

Comune di Cesenatico

Provincia di Forlì-Cesena

Settore Sviluppo del Territorio



Il Sindaco **Dott. Matteo Gozzoli**

Il Dirigente del Settore **Ing. Simona Savini**

PIANO URBANISTICO GENERALE

Relazione tecnica Variante relativa alla zonizzazione paesistica del PTCP/PTPR



Assunto con delibera di G.C. n. 240 del 27/11/2020
Adottato con delibera di C.C. n. del 19/07/2021

PUG

Relazione tecnica

Variante relativa alla zonizzazione paesistica del PTCP- PTPR

con ricognizione degli interventi di trasformazione avvenuti nel rispetto delle disposizioni normative sovraordinate

In occasione della redazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), così come previsto dalla L.R. N. 24/2017, si è ritenuto opportuno procedere ad una verifica e ad un aggiornamento della Tavola n. 2 “Zonizzazione Paesistica” del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale (PTCP) della Provincia di Forlì-Cesena, riguardante il territorio cesenaticense, costituente approfondimento paesistico del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), in attuazione dell’art. 7 del Piano regionale stesso.

Tale operazione permette di procedere ad una revisione delle zonizzazioni paesistiche di cui agli artt. 13, 14 e 16 del PTCP e del PTPR, in ragione dell’individuazione di alcune difformità riscontrate e della rendicontazioni di avvenute modifiche intercorse nel tempo, di seguito esplicitate.

Il PTPR, riferimento centrale della pianificazione e della programmazione regionale, dettando regole e obiettivi per la conservazione dei paesaggi, definisce obiettivi e politiche di tutela e valorizzazione del paesaggio con riferimento all'intero territorio regionale, quale piano urbanistico-territoriale avente specifica considerazione dei valori paesaggistici, storico-testimoniali, culturali, naturali, morfologici ed estetici. Tale piano impone vincoli e prescrizioni direttamente efficaci. Il PTPR è stato approvato a seguito delle deliberazioni del Consiglio Regionale n. 1338 del 28/0/1993 e n. 1551 del 14/07/1993.

Il PTCP è stato approvato dalla Regione Emilia-Romagna con D.G.R. N. 1595 del 31/07/2001. In seguito all’entrata in vigore dell’ex L.R. N. 20/2000, la Provincia di Forlì-Cesena ha riorientato il proprio lavoro andando ad integrarne la componente paesistico-ambientale, quindi è stata adottata variante al PTCP con Delibera di Consiglio Provinciale N. 53971/127 del 14/07/2005, successivamente approvata con Delibera del Consiglio Provinciale n.68886/146 del 14/09/2006. In seguito è stata effettuata variante integrativa al piano provinciale, adottata con delibera di Consiglio Provinciale n. 29974/42 del 30/03/2009 ed approvata con delibera del Consiglio Provinciale n. 70346/146 del 19/07/2010, e Variante Specifica, ai sensi dell'art. 27bis, adottata con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 146884/183 del 19 dicembre 2013 ed approvata con deliberazione del Consiglio Provinciale prot. n. 103517/57 del 10 dicembre 2015.

Di seguito si espongono le modifiche cartografiche che si intendono proporre con la presente variante.

1. Variante cartografica relativa ad aree individuate quali “Colonie Marine”, ai sensi dell’art. 16, di cui se ne propone modifica in “zone urbanizzate in ambito costiero”, ai sensi dell’art. 14.

L’art. 16 delle Norme del PTCP disciplina gli edifici delle colonie marine e le rispettive aree di pertinenza, opportunamente individuate nelle tavole n. 2 dello stesso piano. Gli obiettivi posti dal PTCP, da perseguire mediante gli interventi sulle colonie sono rivolti a:

- a) conservare le testimonianze storico - architettoniche, con riferimento agli edifici di maggior pregio;
- b) consolidare, riqualificare e ripristinare i varchi a mare e l'arenile;
- c) favorire e valorizzare la fruizione compatibile degli edifici e delle aree di pertinenza per dotare di servizi e qualità turistico - abitativa l'attuale conurbazione costiera.

