

COMUNE DI CERVIA

Provincia di Ravenna

* * * *

SETTORE PROGRAMMAZIONE E GESTIONE DEL
TERRITORIO

SERVIZIO URBANISTICA

VARIANTE AL P.R.G. N° 39 E CONSEGUENTE VARIANTE AL
PIANO PARTICOLAREGGIATO APPROVATO CON DEL. DI C.C.
37/2006 E MODIFICATO CON DEL. DI G.C. 65/2012
APPROVAZIONE

Adottata con delibera di C.C. n° 44 del 30.07.2015

Approvata con delibera di C.C. n° ___ del _____

Allegato 2 Controdeduzioni alle osservazioni

- Dicembre 2016

Progetto

Ing. Capitani Daniele
Dirigente del Settore

Servizio Urbanistica

Geom. Magnani Gianluca
Ing. Arfelli Annalena
Arch. Callegati Maria Laura
Geom. Taffagli Elena
Nicolini Nadia

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Giambi Natalino

IL SINDACO
Coffari Luca

IL SEGRETARIO GENERALE
Pisacane Alfonso

OSSERVAZIONE n. 1

DATA	PROT.	RICHIEDENTE
08.10.2015	55964	Bertaccini Alceo

1) Si chiede la motivazione della nascita della variante: la motivazione nata per l'inquinamento riscontrato nel terreno di via Verbano di proprietà privata, sul quale negli anni 1961 – 1962 il Comune di Cervia, stipulò un contratto con il proprietario, per la sepoltura di sterquilino (sterco letame) e sepoltura immondizia (elementi di per sè non inquinanti) e non altro, con l'obbligo comunque di disinfestazione, elargendo per questo un corrispettivo, e qui finisce a mio parere ogni coinvolgimento del Comune, anche perché poi lo stesso terreno è stato venduto (a privato) ad un prezzo di tutto rispetto, con possibilità di costruire, sapendo la condizione del terreno, pertanto perché il Comune si sente il dovere di intervenire con una variante per dirimere la questione, forse perché la Provincia in prima istanza lo ritiene corresponsabile della situazione imponendogli la bonifica, mi risulta comunque, che c'è pendente un ricorso al TAR, quindi perché tutta questa fretta.

2) Prima della concessione per un piano particolareggiato, poi per un permesso di costruire, dove insiste detto terreno (via Verbano), avendo gli atti (come dovrebbe) i sondaggi del terreno, dove doveva risultare la sua non idoneità all'edificazione, il caso non avrebbe nemmeno dovuto sorgere, di chi la responsabilità?: prima di ogni autorizzazione occorre presentare una serie di documenti (parlo per esperienza diretta) dove ogni anomalia e sinonimo di impedimento, come in questo caso, in quanto il terreno di Via Verbano presentava elementi non idonei all'edificazione, dai quali chi preoposto, avrebbe dovuto prendere visione della situazione e negare in primis la realizzazione del piano particolareggiato, bloccando così all'origine tutta la vicenda.

3) Acquisizione terreno di via Vulcano da privato a privato: Quando la Soc. beneficiaria della Variante al PRG n. 39, acquista i terreni di Via Verbano interessati dall'inquinamento erano gli anni 2009-2010 come da atti di compravendita registrati, quindi con il Piano Particolareggiato approvato, perché non si è rivalso ai privati che gli hanno ceduto le aree per chiedere i danni subiti, il Comune cosa c'entra?

4) Un eccessivo regalo nell'operazione di permuta, come viene definita: Il Comune sempre alle prese coi conti di cassa che non tornano, in questo caso si è comportato come Babbo Natale (solo che non siamo al 25 dicembre), concedendo una superficie edificatoria maggiore di quella che avrebbero realizzato sul lotto di via Verbano di ben 427 mq portandolo da 926 mq a 1353 mq e non solo, si accolla ogni spesa di passaggi di proprietà, atti notarili e quant'altro, come si può considerare un buon amministratore della cosa pubblica chi stipula queste cose e non mi si venga a dire che è una soluzione conveniente per il Comune e per la cittadinanza. Si aggiunga poi il valore del terreno, quello di via Atlante considerevolmente superiore a quello di via Verbano, per la sua posizione molto vicina al mare ed in zona di pregio.

Per tali aspetti si rimanda alla sopra citata Delibera di C.C. n. 43 del 30.07.2015, in quanto l'osservazione non è strettamente pertinente alla presente variante, che affronta il solo tema urbanistico di modifica della disciplina di PRG

5) Il danno a carico dei cittadini per la bonifica che prima o poi dovrà essere effettuata

Tale osservazione non risulta strettamente pertinente alla variante in esame che affronta il solo tema urbanistico di modifica della disciplina di PRG, comunque si intende dare riscontro a quanto osservato esplicando gli interventi che saranno adottati nell'area interessata dai rifiuti. E' stato redatto un progetto di messa in sicurezza permanente dell'area interessata dalla discarica, approvato con Determina Dirigenziale di Sac di Arpae n. 2732 del 05/08/2016, ai sensi dell'art. 242, comma 7 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. Tale progetto individua l'insieme degli interventi atti ad isolare in modo definitivo le fonti inquinanti rispetto alle matrici ambientali circostanti ed a garantire

