fig. 9.5 – Tipologia contenitori di raccolta mobili zona rossa centro storico



Fig. 9.6 – Tipologia mezzi di raccolta vasche di raccolta "Moveo"

Dall'esame delle Tavole del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale l'area non risulta soggetta a specifici vincoli e tutele di carattere ambientale o infrastrutturale che dispongono condizioni di potenziale contrasto alle attività previste. In particolare si segnala come l'area, secondo la Tavola 2 "Zonizzazione paesistica" del PTCP, ricade in zone di cui al comma 2 lett. c) "Zone di tutela del paesaggio fluviale" dell'art. 17 "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua".

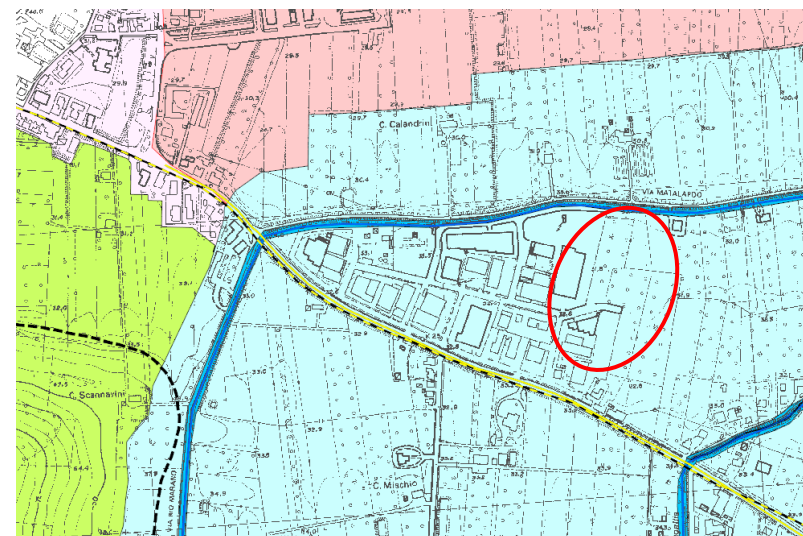


Fig. 9.7 - Stralcio Tav. 2 PTCP provincia Forlì-Cesena

Le disposizioni di tutela precisate dall'art. 17 del PTCP non trovano applicazione all'area in questione ai sensi della lett. a) comma 3 dello stesso articolo del piano

sovraordinato in quanto l'area ricade nell'ambito del territorio urbanizzato perimetrato ai sensi del numero 3) del secondo comma dell'articolo 13 della Legge Regionale 7 dicembre 1978, n. 47.

La cartografia del Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico, predisposto dall'Autorità di Bacini dei Fiumi Romagnoli identifica l'ambito in area di potenziale allagamento. Tale elemento, che accerta una condizione di criticità idraulica, non individua comunque limiti particolari alla prevista attività stabilendo, lo stesso Piano Stralcio, l'obbligo di recepire una serie di misure di protezione dall'evento e che trovano traduzione operativa in una serie di accorgimenti di carattere progettuale.

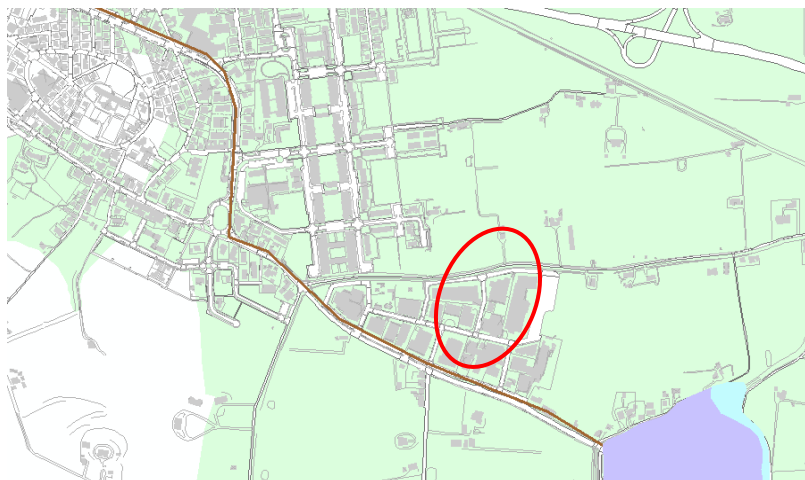


Fig. 9.8 - Stralcio della tav. 255NE-SE del PSRI

Le potenziali criticità ambientali insite in nell'attività di temporaneo stazionamento dei rifiuti derivanti dalla raccolta differenziata nel Centro Storico attengono fondamentalmente le matrici rumore e traffico.

Riguardo al primo aspetto è evidente che le attività previste, in area oggi azionata acusticamente in Classe V (Area prevalentemente produttiva), non pone problematiche di conflitto, avendo accertato la presenza dei più prossimi recettori residenziali unicamente in corrispondenza del fronte della Via Emilia Levante compresi all'interno della fascia acustica di pertinenza dell'infrastruttura viaria.

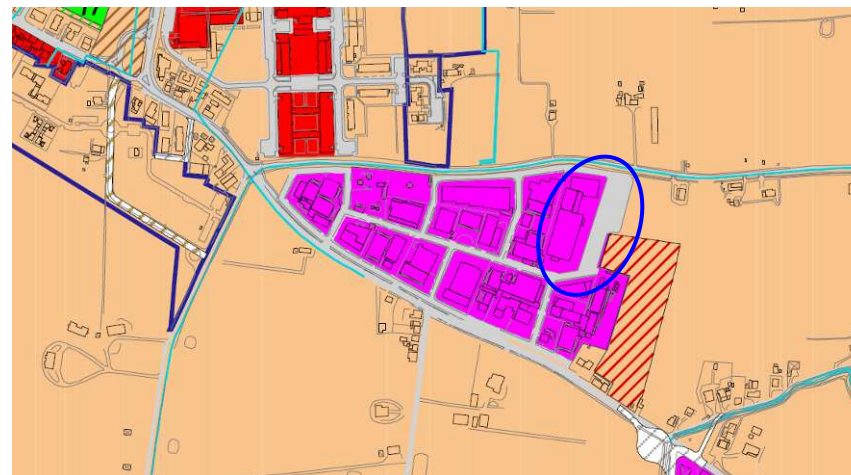


Fig. 9.9 - Stralcio del Piano di Classificazione Acustica Comunale

La tipologia di traffico generato/attratto complessivamente dall'area produttiva di Case Finali, data la massiccia presenza al suo interno di attività commerciali e di servizio, può ritenersi mista con un netto sbilanciamento quali-quantitativo a favore del traffico leggero derivante, oltreché dagli addetti, dai clienti e fruitori dei servizi.