Da una ricognizione effettuata è emerso che n. 10 ex Colonie Marine prive di interesse storico-testimoniale, di cui una ritenuta incompatibile o scarsamente compatibile, così come definito dall’art. 16 del PTCP, nel corso degli ultimi trent'anni hanno subito interventi edilizi e relativi cambi di destinazioni uso, coerentemente con gli indirizzi di cui all’art. 12, comma 4, lettera c, e gli obiettivi indicati all’art. 16, comma 3, lettera c, delle norme del PTCP.

Tali Colonie, avendo subito una trasformazione fisica e funzionale, hanno di fatto perso la loro originaria connotazione e pertanto si ritiene possano considerarsi pienamente appartenenti al tessuto ordinario del territorio. In considerazione di quanto appena esposto, si ritiene pertanto utile proporre la variazione di zona paesistica da “Colonie Marine” (art. 16) a “zone urbanizzate in ambito costiero” (art. 14).

Le suddette Colonie, sono di seguito elencate con riferimento alla denominazione originariamente attribuita (qualora individuata), indicando i relativi riferimenti catastali e i nuovi usi assunti dalle strutture a seguito di interventi edilizi intercorsi:

- 1. ex Colonia Esmeralda (identificata catastalmente al Fg. N. 22, map. n. 112), trasformata in struttura scolastica (liceo scientifico);
- 2. ex Colonia Soggiorno Haway (identificata catastalmente al Fg. n. 31, map. n. 16), divenuta Comando dei Carabinieri e annesso edificio residenziale per il personale;
- 3. ex Colonia dello Stato A.A.I.I. (identificata catastalmente al Fg. N. 31, map. n. 49), utilizzata come Scuola regionale di ristorazione;
- 4. ex Colonia Madre di Dio (identificata catastalmente al Fg. n. 31, map. n. 50), attualmente utilizzata come struttura ricettiva ordinaria;
- 5. ex Colonia Mediterranea (identificata catastalmente al Fg. n. 39, map. n. 2527 e 2500), attualmente utilizzata come struttura ricettiva ordinaria;

6. ex Colonia Prealpi (identificata catastalmente al Fg. n. 39, map. n. 226) attualmente a destinazione residenziale E.R.P.;

7. ex Colonia S. Marco (identificata catastalmente al Fg. n. 39, map. n. 2503 e 2479), fabbricato divenuto ad uso residenziale;

8. ex Colonia Serenissima (identificata catastalmente al Fg. n. 39, map. n. 227), attualmente utilizzata come struttura ricettiva ordinaria;

9. ex Colonia Marina posta in Via Dei Mille n. 160 (identificata catastalmente al Fg. n. 22, map. n. 116), fabbricato divenuto ad uso residenziale;

10. ex Colonia Marina posta in Viale Carducci n. 318 (identificata catastalmente al Fg. n. 39, map. n. 2087), attualmente utilizzata come struttura ricettiva ordinaria.

Prendendo visione degli stralci cartografici identificati con le lettere “A” e “B”, di seguito allegati, è possibile individuare le aree su cui sono collocate le N. 10 ex Colonie marine sopra elencate. Al fine di meglio comprendere l’effettiva trasformazione avvenuta nelle aree e negli immobili appartenenti alle suddette ex colonie, nonché il proprio stato di consistenza, si è provveduto a riportare per ciascuna di essere alcune prese fotografiche riportate in apposita documentazione.

Infine, con riferimento alla proposta di restituzione ad art. 14 di zone tutelate ai sensi dell’art. 16, si ritiene opportuno precisare quanto segue:

- i lotti residenziali (identificati catastalmente al Fg. 22, map. 107, 135, 104, 136 e 147) posti in adiacenza al liceo scientifico (ex Colonia Esmeralda) risultano edificati con tale destinazione alla data di adozione del PTPR (vedesi stralcio cartografico “A” e prese fotografiche in apposito documento);
- l’immobile posto in Viale Carducci n. 266 (identificato catastalmente al Fg. n. 31, map. n. 1004) in adiacenza alla Colonia CIF, risulta ad uso residenziale dal 1987 (immobile indicato in stralcio cartografico “A” e prese fotografiche in apposito documento).

2. Variante cartografica relativa ad aree individuate quali Colonie Marine”, ai sensi dell’art. 16, di cui se ne propone modifica in “zone di riqualificazione della costa e dell’arenile”, ai sensi dell’art. 13.