un elevato e definitivo livello di sicurezza per le persone e per l'ambiente. L'intervento si configura come "Capping superficiale" dell'ex discarica ed è stato ritenuto più conveniente a livello economico rispetto alla rimozione totale dei rifiuti che potrebbe avere impatti ambientali molto significativi quali apertura di un cantiere di dimensioni rilevanti in un contesto parzialmente residenziale, movimentazione di notevoli quantità di materiali (4000 mc di rifiuti, oltre ai terreni superficiali da asportare preliminarmente), movimentazione di centinaia di mezzi pesanti, ai fini del trasporto dei rifiuti presso un impianto autorizzato, nonché per il ripristino dello scavo con terreno da riempimento (stimati circa 400 mezzi pesanti tipo bilico-vasca), possibili emissioni odorigene derivanti dalla sostanza organica ancora presente nei rifiuti, necessità di emungere e scaricare in fognatura/corpo idrico superficiale migliaia di mc di acque sotterranee, altrimenti sarebbe impossibile procedere all'escavazione. Comunque parte integrante degli interventi di messa in sicurezza permanente sono il piano di monitoraggio e controllo e le limitazioni d'uso rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici al fine di rendere inedificabile l'area interessata dalla presenza dei rifiuti.

6) Il danno che il Sottoscritto subirà dal rendere edificabile il terreno a me confinante destinato in precedenza ad attrezzature comunali di progetto

Dal punto di vista normativo l'area ubicata in via Atlante è perimetrata nel PRG vigente come "Aree da destinare ad attrezzature comunali di progetto" di cui all'art 32 delle NTA del PRG, con destinazione vincolante a parcheggio e programmatica a verde, ed è stata acquisita dall'Amministrazione nell'ambito dell'attuazione di un Piano Urbanistico Attuativo approvato relativo ad un comparto di perequazione. L'art. 32.1.3, comma d) precisa che "*nelle aree cedute all'Amministrazione è possibile realizzare gli interventi di cui all'art 31, nell'ambito delle destinazioni vincolanti e/o programmatiche espresse dai simboli riportati in cartografia, con riferimento alla tabella di cui al precedente 31.3*", pertanto l'area, così come perimetrata nel PRG, non è inedificabile ma è utilizzabile per diversi usi e comunque è facoltà dell'Amministrazione utilizzarla per tali usi o prevederne altri, o addirittura prevedere usi misti, fermo restando il reperimento delle dotazioni minime di standard, previste dalla legge, relativamente ai comparti di intervento e all'intero territorio comunale (tale aspetto è esplicito nel dettaglio nella relazione di variante, alla quale sono allegati anche le tabelle degli standard per comune). Di fatto l'A.C. ha valutato più opportuno utilizzare tali aree per altri scopi, procedendo con la variante in esame ad attribuirgli la zonizzazione "*B3 Area residenziale estensiva, satura o di completamento*" di cui all'art. 25.2 delle NTA del PRG". Pare opportuno sottolineare che tale zonizzazione è esattamente quella già attribuita nel PRG vigente a tutta la zona vicina al lotto, già edificata, pertanto, l'intervento che eventualmente sarà realizzato nel lotto è consona al contesto residenziale in cui si trova ed è peraltro compatibile con l'intervento residenziale che era stato progettato nell'ambito del piano approvato.

7) Il terreno di via Atlante ceduto al Comune da un precedente Piano Particolareggiato del 2004, che mi vedeva parte in causa assieme alla ditta Milancer per il quale o dovuto sottostare a forzature rinunciando ad un mio diritto.

8) Nel piano particolareggiato di Via Atlante ci sono state imposte opere di urbanizzazione quali strade, parcheggi, piste ciclabili, piste pedonali, giardini con relativo impianto di irrigazione, piantumazioni, il tutto senza sconti sui costi degli oneri di fabbricazione.

Tali osservazioni esulano dalla variante in esame ma si intende comunque dare riscontro per garantire l'opportuna trasparenza in riferimento alle scelte effettuate. La richiesta di approvazione di un Piano Particolareggiato è un'istanza di parte, il privato proprietario delle aree per la cui attuazione il PRG prevede il ricorso allo strumento attuativo, ha pertanto la possibilità di presentare un piano di lottizzazione. Nell'ambito dell'attuazione di un piano, a fronte della possibilità di utilizzare una determinata potenzialità edificatoria per la realizzazione di fabbricati in parte delle aree oggetto di intervento, ai sensi della normativa regionale vigente (L.R. 47/1978 e s.m.i.) deve essere garantita una dotazione minima di standard, nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione che peraltro risultano necessarie a garantire che i lotti di progetto siano accessibili e allacciati alle reti. La quota di aree da cedere e di standard da realizzare è stabilita in primis dalla normativa nazionale e regionale vigente ed ulteriormente definita nel dettaglio del PRG, in base

agli interessi pubblici individuati dall'Amministrazione Comunale sul territorio. Ai sensi di quanto previsto all'art. 16 del DPR 380/2001 e s.m.i., nell'ambito dell'attuazione di un piano urbanistico, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o secondaria, qualora il piano ne preveda, possono essere scomutate dagli oneri di urbanizzazione primaria ed eventualmente, nel caso, secondaria, mentre il costo di costruzione deve comunque essere corrisposto interamente. In merito alle opere di urbanizzazione previste nel Piano Urbanistico proposto dalla società, il cui legale rappresentante risultava il Sig. Bertaccini, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 88 del 28/11/2002, pare necessario evidenziare che tale piano interessava aree perimetrare nel PRG, come "Aree da destinare ad attrezzature comunali di progetto", di cui all'art 32 delle NTA, e risultava conforme al PRG medesimo. Le previsioni edificatorie, di cessioni di aree e dotazioni di standard corrispondevano esattamente alle quote minime previste dall'art. 32 delle NTA del PRG per tali aree: il piano non prevedeva cessioni di aree superiori a quelle richieste dal PRG ed anche la realizzazione di opere di urbanizzazione rispondeva esattamente alla necessità di garantire l'accesso e l'allaccio delle utenze ai lotti edificabili, nonché di realizzare la quota minima di standard. Per maggiore chiarezza si riportano di seguito i principali dati progettuali a confronto con le dotazioni minime richieste dal PRG:

- Superficie rientrante nel perimetro del comparto di lottizzazione St 12667 mq di cui 8365 mq ubicati in via Atlante e 4302 mq ubicati a Tagliata;
- Superficie ceduta al Comune pari a 8445 mq corrispondente alla superficie minima prevista in cessione dall'art. 32 delle NTA del PRG corrispondente ai 2/3 di St 12667 mq. Tale superficie ceduta risultava così suddivisa:
 - o Superficie realizzata a standard di verde e parcheggio pari a 733 mq, di poco superiore alla dotazione minima di standard richiesta dall'art. 13.4 delle NTA del PRG pari a 11 mq/ab 693 mq;
 - o Superficie destinata a strade, marciapiedi e piste ciclabili pari a 856 mq;
 - o Superficie ceduta priva di opere pari a 6856 mq, di cui 2554 mq ubicati in via Atlante e 4302 mq ubicati a Tagliata.
- Superficie fondiaria dei lotti edificabili 4222 mq, sui quali era prevista una potenzialità edificatoria corrispondente a 6333 mc – 63 abitanti equivalenti, in conformità alla potenzialità edificatoria scaturente dall'Indice di densità Territoriale pari a 1,5 mc/mq stabilito dall'art 32 delle NTA del PRG, per la destinazione residenziale.

Da tali dati è desumibile che le affermazioni " ... per il quale o dovuto sottostare a forzature rinunciando ad un mio diritto ... ci sono state imposte opere di urbanizzazione ... il tutto senza sconti sui costi degli oneri di fabbricazione", riportate nell'osservazione del Sig. Bertaccini non ha alcun fondamento, anzi trattasi di illazioni, per cui, eventualmente l'A.C. potrà valutare di tutelarsi nella sede opportuna.

Pertanto non si ritengono accolte le osservazioni sopra riportate.

OSSERVAZIONE n. 2

DATA	PROT.	RICHIEDENTE
09/10/2015	56331	Magnani Gianluca

Considerato che con la variante in oggetto si sono modificate e introdotte aree destinate ad attrezzature comunali Api (ex art. 31 della NTA del PRG); osservato che si è evidenziata la necessità di adeguare la previsione inerente l'area di attrezzature comunali interna all'Anello del Pino per ampliare il ventaglio di attività da poter svolgere per una migliore offerta turistica; propone di modificare la simbologia da vincolante, racchiusa nella cornice quadrata, con quella programmatica, racchiusa nella cornice tonda, così da consentire altre destinazioni introducendo nel contempo anche la simbologia programmatica R attrezzature nel verde pubblico o di uso colle sportivi.

Accolta, in quanto si ritiene ammissibile inserire nelle NTA la possibilità di insediare nell'anello del pino, altre destinazioni connesse ad impianti per spettacoli sportivi e per lo svolgimento di spettacoli temporanei.

OSSERVAZIONE n. 3

DATA	PROT.	RICHIEDENTE
13.10.2015	57041	Legambiente Cervia - Milano Marittima

- che con Delibera n. 44 del 30/7/2015, il Consiglio Comunale ha adottato, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 47/1978 e ss.mm. e ii. e dell'art. 41 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm. e ii. il seguente strumento urbanistico: variante al PRG n. 39 ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/1978 e s.m.i. e conseguente variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata, approvato con atto di C.C. n. 37/2006 e variato con atto di G.C. n. 65/2012, concernete aree site a Cervia in via Verbano e via Pinarella;

- che non è pervenuta all'associazione scrivente alcun invito e/o richiesta di partecipazione alle decisioni di pianificazione del territorio sopra citate assunte dal Comune di Cervia;

In merito a tali aspetti si specifica che si tratta di una variante al PRG e contestuale variante ad un Piano Particolareggiato approvato nel 2006 e già variato nel 2012, la cui procedura di approvazione non prevede una fase di partecipazione, al di fuori della possibilità di presentare osservazioni nel periodo previsto dalla normativa.

1) le opere che l'amministrazione comunale vuole autorizzare non sono compatibili con le criticità riportate dalla stessa Amministrazione Comunale sia nel Quadro conoscitivo del Psc per cui si richiamano le osservazioni già presentate dalla nostra associazione;

I nuovi strumenti urbanistici PSC-POC-RUE non sono stati ancora approvati da questo Ente, in quanto sono attualmente in fase di studio da parte dell'Amministrazione. Le analisi del PSC sono proprie dello strumento programmatico che non è in discussione con questa variante, ma sarà oggetto di procedura specifica. La variante in esame:

- per le aree ubicate in via Verbano non modifica in modo sostanziale le previsioni già oggetto del Piano Particolareggiato approvato, si limita a liberare dall'edificabilità le aree interessate dalla presenza di rifiuti, connesse alla presenza di una discarica comunale risalente al 1961, trasferendo tale potenzialità edificatoria in altri lotti già previsti nel piano approvato e in un lotto ubicato nelle immediate vicinanze, anch'esso rientrante nel comparto, di proprietà dell'Amministrazione;

- prevede inoltre il trasferimento di parte della potenzialità edificatoria prevista nel piano, nelle aree interessate dalla presenza dei rifiuti, in un lotto ubicato in via Atlante, di proprietà dell'Amministrazione Comunale, inserito in un contesto già edificato, al quale si attribuisce lo stesso indice edificatorio della zona circostante.