Come evidente nell'allegato stralcio del Piano Regolatore Integrato della Mobilità l'area produttiva di Case Finali si pone in un ambito di prossimità rispetto l'orditura viaria principale costituita dalla S.S. 9 "Emilia" e la Secante, capace di sostenere un eventuale, seppure minimale, ulteriore incremento dei volumi di traffico di mezzi leggeri e pesanti.

Per quanto concerne l'aumento della domanda di traffico, conseguente all'esercizio della nuova attività, si ritiene per valore incrementale trascurabile in rapporto a quello complessivamente generato dal comparto produttivo all'interno del quale si pone la nuova previsione. Infatti dai dati sopra riportati, inerenti le modalità del nuovo servizio di raccolta, si può ragionevolmente ipotizzare un flusso giornaliero presso l'area di Piazzale Fracassi di 16 automezzi di media portata (5 ton), oltre a 1-2 automezzi pesanti giornalieri, compattatori e non, destinati al trasporto delle frazioni differenziate provenienti dalle postazioni di raccolta del centro storico fino allo

smaltimento finale, ovvero alle relative filiere di recupero per i diversi multimateriali.

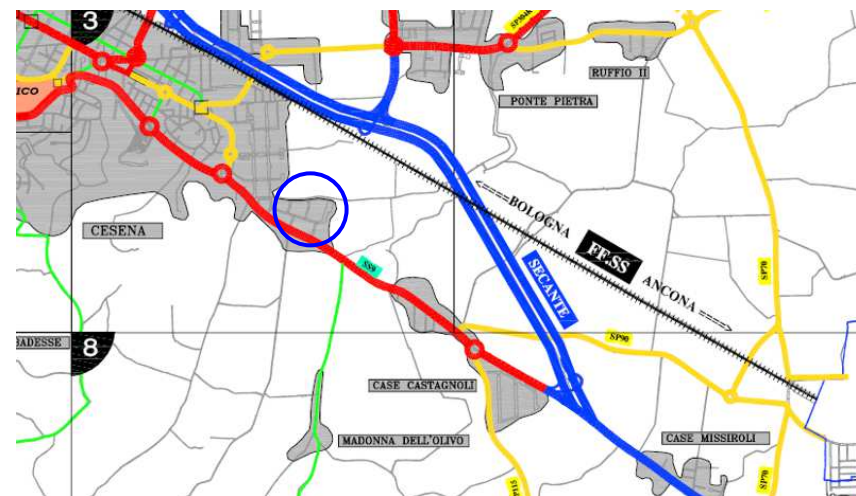


Fig. 9.10 – Stralcio PRIM 2007 - 2015

**10.09 - Tav. PS 2.1.9 Cambio di destinazione urbanistica da ville e giardini a parcheggi pubblici**

Facendo seguito a specifica segnalazione avanzata da parte del Settore Edilizia Pubblica dell'Amministrazione comunale viene previsto il cambio di destinazione urbanistica da Ville e Giardini, di cui all'art. 38 delle Norme di Attuazione del PRG 2000 a parcheggio pubblico (Art. 56 N.d.A.) di un'area di proprietà comunale in Via Venezia Giulia nel Quartiere Fiorenzuola.



Fig. 10.1 – Vista aereofotogrammetrica area

L'area come visibile negli stralci fotografici (Figg. 10.1 – 10.2) è definita da un lembo di forma rettangolare e superficie poco inferiore a 300 metri quadrati ubicata all'intersezione tra Via Venezia Giulia e Via Veneto attualmente a verde seppure non attrezzato.



Fig. 10.2 – Vista dell'area a destra nella foto

L'area si pone nelle immediate vicinanze dello stadio cittadino "Orologio Stadium Dino Manuzzi" ed è attigua al Circolo Tennis Cesena nonché alla Scuola dell'Infanzia e Primaria IV Circolo. La maglia che costituisce la rete stradale locale è stata recentemente interessata dall'attuazione di una serie di misure volte a migliorare le condizioni di sicurezza, anche dell'utenza debole in ragione dell'ampia frequentazione dell'area in

concomitanza degli eventi organizzati presso lo stadio, nonché di regolazione della sosta. Tali interventi, previsti dal Piano particolareggiato della sicurezza stradale nel quartiere STADIO – ZONA 30,

hanno comportato la realizzazione di percorsi pedonali protetti, l’attuazione di misure di regolazione della circolazione veicolare, della sosta e di messa in sicurezza delle fermate dei bus. Tale ri-funzionalizzazione del sistema della mobilità ha comportato, per contro, una importante contrazione degli spazi di sosta e per tali ragioni si è prevista la mutazione della destinazione urbanistica dell’area in oggetto al fine di poter più utilmente utilizzare lo spazio disponibile alla sosta veicolare, sia dei mezzi sia servizio delle forze dell’ordine, sponsor, stampa, in occasione degli eventi sportivi nelle limitrofe strutture, sia all’utenza residente nei periodi non interessati da tali accadimenti.

L’area si colloca all’interno del territorio urbanizzato in una zona connotata da tessuti urbani di impianto storicizzato.

L’esame dei luoghi non rileva in corrispondenza dell’area, ovvero in zone prossime a questa, caratteri ed elementi di rilievo dal punto di vista paesaggistico e non sono altresì presenti sulla stessa emergenze naturalistiche.