Nelle Tavole contrassegnate dal numero n. 2 del PTCP, sono individuate, oltre alle colonie marine, i perimetri degli ambiti territoriali caratterizzati da una rilevante concentrazione di colonie, denominati città delle colonie a “Cesenatico Sud” e “Cesenatico Nord”.

A fronte di studi e approfondimenti condotti inerenti la vulnerabilità idraulica del territorio, anche in considerazione degli eventi alluvionali, erosivi e di ingressione marina che nel corso del tempo hanno caratterizzato il nostro tratto di costa e della conseguente necessità di prevedere dispositivi di protezione, si ritiene opportuno proporre una modifica della zonizzazione paesistica della porzione di art. 16 (che ricomprende anche le Colonie Marine denominate Ave Maria, Maria Immacolata, Pietro Zarri e l’area su cui è posto un immobile facente parte del complesso edilizio della Colonia I.N.P.D.A.P.) immediatamente adiacente l’attuale “zona di riqualificazione della costa e dell’arenile” (art. 13), posta a Ponente. In considerazione delle effettive caratteristiche delle aree sopra citate, contraddistinte da una matrice a prevalenza sabbiosa, dalla collocazione prospiciente il mare ed alla ricorrente assoggettabilità delle stesse a mareggiate ed alluvioni, si ritiene che le aree suddette debbano essere identificate quali “zone di riqualificazione della costa e dell’arenile” ai sensi dell’art. 13 del PTCP.

Ciò anche in coerenza a quanto riportato all’ultimo capoverso del comma 4 di cui all’art. 13 delle norme del PTCP, che cita: *“Qualora in corrispondenza degli edifici delle “Città delle Colonie” la spiaggia fosse interessata da fenomeni di forte erosione, deve essere favorito l’utilizzo delle aree di pertinenza degli edifici come arenile e degli edifici stessi come contenitori per servizi e strutture complementari alla balneazione coerentemente a quanto definito al successivo art. 16.”.*

Nello specifico si vanno ad identificare catastalmente le aree oggetto della specifica variante sopra descritta:

Foglio n.	mappale n.	
3	54	Parte
3	55	Parte
3	56	Parte
3	85	
3	107	
3	108	
3	110	
3	111	
3	114	
3	115	
3	116	
3	117	
3	118	Parte
3	166	
3	167	

3	1475	
3	1476	
3	1607	
3	1610	
7	134	Parte
7	295	
7	297	
7	300	
7	301	
7	308	
7	575	
7	1961	
7	1962	
7	1963	
7	2149	
7	Strada	Parte
7	Strada	Parte

La variazione cartografica delle aree citate nella tabella sopra indicata si può meglio comprendere visionando l'allegato stralcio cartografico "C".

Si riportano in documentazione fotografica i punti di presa di alcuni scatti effettuati in corrispondenza degli immobili sopra citati, al fine di meglio comprendere quanto sopra descritto.

3. Variante cartografica relativa ad aree ricadenti in "zone di riqualificazione della costa e dell'arenile" (art. 13) e in "zone urbanizzate in ambito costiero" (art. 14), di cui se ne propone modifica in "zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" (art. 19).

Si propone inoltre la modifica di zonizzazione paesistica in "zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", di cui all'art. 19, per le aree collocate a ponente e a levante del Canale Tagliata¹, interessate in prevalenza da una attività ricettiva all'aria aperta. Tali aree attualmente vengono individuate cartograficamente della Tavola N. 2 del PTCP, per la maggior parte come "zone di riqualificazione della costa e dell'arenile" di cui all'art. 13 ed in parte minore come "zone urbanizzate in ambito costiero" di cui all'art. 14.

La proposta di variazione cartografica viene avanzata ritenendo che l'individuazione di tali aree come "zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", sia maggiormente rappresentativa delle stesse con particolare riferimento alle proprie caratteristiche morfologiche e vegetazionali, nonché alla propria struttura geo-litologica, storicamente coerenti e conformi a quelle che caratterizzano l'adiacente Parco di Ponente. A Comprova di quanto appena sostenuto, si riportano le aerofotogrammetrie del 1987 ed attuali (vedesi immagini riportate negli allegati "E" ed "F").

¹ Identificate catastalmente al Fg. n. 1, map. N. 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 5, 6 e 11 e la Fg. N. 3, map. N. 118, 1546, 19, 1387, 1388, 1389, 1390, 1529, 1539, 1548, 1549, 1594, 44, 45 e 17.