Per ulteriori precisazioni sulle soluzioni adottate in riferimento agli aspetti ambientali si rimanda a quanto riportato nel Rapporto Preliminare ambientale (integrazione predisposta a seguito delle richieste di Arpae e Ausl (Ottobre 2015).

2A Il territorio costiero comunale presenta inoltre altre relevantissime criticità descritte anche nella relazione tecnica del Piano di Gestione Naturalistica della Pineta di Cervia 2011-2020, dove, tra l'altro, è riportato testualmente:

o "Pino Domestico (...) 7.5.1.2 Avversità abiotiche - Come già accennato non si ritiene possibile indicare singolarmente delle circostanze di tipo ambientale o microclimatico separatamente ma, piuttosto, il loro complesso concorso a determinare un quadro genericamente ostile al genere Pinus e, nello specifico al Pinus pinea. Questo quadro si manifesta attraverso asintomatiche condizioni di sofferenza che colpiscono gli alberi indipendentemente dalla loro classe di età";

o "Pino Marittimo (...)7.5.2.2. Avversità abiotiche - Il quadro complessivo è simile a quello già descritto per il Pinus pinea. In questo caso, però, è possibile osservare condizioni di

debilitazione ancora più spinte e generalizzate soprattutto verso il limite orientale delle pinete. La situazione è estremamente penalizzante anche per gli individui giovani che presentano percentuali di moria molto elevate e, quando osservati in sezione, degli incrementi diametrali pressoché irrisonanti”;

o “7.5.5. Risultati - L’insieme dei risultati esposti consente di affermare in modo assai chiaro che le Pinete comunali di Cervia versano in condizioni vegetative complessivamente depresse. Il manifestarsi, su più specie e su diversi stadi di sviluppo delle stesse, di patologie con carattere prettamente opportunistico e di condizioni di aspecifica sofferenza permettono di attribuire il deperimento della cenosi vegetale nel suo complesso al concorso di molteplici cause interagenti tra loro”;

- 2B *in base all’enorme danno ambientale dovuto al crollo di circa 500 pini (ma il numero potrebbe essere sottostimato) avvenuto nel 2013 (a febbraio e a novembre) prevalentemente nelle aree delle pinete comunali dovute, come indicato dal Comune, dall’innalzamento della falda freatica (causa subsidenza) unitamente a raffiche di vento, si ritiene che il quadro relativo allo stato dell’ambiente costiero e delle aree di pregio naturalistico sia ulteriormente peggiorato; non è solo il dato del danno ambientale a comprovarlo ma le stesse dichiarazioni del Delegato al verde del Comune di Cervia che afferma sulla stampa del 26/2/2013: “A Cervia non era mai accaduto una cosa del genere. Di certo dovremmo fare una riflessione sulla specie del pino marittimo. In quest’occasione abbiamo toccato con mano che non è una specie arborea che deve essere presente sul nostro territorio. Infatti solo i pini sono stati disastriati da questo maltempo, tutti gli altri alberi non sono stati interessati. Questo è un dato che va preso in considerazione.” E ancora: “ Abbiamo fatto una perlustrazione nell’area che dallo stadio dei pini si estende fino alla via Stazzone – spiega il delegato al verde Riccardo Todoli – e ci siamo messi le mani nei capelli. E’ una vera e propria strage, la cui entità al momento non è nemmeno commensurabile. Sono caduti centinaia di pini; dove ti volti c’è una pianta a terra. Ma peggio ancora è che la falda freatica ha superato il piano di campagna, il quale dovrebbe essere di mezzo metro. I pini sono dunque a mollo e fortemente a rischio.”*
- 2C *Gli enormi danni ambientali avvenuti nel 2015 (a febbraio e a marzo) specie nelle aree pinetate di Pinarella confermano ulteriormente che la situazione ambientale per le criticità di subsidenza, intrusione salina, ingressione marina ed erosione della costa ha raggiunto un grado di vera e propria emergenza;*
- 2D *Si evidenzia inoltre che tra le cause della subsidenza sono state individuate oltre all’emungimento di acque sotterranee e gas anche la costipazione dei territori a causa dei processi di cementificazione;*
- 2E *Oltre a quanto sopra riportato è ulteriormente allarmante il fenomeno emerso a febbraio 2014 di deperimento e moria dei pini in alcune zone del Comune di Cervia;*
- 2F *Il fenomeno dell’intrusione salina nell’acquifero freatico costiero è di tale gravità che la Provincia di Ravenna ha dovuto disporre nel PTCP una vasta zona di protezione delle acque sotterranee costiere e l’Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli ha commissionato al Cirsa un apposito e importante studio in merito, nel quale, oltre ad essere confermata l’estrema serietà del fenomeno, viene individuata la necessità di aumentare la ricarica di acqua dolce dell’acquifero; per passi scientificamente documentati viene provata la fondamentale importanza della ricarica naturale dell’acquifero e viene evidenziato che le aree costiere ove questo può avvenire sono percentualmente pochissime; tra queste figurano molte aree, in tal senso strategiche, del Comune di Cervia; non occorre solo evitare di consumare suolo proprio nelle aree permeabili individuate dallo studio, ma anche di evitare i pompaggi di acqua dalla falda freatica al fine di evitare di richiamare per depressione il cuneo salino; questo in una situazione di già estesa cementificazione delle*

zone costiere che, sottraendo area all'infiltrazione, impedisce la ricarica di acqua dolce dell'acquifero freatico costiero che diventa così sempre più vulnerabile all'avanzamento del cuneo salino; sono noti gli studi dal Dott. Loris Venturini effettuati proprio nel Comune di Cervia che evidenziano gli effetti negativi permanenti sui terreni e le conseguenze per la falda freatica in seguito alle attività di dewatering dei terreni di fondazione nei cantieri edili per la realizzazione degli interrati;