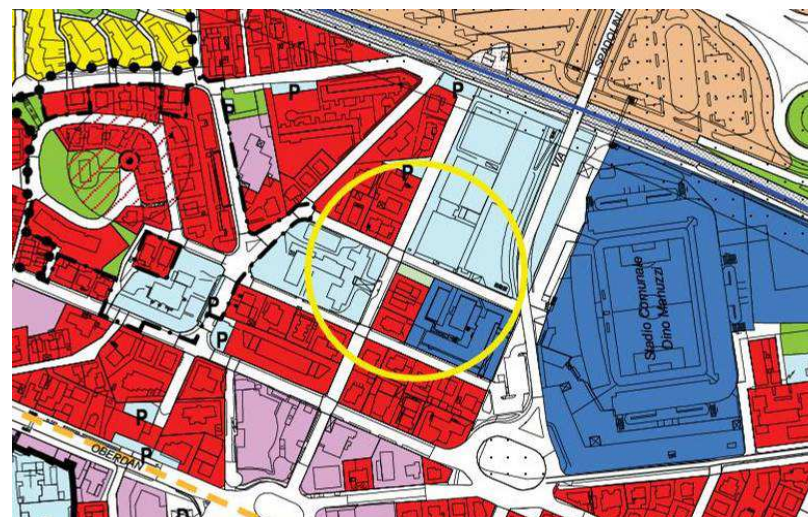


Fig. 10.3 - Stralcio della Tavola dei Sistemi del PRG – Stato vigente

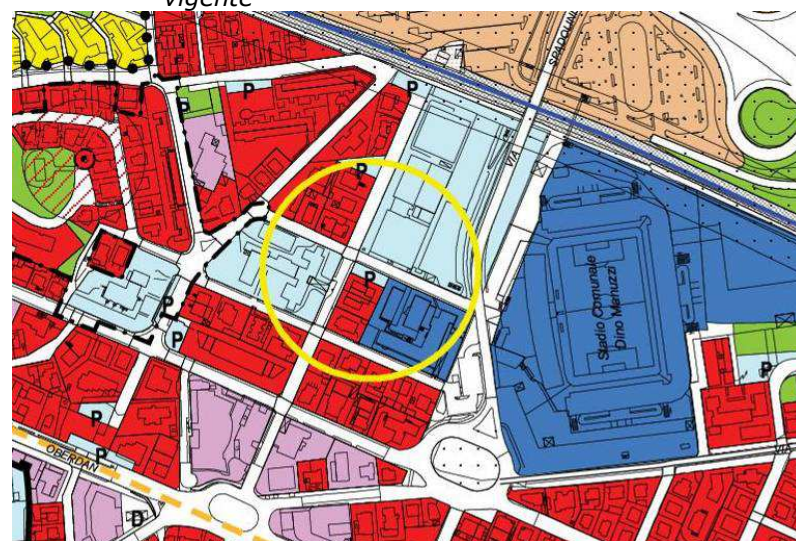


Fig. 10.4 - Stralcio della Tavola dei Sistemi del PRG – Stato modificato

L'analisi dei sistemi, zone ed elementi, che definiscono il quadro delle risorse e dei sistemi ambientali, nonché il loro grado di riproducibilità e vulnerabilità, così come rappresentati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della provincia di Forlì-Cesena, non identifica la presenza di particolari elementi tutelati dal Piano sovraordinato.

Dall'esame delle Tavole del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale l'area non risulta soggetta a vincoli e tutele di natura ambientale o infrastrutturale che contrastano con l'attuazione della previsione.

In particolare si segnala come, secondo la Tavola 2 "Zonizzazione paesistica" del PTCP, le superfici interessate dalla limitata previsione dell'infrastruttura per la viabilità non ricadono, o interferiscono, con nessuna zona, sistema o elemento specificamente tutelato dal piano sovraordinato.

Sulla scorta degli elementi sopra rappresentati nonché in ragione del richiesto innalzamento della qualità urbana del quartiere e dell'esiguità dimensionale della previsione, si ritiene il cambio di destinazione dell'area da ville e giardini a parcheggio pubblico in Via Venezia Giulia pienamente compatibile.

**11. 10 – Tav. PS 2.1.15 – Reiterazione vincolo espropriativo Via Madonna dell’Olivo**

La variante concerne la riapposizione del vincolo espropriativo relativo alle intersezioni delle strade di accesso alle aree di trasformazione 08/01 AT3-AT5 e 08/02 AT3 su Via Madonna dell’Olivo nel Quartiere Fiorenzuola.

Tale reiterazione del vincolo è conseguente alla ricognizione svolta dal competente Servizio Attuazione Urbanistica del Settore Governo del Territorio comunale sui piani attuativi approvati e convenzionati che prevedono l’esecuzione di opere fuori comparto su aree di proprietà di soggetti privati non attuatori degli stessi.

La modifica introdotta al disegno del PRG 2000 consiste in una limitata riduzione cartografica del tessuto di cui all’art. 34 “Tessuto dell’espansione anni 60-70” delle Norme di Attuazione del PRG in due punti specifici in corrispondenza di Via Madonna dell’Olivo nel settore sud-orientale del comune a monte della Via Emilia di Levante. Queste lievi modifiche sono funzionali alla realizzazione degli innesti stradali di accesso alle due Aree di Trasformazione 08/01 AT3-AT5 e 08/02 AT3 - rispettivamente comparti nord e sud Case Castagnoli – Via Madonna dell’Olivo – approvati rispettivamente con

Delibere di G.C. 407 del 21/12/2012 e 408 del 21/12/2012 e successivamente entrambi convenzionati in data 17/03/2016.



Fig. 11.1 – Vista aerea con evidenziata la localizzazione delle variazioni puntuali

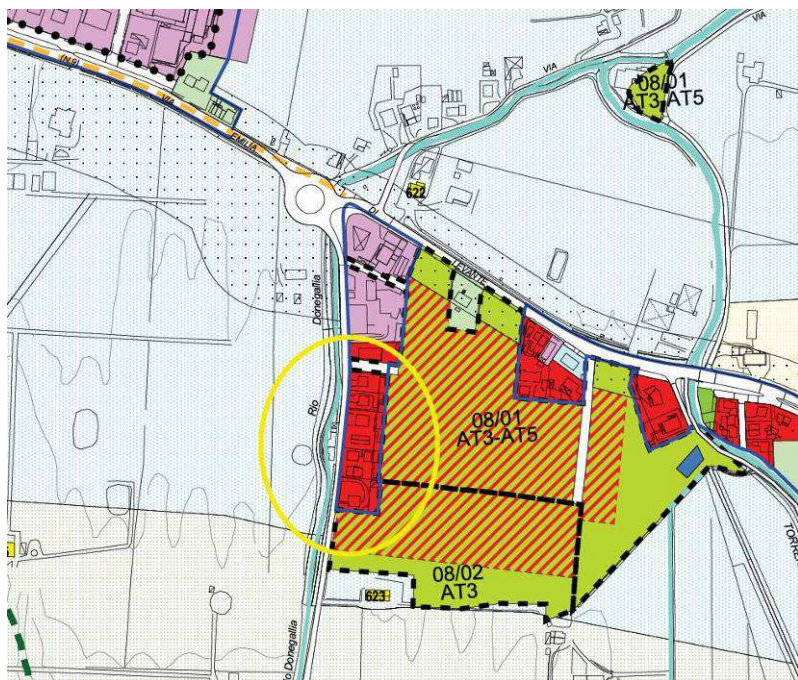


Fig. 11.2 - Stralcio della Tavola dei Sistemi del PRG – Stato vigente e modificato

