

COMUNE DI CERVIA

Provincia di Ravenna

* * * *

SETTORE PROGRAMMAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

SERVIZIO URBANISTICA

VARIANTE AL P.R.G. N° 49
**"Apposizione del vincolo preordinato all'esproprio
in aree ubicate in prossimità
di Via G. di Vittorio"**
APPROVAZIONE

Adottata con delibera di C.C. n° 27 del 26.04.2017

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

Allegato D

"Controdeduzione alle osservazioni"

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

1) Magnani Leo e Magnani Nicola Prot. 49808 del 07.08.2017

Oggetto: considerato che risulta di proprietà degli osservanti l'area identificata al Fg. 26, mapp. 7, esclusa dalla procedura inerente la variante in esame, ma adiacente all'area della medesima proprietà, che invece risulta interessata dalla procedura espropriativa, si chiede di escludere dalla procedura espropriativa una porzione della proprietà dell'osservante, ricadente nell'area identificata al Fg. 26, mapp. 6, e ampliare la zonizzazione edificabile in tale porzione. La proposta di ampliamento della zona edificabile interessa una superficie maggiore dei 120 mq della particella 7, per consentire l'edificazione di un edificio bifamiliare, con accesso da via Canova. Contestualmente l'osservante propone di includere nell'elenco delle aree soggette a procedura espropriativa l'area sopra citata identificata al Fg. 26, mapp. 7.

Osservazione non accolta: la richiesta, finalizzata all'ampliamento della zona edificabile con destinazione residenziale del PRG (presumibilmente della zona B2), comporta la riduzione delle aree da destinare alla realizzazione del parcheggio pubblico, individuato come obiettivo primario di interesse pubblico per l'A.C. per il quale è stata avviata la procedura espropriativa. Pertanto l'accoglimento dell'osservazione è in contrasto con gli obiettivi di interesse pubblico dichiarati dall'A.C. Si evidenzia infatti che la superficie di 120 mq dell'area di proprietà dell'osservante, esclusa dalla procedura, a cui comunque ad oggi il PRG non attribuisce una capacità edificatoria residenziale, che si propone di trasferire in adiacenza a via Canova, è estremamente modesta e non consente la realizzazione di un edificio bifamiliare viste le vigenti normative sulle distanze: pertanto l'area da destinare a B2 andrebbe significativamente aumentata a scapito dell'area da destinare a parcheggio. Peraltro si evidenzia che con Delibera di C.C. 42/2017 è stato adottato il nuovo RUE, ad oggi è in regime di salvaguardia, che disciplina in modo diverso rispetto al PRG la determinazione della quota edificabile nei lotti e definisce anche le dimensioni minime dei lotti per la realizzazione di nuove costruzioni.

2) Magnani Leo Prot. 49812 del 07.08.2017

Oggetto: medesimi contenuti dell'osservazione Prot. 49808 del 07.08.2017.

Osservazione non accolta: vedere risposta osservazione Prot. 49808 del 07.08.2017.

3) Garagnani Giancarlo e Bellini Ornella Prot. 49609 del 07/08/2017

Oggetto:

1. Appare carente di atto di indirizzo (giunta comunale) e di una disamina (tecnica e politica) delle situazioni, delle necessità e degli obiettivi che si è posta l'Amministrazione Comunale. L'unico atto amministrativo citato in delibera, che rimanda a soluzioni per il traffico e la viabilità è il Programma di mandato del Sindaco.

2. Nella relazione di variante è riportato che l'opera, adottando idonee misure di mitigazione, consente di migliorare la quantità dei servizi per la collettività e che l'incremento della dotazione di parcheggi della località di Milano Marittima che ad oggi presenta situazioni di carenza, consente di avviare un processo di decongestionamento della zona più turistica della località posta più a mare, migliorando il sistema della mobilità; pertanto l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sull'area di Via Di Vittorio ha il fine di incrementare la dotazione di parcheggi della località di Milano Marittima. Secondo l'osservante la Variante urbanistica non soddisfa assolutamente la volontà politica del Consiglio Comunale, interessato prioritariamente al miglioramento della situazione parcheggi in Milano Marittima, così desumibile dal testo in Delibera, in quanto il parcheggio previsto in Via Di Vittorio NON servirebbe allo scopo di incrementare la dotazione di parcheggi della località di Milano Marittima, ma di Cervia, o meglio, potrebbe anche servire a Milano Marittima, ma con costi e disagi comunque maggiori rispetto alle seguenti soluzioni:

Proposta n°1: Ripristinare nell'area di nostra proprietà distinta al Catasto Terreni, Foglio n 26, particella 01705, di mq 5.720,00 la destinazione urbanistica precedentemente esistente, vale a dire: "Zona destinata ad attrezzature sovracomunali (Fi)" di cui all'art. 30 delle NTA del PRG.