Tutta la parte sopra esposta relativa agli aspetti ambientali risulta ben nota all'Amministrazione, ed è stata e sarà oggetto di opportuna valutazione in sede di formazione dei nuovi strumenti urbanistici PSC-POC RUE. In riferimento a quanto previsto nella variante in esame si rimandano al Rapporto Preliminare Ambientale le considerazioni sui possibili impatti ambientali delle soluzioni progettuali.

- 3A *Particolare attenzione deve essere posta a livello di habitat del Parco Regionale del Delta del Po; il concetto di biodiversità e le problematiche relative alla perdita di diversità biologica sono diventati a partire dagli anni '80 oggetto anche di numerose convenzioni internazionali. Nel 1992, con la sottoscrizione della Convenzione di Rio sulla Biodiversità, tutti gli stati Membri della Comunità Europea hanno riconosciuto la conservazione in situ degli ecosistemi e degli habitat naturali come priorità da perseguire, ponendosi come obiettivo quello di "anticipare, prevenire e attaccare alla fonte le cause di significativa riduzione o perdita della diversità biologica in considerazione del suo valore intrinseco e dei suoi valori ecologici, genetici, sociali, economici, scientifici, educativi, culturali, ricreativi ed estetici". La salvaguardia, la protezione e il miglioramento della qualità dell'ambiente, compresa la conservazione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatiche, costituiscono un obiettivo essenziale di interesse generale perseguito dalla Comunità, conformemente all'articolo 130 del Trattato; anche i programmi d'azione comunitari in materia ambientale prevedono disposizioni riguardanti la conservazione della natura e delle risorse naturali;*
- 3B *In ambito nazionale, la valutazione d'incidenza viene disciplinata dall'art. 6 del DPR 12 marzo 2003 n.120 (G.U. n. 124 del 30 maggio 2003; il DPR n.120/2003 ha sostituito l'art.5 del DPR 8 settembre 1997, n. 357 che trasferiva meramente nella normativa italiana i paragrafi 3 e 4 della direttiva "Habitat" n. 92/43/CEE); in base al DPR 120/2003 nella pianificazione e programmazione territoriale si deve tenere conto della valenza naturalistico-ambientale dei siti di importanza comunitaria. Si tratta di un principio di carattere generale tendente ad evitare che vengano approvati strumenti di gestione territoriale in conflitto con le esigenze di conservazione degli habitat e delle specie di interesse comunitario. Sono altresì da sottoporre a valutazione di incidenza tutti gli interventi non direttamente connessi e necessari al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat presenti in un sito Natura 2000, ma che possono avere incidenze significative sul sito stesso, singolarmente o congiuntamente ad altri interventi. Ai fini della valutazione di incidenza, i proponenti di piani e interventi devono presentare uno studio completo ed esaustivo volto ad individuare e valutare i principali effetti che il piano o l'intervento può avere sul sito interessato; occorre un'analisi completa delle interferenze del piano col sistema ambientale di riferimento, che tenga in considerazione le componenti biotiche, abiotiche e le connessioni ecologiche; in considerazione della notevole vicinanza alle zone ZPS e SIC, nelle condizioni precarie e depresse sopra meglio illustrate, si ritiene quantomeno necessaria tale valutazione di incidenza ambientale;*
- 3C *Si richiama la necessità di soddisfare gli obiettivi e le prescrizioni previste quantomeno dalle direttive comunitarie cosiddette "habitat", "acque" ed "alluvioni", oltre a quanto indicato nel Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e nel Programma GIZC (Gestione Integrata delle Zone Costiere);*

Le aree oggetto della variante si trovano a considerevole distanza dalle zone SIC – ZPS pertanto

non è sottoposta allo studio/valutazione di incidenza ambientale.

4A *La pianificazione urbanistica comunale risente quantomeno di inaccettabili inefficienze che, sulla base delle accertate problematiche ambientali della costa e relative conseguenze già in atto, sembrano decisamente non permettere il completo rispetto dei principi generali di cui all'art.2 della L.R.20/2000 con particolare riferimento alla lettera c bis, ove è previsto di salvaguardare le zone ad alto valore ambientale, biologico, paesaggistico e storico: si continua ad operare con le "vecchie" varianti al PRG, nonostante sia stata già completata con verbale conclusivo dell'11/06/2012 la Conferenza di Pianificazione del Psc con gli enti e la concertazione (con le riserve del caso) con le associazioni sociali ed economiche; allora in tale fase del Psc il Comune aveva voluto contenere i tempi a tal punto che la nostra associazione era dovuta addirittura ricorrere contro l'amministrazione comunale al Difensore Civico Regionale per avere il tempo sufficiente ad esaminare la documentazione ed a proporre le proprie osservazioni; oggi, ad oltre due anni di distanza, nonostante l'ingente investimento di denari pubblici, il PSC non è stato ancora adottato dal Consiglio Comunale e, per quanto a nostra conoscenza, il provvedimento non sarebbe nemmeno imminente. Tale ritardo è quantomeno incomprensibile anche perché è stata la stessa Giunta Comunale di Cervia che ha voluto ufficializzare in atti - testuali parole - l'"urgenza di procedere" quando l'11 giugno 2012 ha approvato con apposita delibera il documento di risposta ai contributi ricevuti nel percorso di partecipazione con le associazioni economiche e sociali nonché con i consigli di zona, dichiarando tale atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000. Eppure l'Amministrazione comunale continua, in base ad un intreccio normativo, ad operare con norme che risulterebbero già abrogate. La L.R. 47/78 è già stata abrogata e pare trovare efficacia nelle more proprio dell'adozione del PSC.*