La conformazione della più meridionale Area di Trasformazione 08/02 e la geometria dell'innesto viario esistente su Via Madonna dell'Olivo, funzionale in questo caso ad asservire il comparto più settentrionale 08/01, non consentono la realizzazione di adeguati innesti stradali. Infatti le possibili geometrie di progetto degli innesti stradali su Via Madonna dell'Olivo sono oggi tali da non consentire la realizzazione di adeguati raggi di

curvatura delle intersezioni a raso regolanti gli ingressi ed egressi veicolari alle due aree a vocazione specificamente residenziali. Diversamente ciò è stato possibile prevedendo una riduzione del tessuto dei lotti contermini alle due aree di trasformazione che fronteggiano Via Madonna dell'Olivo. La modifica cartografica costituisce presupposto per la realizzazione degli accessi ai comparti adeguati e coerenti alle norme del codice della strada, sia in termini di visibilità che di sicurezza stradale.

Le variazioni si sostanziano in una riduzione dell'attuale azionamento a "Tessuto dell'espansione anni 60-70" (art. 34 N.d.A.) a favore del contiguo tessuto destinato ad "Infrastrutture per la viabilità" (art. 58 N.d.A.) per una superficie complessiva di circa 40 metri quadrati. Ciò consente l'apposizione su tali aree del vincolo preordinato all'esproprio (VPE).

La progettazione urbanistica dei due comparti, entrambi approvati e convenzionati, ha previsto l'assunzione nelle opere viarie delle suddette aree tra le opere di urbanizzazione primaria in capo ai soggetti attuatori.

L'entità della previsione di modifica all'attuale strumentazione urbanistica, sopra descritta, non configura di per se alcun impatto significativo sulle componenti ambientali coinvolte nelle attività disposte



complessivamente dal PRG 2000 e specificamente delle due previsioni residenziali in parola.

Le condizioni di sostenibilità relative all'accessibilità alle due aree di trasformazione sono state specificamente valutate nelle due distinte procedure di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legislativo n. 152/2006, alle quali sono state assoggettati i due piani attuativi in oggetto.

Da ultimo occorre rilevare che le suddette modifiche al disegno delle Tavole dei Sistemi del PRG 2000, conformate mediante la Variante OO.PP. 3/2009 approvata con delibera di C.C. 149 del 29/07/2010, sono già state assoggettate a verifica di assoggettabilità a VAS. In tal senso le suddette varianti sono riferibili alla fattispecie di cui alla lett. e) *varianti localizzative, ai fini dell'apposizione del vincolo espropriativo, per opere già cartograficamente definite e valutate in piani sovraordinati o per la reiterazione del vincolo stesso* di cui al comma 5 dell'Art. 5 "Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani" della L.R. 20/2000 per le quali non è richiesto l'assoggettamento a procedura di Valutazione di Sostenibilità.

## 12. 11 – Tav. PS 2.1.10 – Cambio di destinazione urbanistica da ville e giardini a parcheggio pubblico e specialistico

Nel quadro di un intervento di complessiva riqualificazione aziendale formulata dalla Ondulati del Savio S.r.l., azienda operante nel settore della produzione di fogli di cartone ondulato con sede di produzione sita in Via Cesenatico in loc. Ponte Pietra (Quartiere al Mare), è stata avanzata, dalla stessa azienda, la richiesta di prevedere la trasformazione di una porzione dell'area contermina all'impianto industriale, attualmente a destinazione Ville e Giardini (art. 38 delle Norme di Attuazione del PRG 2000) parte a parcheggi pubblici di standard (art. 56 delle Nda) ed parte a parcheggio specialistico (pertinenziale), opere entrambe funzionali al complessivo intervento di crescita delineato dall'azienda. La ripartizione delle suddette destinazioni funzionali prevede la localizzazione sul fronte di Via Cesenatico del parcheggio pubblico, per una estensione di circa 2.900 metri quadrati, ed il posizionamento del parcheggio specialistico nella porzione più arretrata rispetto l'affaccio stradale viario, in prossimità delle strutture aziendali, di estensione pari a circa 1.600 metri quadrati.

In tal modo il tessuto a Ville e Giardini ne risulterà contratto sul suo fronte orientale per una estensione di

circa 4.500 mq., residuandone una superficie sul quale insiste l'esistente edificio a civile abitazione.

La realizzazione della dotazione territoriale, e la sua successiva cessione al patrimonio pubblico, sarà posta in capo al soggetto attuatore la previsione produttiva mediante gli obblighi convenzionali previsti dall'art. 27 delle Norme di Attuazione del PRG "Permesso di costruire con prescrizioni" (n. 241) alla quale sarà assoggettato l'intero intervento di riqualificazione dell'impianto produttivo.



Fig. 12.1 – Vista aereofotogrammetrica area

La nuova previsione, compresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, perimetrato ai sensi del numero 3) del secondo comma dell'articolo 13 della Legge Regionale 7 dicembre 1978, n. 47, si attesta all'interno di un contesto antropizzato che si sostanzia da un tessuto di impianto non recente a destinazione prevalentemente produttivo all'interno del quale si innesta un sistema insediativo di tipo residenziale che diviene più denso e strutturato al suo margine nord-orientale.