Proposta n°2: Per migliorare la dotazione di parcheggi nella località di Milano Marittima, si propone di realizzare il parcheggio nell'area già di proprietà comunale posta tra la Via Stazzone, la Via Ascione e la Via Jelenia Gora, già destinata ad "Aree destinate ad attrezzature comunali (Api)" di cui all'art. 31 delle NTA del PRG, una ipotesi della quale ci pregiamo di allegare alla presente. (considerazioni sull'area: Indubbia posizione strategica del nuovo parcheggio di Via Stazzone, Via Ascione e Via Jelenia Gora anche rispetto ai poli di attrazione turistica posti nelle immediate vicinanze (Centro Congressi, Golf Club, Circolo Tennis, Casa delle Farfalle), spesso teatro di iniziative ed eventi con vetrine nazionali ed internazionali, che richiamano

anche migliaia di turisti, per i quali una maggior offerta risulterebbe molto utile, area facilmente raggiungibile da Nord attraverso la Via Nullo Baldini e la Via Ascione, con un abbreviazione del percorso (rispetto all'area di Via Di Vittorio) di circa 1,8 km; da Sud l'area, con ingresso dalla svincolo Madonna del Pino, è quasi equidistante con quella di Via Di Vittorio; evidente anche il risparmio circa l'acquisizione delle aree (non meno di 200/250.000 Euro complessivamente prevedibili per l'esproprio), in quanto l'area è già proprietà del Comune di Cervia; evidente anche il risparmio di tempo (e quindi di denaro) per il tragitto dal Parcheggio a Milano Marittima l'acquisizione delle aree minor tragitto e tutto su strada asfaltata (questo si traduce in un minor tempo di percorrenza e quindi minori costi).

3. Non sono indicati in alcun modo i criteri che hanno portato ad individuare l'area di Via Di Vittorio come il luogo più idoneo alla realizzazione di un parcheggio "Green", ritenuto necessario per poter "implementare i percorsi ciclabili ed individuare nuove aree da destinare a parcheggi, introducendo l'utilizzo delle navette elettriche" In delibera e negli allegati A, B e C non viene citato alcuno studio svolto dagli Uffici Tecnici comunali circa la individuazione dell'area, il flusso veicolare esistente e di progetto, il computo dei posti auto esistenti e di progetto, e nemmeno le dinamiche di mobilità pedonale tra il futuro parcheggio e Milano Marittima, anzi, al capitolo "CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ (punto "Effetti sul sistema mobilità e traffico") si legge che "in sede di progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva sarà svolto uno specifico studio del traffico". Il nuovo parcheggio, così dove previsto, servirebbe prevalentemente il centro di Cervia, risultando più difficile da esso raggiungere Milano Marittima. Infatti, se il collegamento con Milano Marittima dovesse avvenire, così come appreso da organi di stampa (Carlino 29/04/2017), attraverso il percorso sterrato della Via Stazzone, in mezzo alla pineta, i bus navetta dovrebbero procedere con una lentezza tale da richiedere almeno 20/22 minuti di viaggio (solo andata), solo per arrivare alla rotonda Primo Maggio, (ed un tempo ancora maggiore, a seconda delle fermate previste e dell'ulteriore percorso da effettuare). Per garantire un servizio decente agli utenti, la tratta necessiterebbe di più mezzi di trasporto (e quindi più autisti) da impiegarsi contemporaneamente, con aumenti di costi, forse non del tutto sostenibili dalla pubblica amministrazione.

Osservazione non accolta:

L'interesse pubblico del provvedimento in esame è la volontà di incrementare l'offerta di parcheggi pubblici del territorio: la stessa si coniuga con i diversi interventi di riqualificazione avviati in diverse zone del territorio (fascia retrostante i bagni, viale Matteotti, Borgomarina) e con l'esigenza di riorganizzare in generale gli spazi pubblici e pertanto le aree destinate alla sosta. Con Delibera n. 191/2017 la Giunta Comunale ha approvato il seguente atto "*Strategie per uno sviluppo sostenibile del territorio. Definizione di una nuova offerta di parcheggi pubblici*": con il quale provvede ad individuare puntualmente le aree, attualmente nella disponibilità del patrimonio comunale, da destinare a parcheggi pubblici. Tra tali aree individuate, tutte destinate a parcheggi, alcune potranno essere attrezzate direttamente dai proprietari degli immobili, riconosciuti di interesse pubblico (così come individuati dalla Delibera di C.C. n. 5/2015 "*Provvedimento urgente finalizzato alla riqualificazione dell'offerta turistica delle strutture ricettive alberghiere: dichiarazione di interesse pubblico ed indirizzi per il rilascio di permessi di costruire in deroga al PRG vigente e al Regolamento edilizio ai sensi degli art. 14 del DPR. 380/01 e art. 20 della LR 15/2013*"), che intendono attuare interventi che comportano ampliamenti e incrementi di superficie e che di conseguenza sono tenuti a garantire la realizzazione e cessione delle dotazioni territoriali nelle quantità richieste dalla normativa vigente.