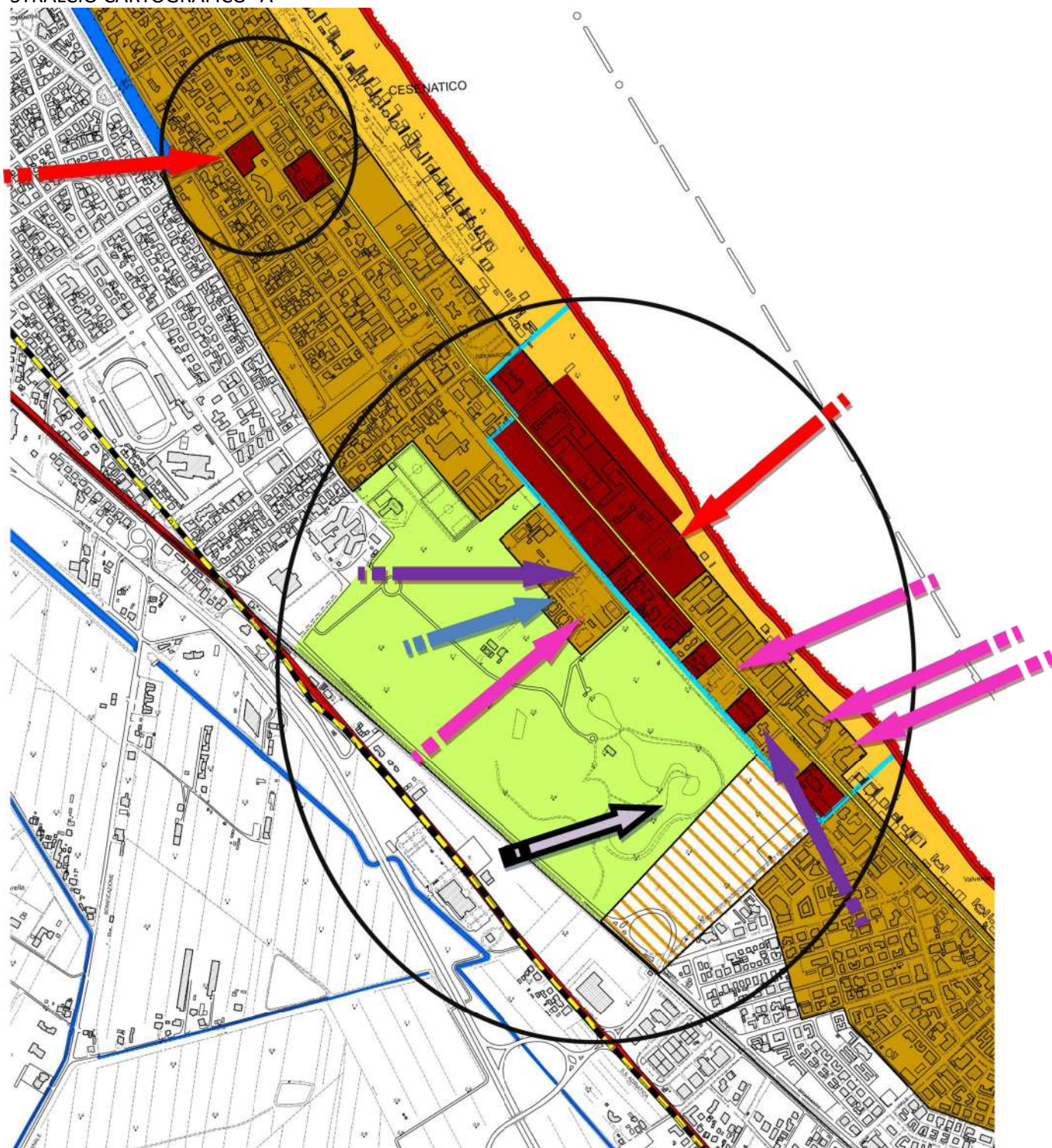
4. Adeguamenti cartografici in variante

Inoltre, si è ritenuto opportuno apportare alcuni adeguamenti cartografici in variante, riguardanti:

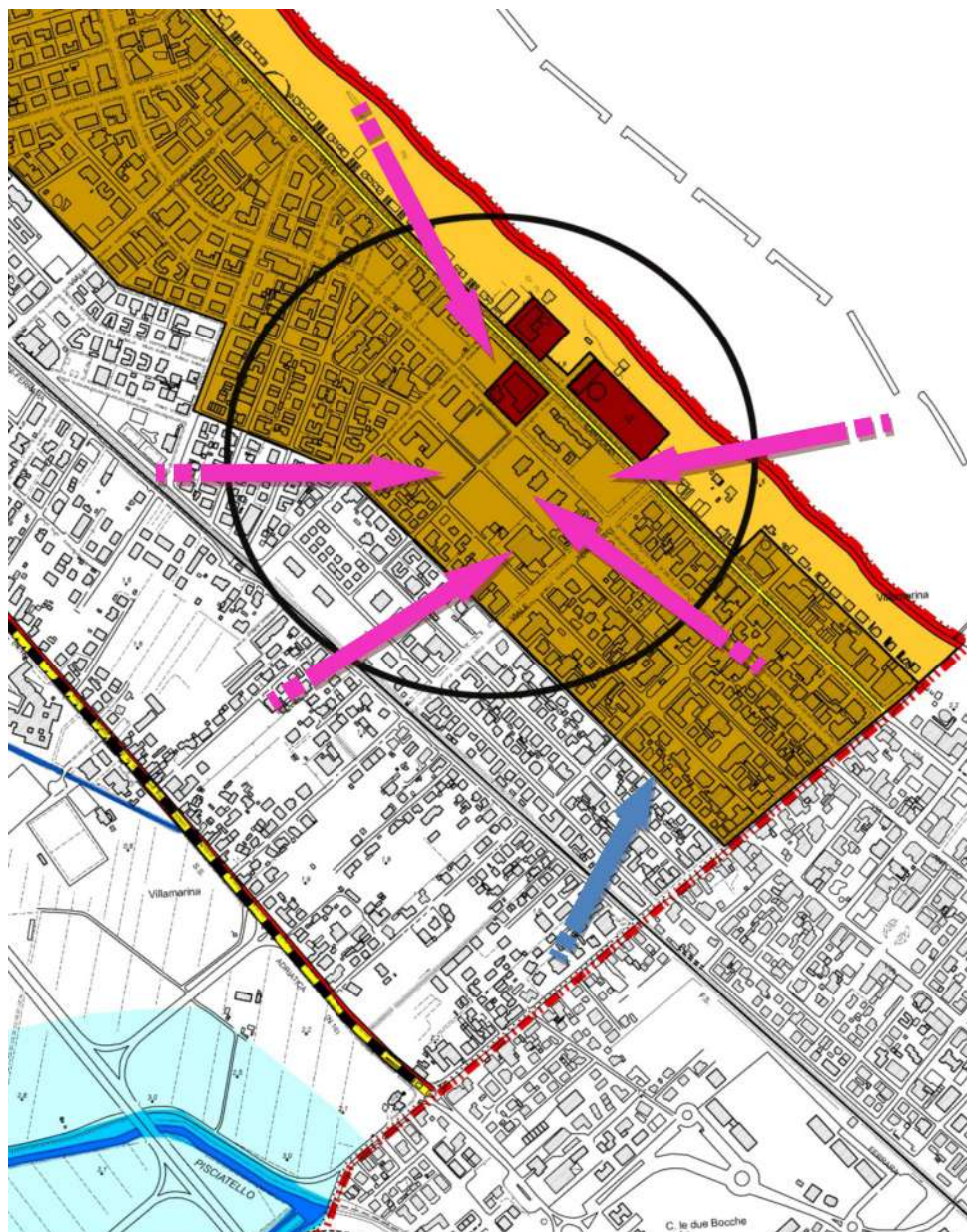
- la rappresentazione della linea di costa secondo quanto rilevato dalle ortofoto regionali del 2017;
- l'adeguamento della perimetrazione del Canale Tagliata, individuato dal PTCP come "Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua" (art. 18), a seguito degli interventi effettuati che ne hanno modificato la morfologia con lo sdoppiamento del Canale Vena;
- la variazione cartografica di porzione della particella catastale identificata dal Fg. N. 31, map. N. 2309 (vedesi stralcio cartografico "A"), facente parte del Parco di Levante, della quale si propone rettifica cartografica da "*ambiti di qualificazione dell'immagine turistica*" (art. 14 del PTCP) a "*zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale*" (art. 19 del PTCP), coerentemente alla individuazione paesistica che interessa la maggior parte del parco di Levante, dando continuità all'effettiva destinazione a parco dell'area;
- In seno alla redazione del nuovo strumento urbanistico ed a seguito di una revisione effettuata dall'Ufficio di Piano del Comune di Cesenatico, si è rilevata una errata rappresentazione cartografica inerente le **Colonie Stella Maris** (individuata catastalmente al Fg. 15, map. 66 e 2434) e **Don Bosco** (individuata catastalmente al Fg. 22 map. 90 e 92), comprensive delle relative aree di pertinenza, attualmente rispettivamente identificate come "zone urbanizzate in ambito costiero", ai sensi dell'art. 14 del PTCP, e "zone di riqualificazione della costa e dell'arenile", ai sensi dell'art. 13 del PTCP. Si ritiene pertanto che entrambe le strutture debbano essere identificate quali Colonie marine e quindi assoggettate al regime normativo di cui all'art. 16 del PTCP: la Stella Maris è stata infatti edificata quale colonia marina in data antecedente al 1961 e, ancorché ad oggi in disuso, ha conservato la destinazione originaria; in ugual maniera, la Colonia Don Bosco, edificata in data antecedente al 1958 e tutt'oggi in attività. A tal proposito nello stralcio cartografico identificato con lettera "A", vengono indicate con frecce rosse le posizioni delle aree su cui sono collocate rispettivamente le Colonie Stella Maris e Don Bosco, oggetto delle variazioni proposte. Nell'apposito documento, si rimanda la visione di alcune prese fotografiche delle due colonie citate;
- la rettifica puntuale, operata ai sensi dell'art. 8 del PTCP, della delimitazione di zone per portarle a coincidere con gli elaborati cartografici a scala maggiore; tali rettifiche non costituiscono tuttavia variante al PTCP (vedesi stralci cartografici "A", "B", "C" e "D");
- Rappresentazione del perimetro del Centro Storico, sostitutivo alla generica simbologia di insediamenti urbani storici (art. 22 del PTCP).