Fig. 12.2 - Stralcio della Tavola dei Sistemi del PRG - Stato vigente

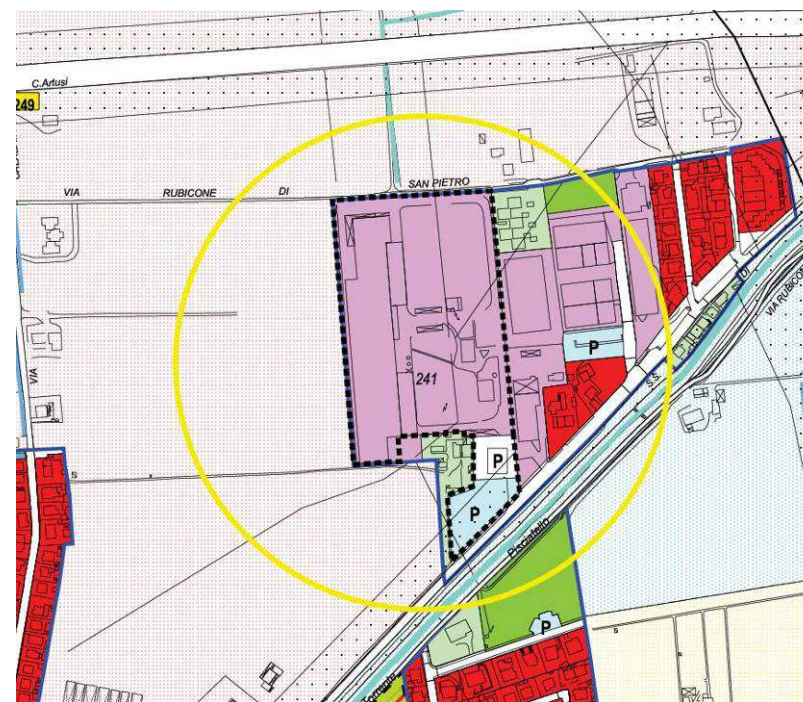


Fig. 12.3 - Stralcio della Tavola dei Sistemi del PRG - Stato modificato

L'area, posta al margine della percorrenza di Via Cesenatico, principale vettore stradale che connette Cesena a Cesenatico sulla costa, è contigua al Torrente Pisciatello, corso d'acqua pubblico, e compresa all'interno della fascia di tutela di cui alla lett. c) comma 1 dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 di ampiezza pari a 150 metri per lato rispetto ai suoi argini.

In questo tratto sia il corso d'acqua, che l'associata fascia di tutela, non risultano caratterizzate da un valore ambientale e paesaggistico di qualche rilevanza. L'alveo del Pisciatello, in questo tratto, presenta sponde modellate artificialmente e prive di una qualche forma di vegetazione ripariale a causa degli interventi di risezionamento e pulizia al quale è sistematicamente sottoposto al fine di assicurare adeguati livelli di protezione idraulica. Parimenti l'ambito agricolo circostante, appartenente alle unità agrosistemiche della pianura cesenate, risulta fortemente banalizzato con colture costituite in prevalenza da seminativi autunno-vernini che si alternano ad impianti di frutteti specializzati che, in questo tratto della pianura, ancora conservano una significativa densità.

Complessivamente l'esame dei luoghi, esteso ad un adeguato intorno rispetto l'area di previsione, non rileva la presenza di alcun tratto o carattere di rilievo dal punto di vista paesaggistico e naturalistico e non sono altresì presenti emergenze naturalistiche o alberi tutelati o meritevoli di tutela.

L'esame dei sistemi, zone ed elementi, che definiscono il quadro delle risorse e dei sistemi ambientali, nonché il loro grado di riproducibilità e vulnerabilità, così come individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della provincia di Forlì-Cesena non evidenzia

sulle superfici destinate all'attuazione della previsione la presenza di particolari elementi tutelati dallo strumento di pianificazione provinciale.

La Tavola 2 "Zonizzazione paesistica" del PTCP individua il sedime di previsione all'interno di zone di cui all'Art. 21B – "Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione". Le disposizioni dettate da tale articolo di tutela della struttura centuriata non trovano applicazione alla previsione in esame ai sensi della lett. a) comma 3 del citato art. 21B il quale esclude il rispetto delle relative prescrizioni alle aree ricadenti nell'ambito del territorio urbanizzato perimetrato ai sensi dell'articolo 13 della L.R. 47/78.

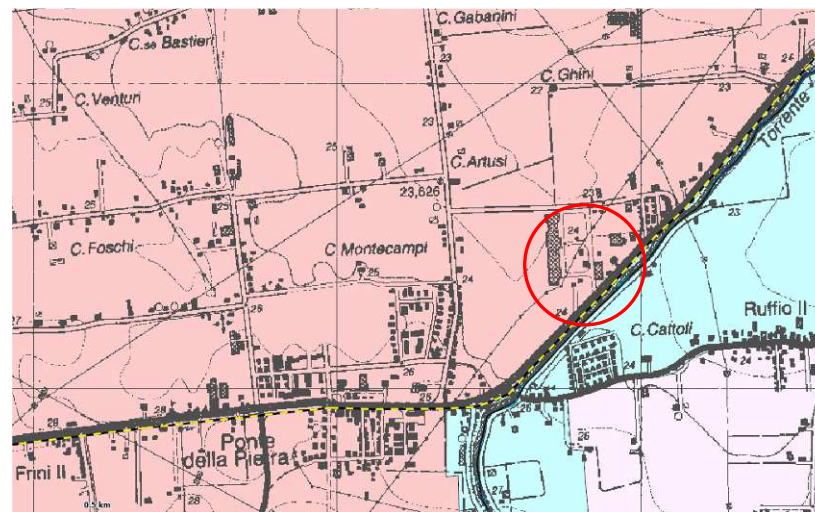


Fig. 12.4 – Stralcio Tav. 2 PTCP provincia Forlì-Cesena

La Tavola 5 “Schema di Assetto Territoriale” del PTCP ascrive l’area all’interno degli ambiti della pianificazione previgente.