In riferimento all'ubicazione del parcheggio proposto, per la realizzazione del quale è stata avviata la procedura di acquisizione delle aree, ed al relativo potenziale bacino di utenza si evidenzia che l'area individuata è baricentrica e strategica per l'incremento della dotazione di parcheggi per Milano Marittima e Cervia. Ad oggi nella suddivisione amministrativa del territorio, operata nell'ambito della definizione delle competenze dei Consigli di zona, l'area in esame ricade nella zona di competenza del Consiglio di zona n. 2 "*Milano Marittima – Di Vittorio*". Pertanto ritenendo ragionevole assumere come bacino di utenza del parcheggio, l'ambito di competenza di tale consiglio, è chiaro che il parcheggio è in primo luogo funzionale a soddisfare le esigenze degli utenti di questo areale che si estende dal canale di Cervia fino al confine nord del Comune e risulta delimitato ad ovest dal tracciato della Ferrovia. In sostanza l'opera è utile sia per Cervia che per Milano Marittima.

Si evidenzia che la motivazione che si pone alla base della scelta di procedere con l'esproprio delle aree in esame è la volontà dell'Amministrazione di incrementare l'offerta di parcheggi pubblici nella zona di "Milano Marittima" che comprende anche la zona comunemente denominata "Di Vittorio", tale obiettivo risponde ad interesse pubblico di primaria importanza: tale zona, essendo ubicata a mare della ferrovia, ha una connotazione più spiccatamente turistica e nel periodo estivo risulta fortemente interessata dai flussi di persone che raggiungono gli stabilimenti balneari e le principali attrazioni della città. In tale ambito la dotazione dei parcheggi pubblici è costituita sostanzialmente da parcheggi lungo strada ubicati nelle traverse e nelle strade di Milano Marittima, è pertanto obiettivo dichiarato dell'Amministrazione procedere

all'individuazione di nuove aree da destinare a parcheggi pubblici per incrementare l'offerta. Tale volontà è peraltro esplicitata negli obiettivi della nuova strumentazione urbanistica di recente adozione PSC-RUE (con particolare riferimento alla Tavola D4 del DPQU che individua tali aree). In merito alla proposta avanzata nell'osservazione di dedicare al medesimo scopo l'area ubicata in via Stazzone, si segnala che è obiettivo dell'Amministrazione procedere alla sistemazione a parcheggio anche di tale area come risulta dalla cartografia allegata alla delibera di G.C. sopra richiamata; pertanto la realizzazione di un parcheggio nell'area in via Stazzone, negli obiettivi dell'Amministrazione, non è alternativa alla realizzazione del parcheggio in via Di Vittorio, ma piuttosto entrambe le aree concorrono al raggiungimento dell'obiettivo di incrementare la dotazione di parcheggi pubblici, per far fronte alle necessità riscontrate a Milano Marittima ed in generale nel territorio comunale, soprattutto relative al periodo estivo.

Analizzando le caratteristiche di tale tessuto appare evidente che l'area in esame si presta ad un utilizzo in tal senso in quanto è ubicata a ridosso del centro abitato di Milano Marittima, sulla via Di Vittorio che costituisce un'importante viabilità di collegamento tra la Statale e il tessuto edificato ubicato più a mare, pertanto consente di sviluppare dei collegamenti agevoli con la zona mare. Inoltre il medesimo, grazie alla nuova viabilità prevista dal PRG, realizzata nel PUA - Scheda E5, risulta facilmente collegato al centro di Cervia. L'individuazione dei migliori percorsi per tali collegamenti si rimanda alla fase successiva di progettazione del parcheggio e sarà valutato in funzione delle risorse disponibili e degli obiettivi specifici di valorizzazione turistica del territorio che saranno individuati e che peraltro potranno essere modificati nel tempo, in funzione delle scelte dell'A.C.

4) Brunelli Delio, Brunelli Mauro, Brunelli Cristiana prot. 50796 del 10.08.2017

Oggetto: Si oppongono all'esproprio che causerebbe un notevole danno economico, avendo iniziative economiche per l'utilizzo dell'area già avviate.

Osservazione non accolta in quanto la procedura espropriativa avviata è dettata da un interesse pubblico prioritario dichiarato dall'A.C.: si evidenzia che in sede di determinazione dell'indennità saranno valutati anche gli eventuali danni economici nei casi previsti dalla normativa vigente, comunque l'A.C. contatterà l'interessato per verificare la disponibilità di addivenire ad un accordo bonario ai sensi della normativa vigente.