Si rimanda alla Valsat, l'opportuno approfondimento della presente proposta di variante alla zonizzazione paesistica del PTCP-PTPR.

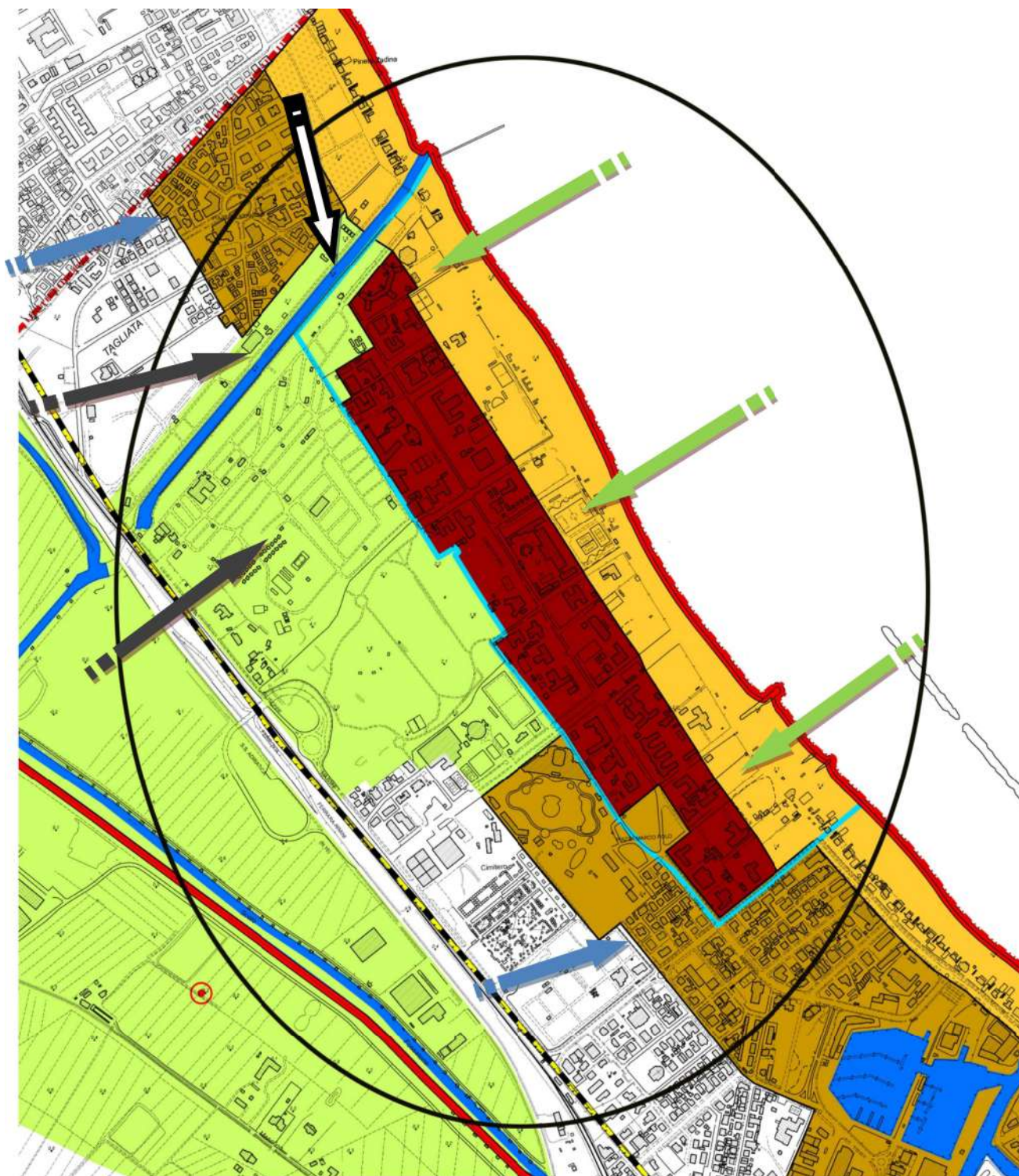
STRALCIO CARTOGRAFICO "A"