4B *Non è Legambiente che certifica l'importanza e la necessità dei nuovi strumenti urbanistici; è il legislatore stesso, ma anche la stessa amministrazione comunale. Nella Relazione di fine mandato 2009-2014 di cui all'art. 4 D.Lgs. 149 del 06.09.2011 viene infatti riportato testualmente: "Nel corso del quinquennio si è proceduto alla redazione del nuovo strumento urbanistico del Comune di Cervia - Piano Strutturale Comunale (PSC) e Regolamento Urbanistico Edilizia (RUE) - che sostituirà il vecchio Piano Regolatore Generale (PRG). Il Piano Strutturale Comunale che delinea l'identità culturale, le scelte strategiche di sviluppo e tutela l'integrità fisica ed ambientale del territorio, utilizzando il RUE, cioè il Regolamento Urbanistico Edilizio e il POC, ovvero il Piano Operativo Comunale, ha il compito di dare indirizzi per la futura gestione del territorio, prendendo in considerazione la valorizzazione delle risorse esistenti ed il loro sviluppo economico e sociale, con grande attenzione agli aspetti della qualità urbana ed ambientale e della sostenibilità delle scelte di piano." Peccato che l'Amministrazione Comunale non ha ancora provveduto a sottoporre il Psc al voto del Consiglio Comunale per la relativa adozione, nonostante la richiamata urgenza dichiarata dalla stessa Giunta Comunale, a distanza di oltre due anni dal verbale conclusivo della Conferenza di Pianificazione del Psc con gli enti e la concertazione (con le riserve del caso) con le associazioni sociali ed economiche;*

Si tratta di argomentazioni note, l'Amministrazione ha recentemente dato nuovi indirizzi per la formazione del PSC, rispetto a quanto valutato a suo tempo in sede di conferenza di pianificazione. Nel frattempo deve comunque proseguire l'azione amministrativa per il raggiungimento dei propri obiettivi e per dare risposta alle legittime aspettative dei cittadini. La variante in esame è stata pertanto redatta in conformità alla L.R. 47/1978 e s.m.i. ai sensi dell'art. 41 della L. R. n. 20/2000, disposizioni tutt'ora vigenti e perfettamente legittime.

5 *Nonostante la nostra fattiva disponibilità al dialogo e il nostro profondo rispetto per le Istituzioni democratiche, la nostra associazione purtroppo non è mai stata coinvolta dall'amministrazione comunale nemmeno nelle questioni relative alla gestione ed alla salvaguardia della rete Natura 2000; di più: l'amministrazione comunale addirittura non ha*

ancora fornito tutta la documentazione e le informazioni ambientali richieste ufficialmente dalla nostra associazione, per cui non possiamo escludere che il quadro ambientale basato sulle informazioni in nostro possesso possa risultare ulteriormente compromesso;

Non si rileva alcuna pertinenza dell'osservazione in relazione alla variante in esame. Comunque si evidenzia che la gestione della Rete natura 2000 fa capo ad un apposito ente che ne cura gli aspetti relativi. Si rileva inoltre che in relazione alla documentazione ambientale, il Servizio Urbanistica ha provveduto a trasmettere / consegnare nell'estate scorsa la documentazione mancante.

- 6 *La variante di cui all'oggetto appare contraria ad alcuni principi dei piani territoriali sopra ordinati: il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Ravenna trae infatti una serie di "regole" per lo sviluppo urbano, tra cui quella di "considerare esaurita la fase dello sviluppo dei centri costieri, sia per non complicare ulteriormente la trama urbana, sia per tutelare estesamente le risorse naturali e paesaggistiche che costituiscono il motore dell'economia costiera";*

L'asserzione è assolutamente gratuita e priva di fondamento, in quanto la variante è stata valutata dalla Provincia, che non ha rilevato elementi di difformità dal PTCP.

- 7 *La variante di cui all'oggetto inoltre deve tenere conto di non limitare in alcun modo le previsioni, in questo caso peraltro condivisibili, contenute nel documento preliminare del PSC di Cervia per la realizzazione di alcuni corridoi verdi perpendicolari al mare, di cui uno previsto proprio nell'area raffigurata nell'immagine sotto riportata ed estratta dalla planimetria di schema di assetto strutturale di cui al documento preliminare sopra citato;*

Le previsioni della presente variante non sono in contrasto con quelle riportate nel Documento preliminare del PSC: si evidenzia che il corridoio verde individuato nella planimetria riportata nell'osservazione, derivante dal documento preliminare del PSC, è ubicato in corrispondenza del campo sportivo di Pinarella, mentre l'area oggetto di variante è ubicata su via Pinarella in corrispondenza di via Atlante, quindi molto più a sud di tale corridoio, ed anche le aree di via Verbanò non ricadono in tale corridoio.