5) Belletti Cesare prot. 50809 del 10.10.2017

Oggetto: Si oppongono all'esproprio che causerebbe un notevole danno economico: si fa presente che il terreno è stato acquistato 30 anni fa e pagato facendo notevoli sacrifici, il terreno è coltivato a frutta e verdura ed è stato impiantato un vigneto. Inoltre sono stati spesi soldi per due pozzi che forniscono l'acqua alle coltivazioni. Sembra ingiusto costruire un parcheggio in questa zona vicino ad un quartiere abitato espropriando terreno a cittadini privati quando il comune ha terreni di sua proprietà in altre zone limitrofe a Milano marittima inutilizzati e idonei alla costruzione di parcheggi.

Osservazione non accolta in quanto la procedura espropriativa avviata è dettata da un interesse pubblico prioritario dichiarato dall'A.C.: si evidenzia che in sede di determinazione dell'indennità saranno valutati anche gli eventuali danni economici nei casi previsti dalla normativa vigente, comunque l'A.C. contatterà l'interessato per verificare la disponibilità di addivenire ad un accordo bonario ai sensi della normativa vigente. In relazione alle altre aree di proprietà comunale da destinare eventualmente a parcheggio si segnala che con Delibera n. 191/2017 la Giunta comunale ha approvato il seguente atto "*Strategie per uno sviluppo sostenibile del territorio. Definizione di una nuova offerta di parcheggi pubblici*": con tale atto l'A.C. provvede ad individuare puntualmente le aree, di sua proprietà, da mettere a disposizione degli operatori economici come parcheggi pubblici scambiatori per l'allestimento delle dotazioni territoriali in maniera diretta dai richiedenti. Pertanto è evidente che l'A.C. sta avviando un percorso finalizzato a realizzare parcheggi pubblici nelle aree di sua proprietà, che si prestano a tale scopo, percorso che troverà attuazione anche con la collaborazione di operatori economici del territorio. Di conseguenza l'esproprio dell'area in esame non preclude l'utilizzo delle altre aree di proprietà pubblica al medesimo scopo, ma piuttosto si inserisce in un percorso più ampio finalizzato ad incrementare la dotazione di parcheggi pubblici, creando una rete di aree di sosta per turisti e residenti, supportata da navette che consentono il trasporto degli utenti nelle zone più a mare. L'incremento della dotazione di parcheggi pubblici interessa in via prioritaria aree di proprietà comunale ed in secondo luogo anche le aree oggetto di esproprio.

6) Piraccini Ermanno Prot. 51587 del 16.08.2017

Oggetto: Si oppongono all'esproprio affermando che non è giusto costruire un parcheggio in questa zona vicino ad un quartiere abitato espropriando terreno a cittadini privati quando il comune ha terreni di sua proprietà in altre zone limitrofe a Milano Marittima inutilizzati e idonei alla costruzione di parcheggi.

Osservazione non accolta in quanto la procedura espropriativa avviata è dettata da un interesse pubblico prioritario dichiarato dall'A.C. In relazione alle altre aree di proprietà comunale da destinare eventualmente a parcheggio si segnala che con Delibera n. 191/2017 la Giunta comunale ha approvato il seguente atto "*Strategie per uno sviluppo sostenibile del territorio. Definizione di una nuova offerta di parcheggi pubblici*": con tale atto l'A.C. provvede ad individuare puntualmente le aree, di sua proprietà, da mettere a disposizione degli operatori economici come parcheggi pubblici scambiatori per l'allestimento delle dotazioni territoriali in maniera diretta dai richiedenti. Pertanto è evidente che l'A.C. sta avviando un percorso finalizzato a realizzare parcheggi pubblici nelle aree di sua proprietà, che si prestano a tale scopo, percorso che troverà attuazione anche con la collaborazione di operatori economici del territorio. Di conseguenza l'esproprio dell'area in esame non preclude l'utilizzo delle altre aree di proprietà pubblica al medesimo scopo, ma piuttosto si inserisce in un percorso più ampio finalizzato ad incrementare la dotazione di parcheggi pubblici, creando una rete di aree di sosta per turisti e residenti, supportata da navette che consentono il trasporto degli utenti nelle zone più a mare. L'incremento della dotazione di parcheggi pubblici interessa in via prioritaria aree di proprietà comunale ed in secondo luogo anche le aree oggetto di esproprio.

7) Magnani Michele Prot. 58018 del 12.09.2017

Oggetto: medesimi contenuti dell'osservazione Prot. 49808 del 07.08.2017.

Osservazione non accolta: vedere risposta osservazione Prot. 49808 del 07.08.2017.