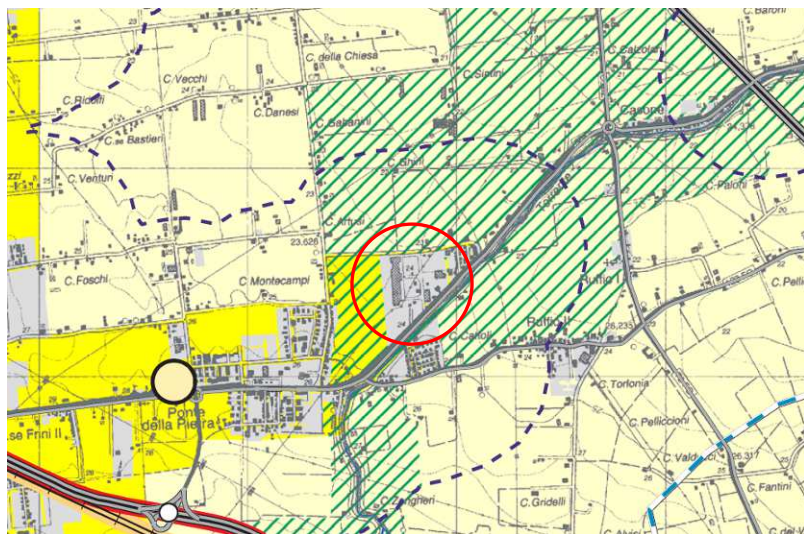


Fig. 12.5 – Stralcio Tav. 5 PTCP provincia Forlì-Cesena

Relativamente alla presenza di problematiche di carattere idraulico, la cartografia del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell’Autorità regionale dei Bacini Romagnoli qualifica l’ambito oggetto d’intervento all’interno dell’ampio areale suscettibile di potenziale allagamento disciplinato dall’art. 6 delle Norme dello stesso piano stralcio. Tale articolato specifica che, al fine di ridurre il

rischio nelle aree di potenziale allagamento, la realizzazione di nuovi manufatti edilizi, opere infrastrutturali, reti tecnologiche, impiantistiche e di trasporto di energia sono subordinate all’adozione di misure in termini di protezione dall’evento e/o di riduzione della vulnerabilità. L’attuazione degli interventi di trasformazione del territorio è altresì subordinata al rispetto del principio dell’invarianza idraulica, come precisato all’art. 9, sempre delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico.

L’attuazione della previsione è quindi subordinata all’adozione di misure in termini di protezione dall’evento e/o di riduzione della vulnerabilità.



Fig. 12.6 – Stralcio Piano stralcio per il rischio idrogeologico

La cartografia geologica regionale identifica l'area della nuova previsione, nel contesto della formalizzazione stratigrafica, nel Sintema Emiliano-Romagnolo Superiore (AES), parte alta del Sintema Emiliano Romagnolo (AE), ed in particolare nel Subsintema di Ravenna (AES8), Unità di Modena (AES8a). Gli ambienti deposizionali che caratterizzano l'unità sono costituiti da depositi fluviali intravallivi e di piana alluvionale, costituiti da ghiaie, sabbie, limi ed argille di canale fluviale, argine e, localmente, di piana inondabile. Nello specifico l'area di previsione è identificata da depositi di piana alluvionale definiti da limi argilloso-sabbiosi passanti in profondità a sabbie limoso-argillose.

Nel merito della compatibilità della previsione in rapporto ai caratteri geo-ambientali dei luoghi, ed alle sensibilità e/o criticità a queste connesse, si accerta come la natura alluvionale dei terreni presenti nell'area comporta un assetto geologico-tecnico pienamente compatibile in rapporto alla nuova previsione infrastrutturale.

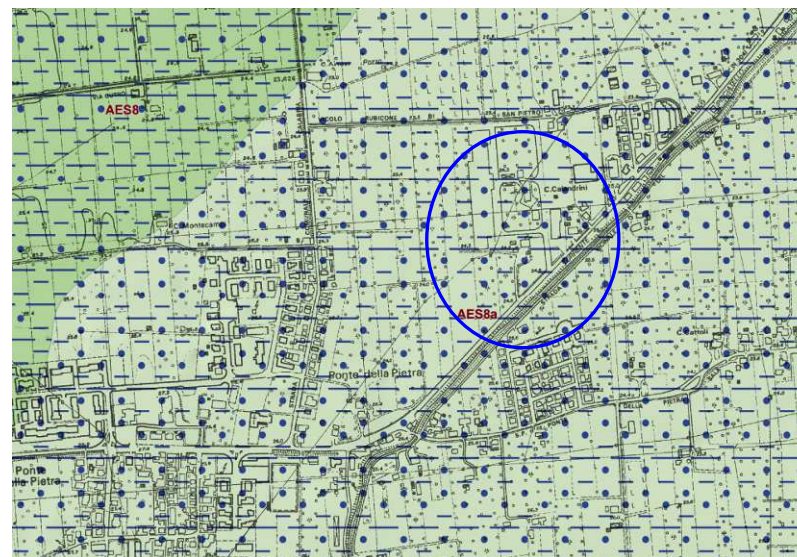


Fig. 12.7 – Stralcio Carta geologica regionale

La Classificazione acustica comunale associa all'area di previsione la Classe IV "Aree di intensa attività umana" con valori limite assoluti di immissione pari a 65 Leq in dB(A) in periodo diurno e 55 Leq in dB(A) per il periodo notturno. Nella fase autorizzativa della previsione dovrà essere predisposto apposito studio previsionale di impatto acustico volto a definire i specifici effetti sul clima acustico locale ed i presunti effetti sul recettore sensibile identificato all'interno del residuo tessuto a Ville e Giardini conseguente all'esercizio del parcheggio. In relazione ai previsti livelli servizio ed operatività, solo diurno ovvero

diurno e notturno, relativamente alla porzione di parcheggio specialistico, per le nuove aree a parcheggio la documentazione di impatto acustico dovrà accertare il rispetto dei limiti ovvero predisporre le necessarie opere di mitigazione acustica. A tale riguardo va sottolineato, circa l'estrema prossimità della porzione di parcheggio specialistico di nuova previsione al fronte orientale dell'edificio ricadente all'interno del residuale tessuto a Ville e Giardini, che l'art. 56 delle Norme di Attuazione del PRG 2000 precisa, nel caso di parcheggi pubblici e specialistici aderenti a tessuti residenziali, l'obbligo di realizzare una fascia di verde di mitigazione della profondità di 7 metri lungo le fronti di confine tra le diverse zone territoriali. Alle risultanze del previsto studio previsionale d'impatto acustico tale fascia verde potrà quindi assumere valenza di mitigazione visiva degli eventuali dispositivi di protezione acustica (barriere fonoassorbenti) che si rendessero necessarie per conseguire il rispetto dei limiti acustici di zona.