- a) *per tutto quanto indicato nelle considerazioni iniziali, di tenere in considerazione le sopra riportate osservazioni e di rispondere ad esse in maniera analitica ed argomentata nel merito;*
- b) *di allegare, in ogni caso, le presenti osservazioni al fascicolo della pratica e di fornirne copia integrale ai Consiglieri Comunali e agli organi deliberanti al fine di informarli per una migliore e corretta decisione;*

Accolte - Le osservazioni sono interamente riportate nel presente documento, allegato

alla delibera, e si è provveduto a rispondere ad ogni osservazione. Tale documento è inviato alla Commissione Consigliare in quanto parte integrante della delibera stessa di approvazione della variante in esame.

c) di ritirare il provvedimento di cui all'oggetto e, se previsti, di vietare quantomeno impattanti scavi con emungimenti di acque dalla falda freatica;

Non accolta in quanto gli aspetti analizzati nelle osservazioni sopra riportate non sono pertinenti all'oggetto della variante;

d) di aprire un effettivo percorso partecipativo con le associazioni ed i cittadini;

e) di procedere senza indugio con l'adozione di un Psc opportunamente rettificato affinché possa effettivamente risultare sostenibile da un punto di vista ambientale, economico, sociale e turistico;

Non accolta in quanto gli aspetti analizzati nelle osservazioni sopra riportate non sono pertinenti all'oggetto della variante. Comunque si evidenzia che con Delibera di G.C. n. 231 del 25.11.2015 la nuova Amministrazione ha provveduto a definire le linee di indirizzo di restart del PSC, individuando anche un percorso partecipativo da mettere in atto per coinvolgere gli stakeholder sulle innovazioni che si intendono apportare;

f) di prevedere con urgenza per le criticità accertate nel territorio comunale costiero ulteriori studi scientifici aggiornati, monitoraggio e divulgazione dei dati ed informazioni ambientali o nel caso siano stati commissionati di attendere i relativi risultati prima di dare eventuale approvazione definitiva;

g) di definire e rendere operative con urgenza tutte le disposizioni, misure e modalità di intervento a protezione dell'ambiente nei nuovi strumenti di pianificazione previste dalla L.R. n.20/2000.

Non accolta in quanto non pertinente all'oggetto della variante: tali aspetti sono propri degli strumenti pianificatori.

OSSERVAZIONE n. 4

DATA	PROT.	RICHIEDENTE
12.01.2016	2001	Dott. Spitali Girolamo Alberto, in qualità di curatore fallimentare della soc. Paddock s.r.l. in liquidazione e per condivisione ed accettazione Aldo stella, S.E.C.I.M. s.r.l.

(Si omette la parte iniziale che riassume i contenuti della variante)

Lotti già B e C ed ora NUOVI LOTTI S,T,U. Gli indici vengono fissati nell'1,5 mc/mq in analogia alla situazione precedente, grazie al trasferimento della volumetria residua, derivante dalla superficie maggiore dei lotti esistenti B e C sui lotti I e L, attualmente in fase di attuazione e quindi immediatamente fruibili.

Lotti D e E vengono trasferiti in un'area extracomparto, avente delle caratteristiche commerciali sicuramente molto più accattivanti. L'area è infatti situata a circa 500m dalla pineta di Pinarella, ad est della ferrovia e direttamente collegata con la spiaggia.

Il nuovo lotto d'intervento ha una superficie fondiaria pari a circa 2.554 mq contro i 1.760 mq di due lotti D e E. Una superficie maggiore di 794 mq. Il lotto nuovo ha un incremento di superficie fondiaria pari al **45%** della superficie originaria.

Il nuovo lotto di via Atlante svilupperà una superficie utile pari a **1.353 mq** di superficie (applicando come indicato nella delibera di approvazione della Variante al P.p. un indice pari allo 0,53 mq/mq) contro i **932,80 mq** sviluppati in riferimento ai lotti D e E.

La superficie utile aggiuntiva sviluppata dal nuovo lotto ammonta a mq 420

I Lotti F,G,H (di prop. Fallimento Paddock) viceversa vengono penalizzati nel modo seguente:

- **la superficie fondiaria viene ridotta di 1/3 passando da 1320 mq a 880 mq;**
- **l'indice edificatorio viene elevato da 1,5 mc/mq a 2,25 mc/mq**

A fronte di questi cambiamenti sostanziali non vengono indicate nella variante gli altri parametri che disciplinano e condizionano pesantemente l'intervento edificatorio, ovvero:

- **non viene indicata la possibilità di aumento di superficie coperta (SC) del fabbricato inizialmente previsto al 25% della superficie fondiaria;**
- **non viene indicato il conseguente e dovuto aumento di superficie da dedicare al piano interrato (RO) inizialmente previsto nella misura del 30% della superficie fondiaria e che a seguito dell'incremento volumetrico ci appare consequenziale anche in rapporto alle esigue dimensioni dei lotti.**

In relazione alla modesta superficie fondiaria dei due lotti inoltre il nuovo indice assegnato ci appare incongruo e non omogeneo rispetto a tutto il comparto ed inoltre ci appare poco coerente rispetto alle modalità di trattamento con le quali sono stati risolte le problematiche dei lotti facenti capo alle altre ditte del comparto.

CON LA PRESENTE SI RICHIEDE

di prevedere una modifica al Piano particolareggiato capace di ri-equilibrare gli indici volumetrici del Piano e di attenuare le sperequazioni contenute nella Variante in corso di adozione.

La Variante dovrà contenere la formulazione di una nuova proposta capace di ridistribuire in maniera più congrua ed equilibrata le aree e le volumetrie dei lotti interessati dalle modifiche migliorando le condizioni di edificabilità delle aree e uniformando gli indici dei lotti di nuova edificazione a quelli originari.