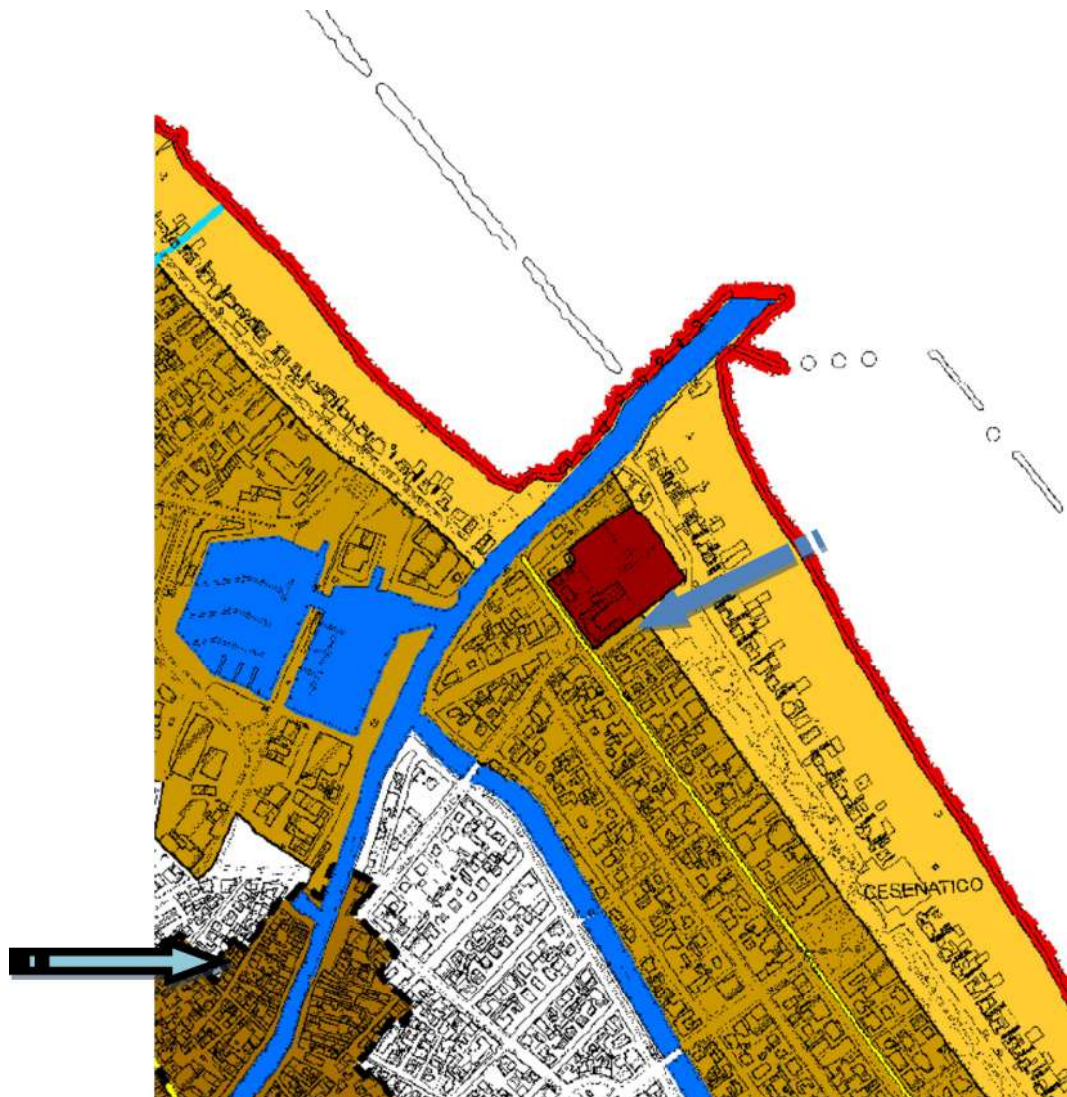
STRALCIO CARTOGRAFICO “B”