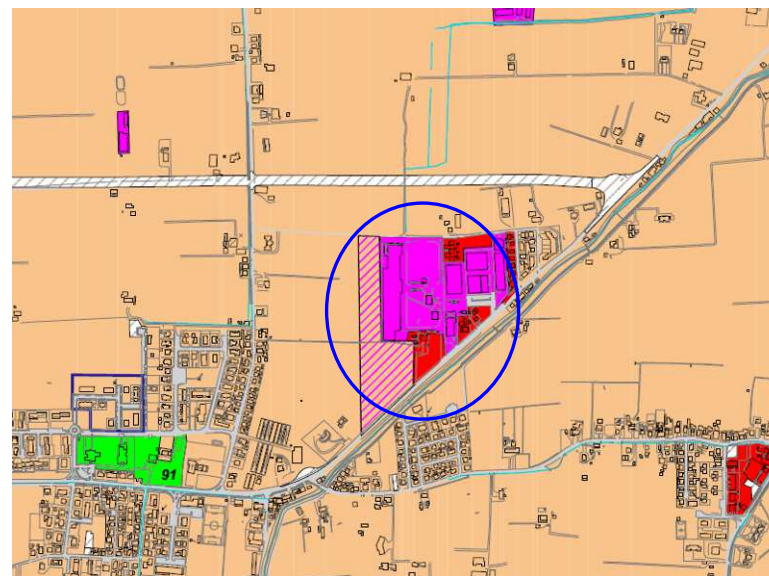


Fig. 12.8 – Stralcio classificazione acustica comunale

### 13. Conclusioni

Le valutazioni sviluppate per le due previsioni oggetto di reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio (n. 01 e 10) evidenziano in linea generale una scarsa, o nulla, significatività delle esternalità ambientali conseguenti alla loro prevedibile attuazione. Si tratta infatti di minime, per estensione, riconferme di azionamenti preesistenti identificate come "Infrastrutture per la viabilità", di cui all'art. 58 delle Norme di attuazione del PRG 2000, costituenti presupposto alla coerenza urbanistica per la realizzazione di opere pubbliche.

La reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio per la previsione n. 01 costituisce presupposto per la messa in sicurezza dell'accesso più meridionale della S.G.C. E-45 al centro cittadino e può essere inserita nel più ampio contesto di riqualificazione del sistema viario cittadino in piena assonanza agli obiettivi generali fissati dal Piano Regolatore Integrato della Mobilità 2007 – 2015 (PRIM).

La reiterazione del vincolo per la previsione n. 10 in Via Madonna dell'Olivo si configura altresì quale condizione di sostenibilità alla quale è subordinata l'effettiva realizzazione di due comparti urbanistici in corso di attuazione.

Entrambe le previsioni infrastrutturali analizzate operano specificamente sul sistema viario attraverso opere che

assistono, garantendone l'adeguatezza, i processi di trasformazione urbanistica (PUA), ovvero riguardano il miglioramento delle condizioni di sicurezza della rete viaria e, più in generale, un incremento dei livelli qualitativi di mobilità urbana.

Di valenza strategica per i futuri sviluppi del Polo universitario cesenate si pone la modifica denominata 02 nell'area Ex Zuccherificio dove è prevista la restituzione integrale alla pregressa funzione (Servizi sovracomunali) di un'area nel passato recente variata nella sua destinazione in previsione del percorso, poi non attuato, di realizzazione, attraverso finanza di progetto, di una moderna struttura ove ricollocare parte degli uffici comunali (Comune 2). La restituita destinazione dell'area alla sua primitiva funzione (sede universitaria) comporta esternalità ridotte rispetto all'attuale destinazione a tessuto polifunzionale, al tempo valutato imprescindibile per dare effettività all'attuazione del citato project financing.

La specificazione introdotta alle Norme di Attuazione del PRG 2000 mediante la modifica n. 03 corrisponde al recepimento di una prescrizione dettata da un atto di ARPAE che, nel disporre l'accertamento della definitiva dismissione delle strutture a servizio della ex discarica di Rio Eremo, precisa le eventuali verificazioni tecniche e le



condizioni alle quali l'area potrà in futuro essere subordinata nel caso di una sua diversa destinazione urbanistica rispetto a quella attuale.

Le variazioni introdotte al disegno delle Tavole dei Sistemi dalle modifiche n. 04 e 05 sostanziano, di fatto, la presa d'atto di situazioni già pienamente conformate da precedenti atti amministrativi di cui la presente Variante 2/2017 ne recepisce i riflessi urbanistici.

Le variazioni al PRG 2000 n. 07, 09 e 11 precisate dalla Variante 2/2017 attengono cambi di destinazione d'uso di aree, interne o contermini al tessuto urbanizzato, da destinare ad infrastrutture per la mobilità – parcheggi pubblici –, e sorgono dalla necessità di dare adeguata risposta a fabbisogni puntuali connessi ad un interesse pubblico ovvero per garantire un più organico ed ordinato sviluppo di attività produttive, già pienamente consolidate nel territorio.

La variazione denominata n. 08 attribuisce una specifica destinazione funzionale ad un tessuto già destinato all'uso pubblico, compreso all'interno di un tessuto produttivo, occorrente a dare effettività al progetto di estensione della raccolta differenziata dei rifiuti nel Centro Storico.

Da ultima la nuova previsione denominata n. 6, unica della variante in oggetto a determinare un incremento, seppur limitato, del carico insediativo, ed al quale è

sotteso un prevalente interesse pubblico, si pone la finalità di portare definitivamente a termine un tormentato percorso, da tempo intrapreso dall'Amministrazione comunale, per addivenire all'acquisizione non onerosa da parte di soggetti privati di una importante superficie, già azionata nello strumento urbanistico generale, quale previsione di completamento della dotazione pubblica, di valenza territoriale, denominata "Parco Ippodromo".

In ultima analisi, alla sintesi sopra esposta delle variazioni introdotte dalla Variante 2/2017 allo strumento urbanistico generale, si può in linea generale rilevare come la loro prevedibile attuazione non genereranno un impoverimento degli elementi e dei valori paesaggistico-ambientali dei luoghi. Queste infatti si collocano su aree già urbanizzate, ovvero al margine del territorio urbanizzato o ancora in ambiti urbani, in tutti i casi contraddistinti da bassi livelli di naturalità e dall'assenza di specifici elementi di tutela come rappresentati nella strumentazione urbanistica e nei piani sovraordinati.