NEL DETTAGLIO PERTANTO SI PROPONE

di scambiare fra le ditte proprietarie i lotti T,U con i lotti G e H.

In questo modo la prop. Fallimento Paddock potrebbe cedere alle prop. Stella e Secim i lotti G e H ed acquisire a costo zero i lotti T ed U trasferendo su questi le volumetrie derivanti dai lotti G e H.

Con questa nuova configurazione la prop. fallimento Paddock potrebbe usufruire di un unico comparto di 1628 mq (suddiviso in tre lotti della medesima superficie di 542 mq) sul quale edificare 2.882 mc (960 mc per lotto, derivanti dalle volumetrie in essere) pari ad un indice dello **1,77 mc/mq**, certamente molto più equilibrato rispetto alle condizioni indicate nel progetto di variante promosso dal Comune che prevedeva un indice del **2,25 mc/mq**. Tale configurazione diverrebbe certamente molto più flessibile potendo effettuare un'intervento avendo a disposizione tre lotti contigui tra loro.

I lotti G e H verrebbero acquisiti dalle soc. Secim e Stella (favorevoli all'operazione) che trasferirebbero su di essi la volumetria pari a 1320 mc corrispondente all'indice 1,50 mc/mq. Mentre la volumetria residua inespressa pari a 415 mc verrebbe trasferita sui lotti I e L portando così l'indice dei due lotti a **1,74 mc/mq**

Nel dettaglio l'operazione si dovrebbe configurare come segue e come concordato anche con le altre ditte proprietarie che sottoscrivono la seguente osservazione:

- A) Il Comune cederà l'area 3 di mq 1628 al Fallimento Paddock srl che concretizzerà sulla stessa la potenzialità edificatoria allo steso spettante pari a mc 2882 (indice volumetrico **1,77 mc/mq**) ;

Onde poter realizzare la volumetria così determinata si richiede l'aumento dell'altezza massima a mt 9,60 l'aumento della superficie coperta (RC) dal previsto 25% al **30%** e della superficie max dell'interrato (RO) dal previsto 30% al **36%**.

Il Fallimento Paddock srl cederà al Comune di Cervia le aree di sue proprietà ricomprese nei lotti B, C e F.

Tutte le spese di modifica (progettazione e realizzazione) delle opere di urbanizzazione necessarie a servire i tre lotti di intervento (tutti i sottoservizi) saranno a carico del Comune, o se realizzate a carico del lottizzante da scomputare dai futuri oneri legati al costo di costruzione.

- B) Il fallimento Paddock srl cederà a Stella Aldo il Lotto G di mq 440 e parte del lotto H per mq 57, per complessivi mq 497 pari all'area allo steso spettante sulla quale concretizzare la sua potenzialità edificatoria di mc 745,5 (indice volumetrico mc 1,5/1 mq);
- C) Il fallimento Paddock srl cederà a S.E.C.IM. Srl parte del lotto H per mq 383 sul quale quest'ultima concretizzerà parte della sua potenzialità edificatoria, (complessivamente di mc 990), per cui mc 574,5 concretizzati su parte del lotto H (indice volumetrico 1,5 mc/mq), mentre la restante potenzialità edificatoria pari a (mc 990 – mc 574,50 =) mc 415,50 verranno concentrati sul Lotti I e L ,di mq 1738, aumentando la loro potenzialità edificatoria fino alla volumetria di (mq 1738 x 1,5 = mc 2,607,0 + 415,50 =) 3022,50 (indice volumetrico 1,74 mc/mq);
- D) Stella Aldo cederà al Comune di Cervia le aree di sua proprietà ricomprese nei Lotti B e_C.

N.B.:

Onde poter realizzare le volumetrie indicate nei punti sopra descritti si richiede l'aumento della superficie coperta (RC) dal previsto 25% al 30% e della superficie max dell'interrato (RO) dal previsto 30% al 36% su tutti i lotti interessati dalle modifiche. (vedi in particolare la tabella illustrante i parametri edificatori contenuta nella tavola B "stato modificato " allegata)

Accolta – in quanto trattasi di variazioni che non modificano la superficie fondiaria e la potenzialità edificatoria complessiva del comparto, ma permettono di sfruttare meglio la medesima potenzialità nei lotti alla luce dello spostamento delle quantità edificatorie, resasi necessarie per liberare le aree interessate dalla discarica.

OSSERVAZIONE n. 5

DATA	PROT.	RICHIEDENTE
23.02.2016	12701	Magnani Gianluca

Considerato che l'ultimo capoverso dell'art.5.6.4. riporta: "In costruzioni pertinenti un unico lotto, D44, per pareti prive di vedute, non deve essere inferiore ad H dell'edificio più elevato; sono da considerare separatamente le costruzioni la cui continuità risultasse costituita da costruzioni non computabili nel calcolo della Sul e/o della Sq.";osservato che tale disposizione che era stata mantenuta dopo diverse revisioni dell'articolo richiamato, viene ad oggi a penalizzare notevolmente coloro che hanno ancora indici residui da poter sfruttare, o che intendono articolare diversamente le costruzioni con pareti non finestrate, dati gli stringenti vincoli che le attuali disposizioni impongono sulle distanze verso terzi, propone di cassare il capoverso, per consentire l'eventuale sfruttamento di indici residui e una migliore libertà nella progettazione edilizia nelle costruzioni con pareti non finestrate.

Accolta per consentire l'eventuale sfruttamento di indici residui e una migliore libertà nella progettazione edilizia nelle costruzioni con pareti non finestrate.