STRALCIO CARTOGRAFICO “C”



STRALCIO CARTOGRAFICO “D”



LEGENDA	
Ex Colonie Marine che hanno subito un cambio di destinazione d'uso, variante da "Colonie arenile", art. 16 del PTCP, a "zone urbanizzate in ambito costiero", art. 14 del PTCP.	
Immobili aventi destinazione residenziale alla data di adozione del PTPR, oggetto di variazione da "Colonie arenile", art. 16 del PTCP, a "zone urbanizzate in ambito costiero", art. 14 del PTCP.	
Colonie Marine, variate rispettivamente da "zone urbanizzate in ambito costiero", art. 14 del PTCP (Stella Maris) a "Colonie marine", art. 16 del PTCP, e da "zone di riqualificazione della costa e dell'arenile" (Don Bosco), art. 13 del PTCP, a "Colonie marine", art. 16 del PTCP.	
Modifica da "zone di riqualificazione della costa e dell'arenile", art. 13 del PTCP, e da "zone urbanizzate in ambito costiero", art. 14 del PTCP, a "zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" di cui all'art. 19.	
Aree oggetto di variazione da "Colonie marine", art. 16 del PTCP, a "zone di riqualificazione della costa e dell'arenile", art. 13 del PTCP.	
Adeguamenti cartografici in variante - rettifica puntuale, operata ai sensi dell'art. 8 del PTCP, della delimitazione di zone per portarle a coincidere con gli elaborati cartografici a scala maggiore.	
Adeguamenti cartografici in variante - perimetrazione del Canale Tagliata	
Adeguamenti cartografici in variante - rettifica cartografica da "ambiti di qualificazione dell'immagine turistica", art. 14 del PTCP, a "zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale"(art. 19 del PTCP).	
Adeguamenti cartografici in variante - perimetro del Centro Storico, sostitutivo alla generica simbologia di insediamenti urbani storici (art. 22 del PTCP).	

ALLEGATO “E”



Immagine n. 1: Aerofotogrammetria del 1987, relativa alle aree collocate a ponente e a levante del Canale Tagliata di cui si propone la modifica in “zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale” (art. 19 del PTCP).



Immagine n. 2: Si riporta la medesima immagine di cui sopra (Immagine n. 1), in questo caso priva della perimetrazione e retinatura d'individuazione delle aree oggetto di modifica di cui al sopra elencato punto 3), al fine di meglio visionare le caratteristiche morfologiche e vegetazionali del tutto simili a quelle dell'adiacente Parco di Ponente.

ALLEGATO “F”



Immagine n. 3: Attuale ripresa aerea delle aree collocate a ponente e a levante del Canale Tagliata per le quali si propone la modifica in “zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale”, di cui all’art. 19 del PTCP.