La specifica tipologia delle previsioni è tale da non generare, a seguito della loro attuazione, prevedibili e significative esternalità negative o pressioni sulle risorse naturali ed, in ragione della loro ridotta estensione territoriale, esigui o pressoché nulli sono valutabili i loro effetti sulle principali matrici ambientali, anzi in taluni casi

concorrono ad un innalzamento dei livelli della qualità urbana.

Riferendosi agli elementi riportati nella check-list di verifica dell'Allegato 1 "Criteri per la verifica di assoggettabilità di Piani e Programmi di cui all'art. 12" del Decreto Legislativo 152/2008 si osserva, relativamente ai contenuti disposti dalla Variante 2/2017, quanto di seguito esposto.

#### 1. Caratteristiche del piano o del programma:

- il piano stabilisce l'insieme delle prescrizioni per la successiva fase attuativa delle previsioni da esso individuate mediante le Norme di Attuazione del PRG, al quale accede, e che si esplicitano, sia con il rispetto degli indici urbanistico-edilizi e ecologici-ambientali propri di ogni azzonamento, che mediante l'osservanza delle prescrizioni particolari alle quali soggiacciono, caso per caso, le singole previsioni;
- il piano non influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati, in quanto non dispone variante ai piani sovraordinati di qualsiasi natura, ma per sua specificità costituisce variante specifica allo strumento generale di pianificazione comunale (PRG) ponendosi, nei limiti della sua capacità operativa, al suo medesimo livello;
- per sua natura il Piano non ha pertinenza in campo ambientale, se non per il suo adeguamento alle disposizioni ed alle condizioni di sostenibilità alla trasformazione urbanistico-edilizia stabilite dallo strumento generale comunale al quale accede. Le indicazioni concernenti l'adozione di criteri, modalità realizzative e vincoli alla trasformazione edilizia delle aree, ispirati ai principi di sostenibilità ambientale, sono delineate nelle valutazioni specifiche condotte per ciascuna delle previsioni analizzate nella presente relazione;
- le analisi condotte per ciascuna delle previsioni individuate dalla Variante 2/2017 non hanno evidenziato specifiche o particolari problematiche che incidono, per pressione, vulnerabilità o capacità di rigenerazione, sulle risorse ambientali, fatto salvo ovviamente i consumi energetici da fonti fossili non rinnovabili, in parte mitigati dall'obbligatorietà di assumere negli interventi di trasformazione sistemi di produzione di energia, termica ed elettrica, da fonti rinnovabili;
- la Variante non ha rilevanza specifica per l'attuazione della disciplina comunitaria nel settore dell'ambiente, tradotta in ambito locale dal Piano Regionale di Gestione Rifiuti, dal Piano Regionale di Tutela delle

Acque, dal PAIR 2020 (Piano Aria Integrato Regionale) ecc.. Ne costituisce eccezione la previsione n. 08 la cui attuazione concorrerà al raggiungimento delle quote di raccolta differenziata rifiuti fissati dalla pianificazione regionale in adempimento alla normativa nazionale e comunitaria;

2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate:

- le valutazioni condotte sulle singole previsioni introdotte dalla presente Variante al PRG 2000 evidenziano come gli impatti indotti sono di tipo locale e di durata commisurata al tempo di vita delle funzioni insediate o degli usi previsti, in parte di carattere infrastrutturale a servizio della viabilità. Il consumo di suolo, e la sua impermeabilizzazione, non assume medesimo tenore ed intensità per tutte le previsioni introdotte dalla variante in quanto solo una limitata quota di queste è attualmente ed effettivamente destinata ad usi diversi dal composito insieme delle funzioni urbane ed insediative;
- lo scenario ambientale attuale per tutte le previsioni analizzate non appare critico in considerazione dell'ubicazione delle aree e delle loro caratteristiche (aree a bassa sensibilità ambientale);

- le previsioni individuate dalla Variante, o meglio la loro diversa destinazione assunta, non comporta particolari rischi per la salute umana anche in relazione al basso grado di vulnerabilità del territorio circostante, in prevalenza antropizzato ed urbanizzato. Alle attività e/o agli usi insediabili non sono associati livelli di rischio per l'ambiente naturale, non incidendo per la specifica tipologia sulla capacità di carico dei sistemi naturali. Per taluni dei recettori sensibili prossimi alle aree di previsione dovranno essere previsti in fase attuativa specifici approfondimenti riguardanti alcune componenti ambientali (es. impatto acustico) come richiesto dalla normativa vigente. Per quanto concerne la qualità dell'aria ambiente, sviluppandosi la prevalenza delle previsioni in aree a piena vocazione urbana, o periurbana, ed essendo talune di queste funzionali a garantire una maggiore fluidità del traffico, ovvero asserventi le funzioni connesse alla mobilità (parcheggi pubblici e/o specialistici), la loro attuazione comporterà inevitabilmente una riduzione delle emissioni ed il miglioramento della qualità dell'aria ambiente;
- l'entità ed estensione nello spazio degli impatti può ritenersi esclusivamente di carattere locale e

strettamente connesso agli areali individuati dalle previsioni di Variante;

- i nuovi azzonamenti individuati dalla Variante non evidenziano nessuna specifica vulnerabilità di carattere naturale, storico culturale, ambientale. Le aree non si collocano in contesti di evidente e rilevante valore paesaggistico-ambientale od altresì in prossimità di emergenze naturalistiche e/o paesaggistiche riconosciute e, come tali, tutelate.

Alla luce delle considerazioni svolte si ritiene di poter affermare che le previsioni introdotte dalla Variante 2/2017 non presagiscono condizioni di impatto o elementi di significativa alterazione sulle componenti ambientali e dei valori paesaggistici dei luoghi dove si calano. Ciò è verosimile, da un lato, per la ridotta incisività delle previsioni stesse, localizzate su tessuti già urbanizzati, ovvero al margine del territorio urbanizzato e/o edificato, parte dei quali già pienamente conformati, seppure per taluni di questi ad usi e destinazioni diverse, dalla previgente strumentazione urbanistica, e, dall'altro, dalla mancata sovrapposizione, o prossimità, delle stesse su ambiti contrassegnati da evidenti e tutelate emergenze ambientali e/o paesaggistiche.