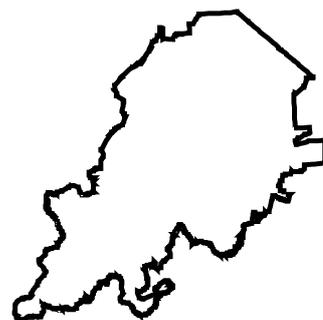


COMUNE DI CESENA  
Settore Governo del Territorio  
**PRG 2000**  
VARIANTE GENERALE



**VARIANTE CARTOGRAFICA E  
NORMATIVA 2/2021**



**RELAZIONE**

**Allegato A**

**Progettisti**

Emanuela Antoniaci  
Otello Brighi  
Pierluigi Rossi  
Simona Saporetti

**Collaboratori al progetto**

Nataschia Cantoni  
Barbara Maggioli

**Coordinatore elaborazioni cartografiche  
e gestione dati**

Barbara Calisesi

**Collaboratori elaborazioni cartografiche  
e gestione dati**

Mattia Brighi  
Leonardo Pirini  
Barbara Santarelli

**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

**Integrazioni:**

**1^ PUBBLICAZIONE**

Approvata con delibera di G.P.  
n. 95 del 29.03.05

**2^ PUBBLICAZIONE**

Approvata con delibera di G.P.  
n. 372 del 18.10.05

**3^ PUBBLICAZIONE**

Approvata con delibera di G.P.  
n. 165 del 08.05.07

**VARIANTE 2/2021**

Adottata con delibera di C.C.  
n. del

**Il Sindaco**

Enzo Lattuca

**L'Assessore**

Cristina Mazzoni

**Il Dirigente**

Emanuela Antoniaci

## PREMESSA

L'attuale configurazione nel PRG vigente del comparto urbanistico residenziale sito in località San Giorgio, compreso fra via Calabria e via Cerca, proviene dalla approvazione della variante n1/2014 avvenuta con delibera di C.C. n. 19 del 17.03.2016, esecutiva dal 16.04.2016. Per tale componente la variante ha assunto i contenuti dell'accordo ex-art. 11 della legge 241/90 sottoscritto con San Giorgio Immobiliare srl in data 11 aprile 2016, prevedendo per le aree indicate destinazione residenziale integrata con usi ricreativi, sportivi, commerciali con previsione di una medio piccola struttura di vendita alimentare e di un'area cuscinetto rispetto all'insediamento produttivo esistente, destinata ad attrezzature sportive. L'attuazione del comparto prevede la realizzazione di alcuni interventi su aree pubbliche, fra cui la circonvallazione nord della frazione, l'allargamento/adequamento della Via Calabria, la realizzazione di un'area verde di filtro fra il cimitero ed il nuovo insediamento. Prevede inoltre la realizzazione e cessione gratuita al Comune di 540 mq di alloggi sociali con area pertinenziale (Se) di almeno 750 mq. La capacità edificatoria assegnata all'insediamento è pari a 19.220 mq di SUL complessiva, dei quali 13.220 mq residenziali, 1.000 mq polifunzionali/commerciali, 5.000 mq sportivo-ricreativi; la modalità di attuazione del comparto prevede l'approvazione di piano attuativo di iniziativa privata.

La Soc. San Giorgio Immobiliare srl ha presentato in data 27.03.2018 con nota assunta al PGN 0036308/351, istanza di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo per l'area; l'istanza è risultata incompleta e la documentazione tecnica necessaria è stata prodotta solo in data 02.01.2020, a seguito di numerose proroghe del termine per le integrazioni richieste dalla proprietà.

In considerazione dei differenti interessi rispetto al patrimonio immobiliare della attuale proprietà, costituita da Crédit Agricole Italia Spa, socio unico della soc. San Giorgio Immobiliare srl, la ditta attuatrice ha in seguito proposto al Comune di Cesena di risolvere in via bonaria l'Accordo sottoscritto in data 11.04.2016 ai sensi dell'art. 11 della L.241/1990, presentando istanza acquisita al protocollo comunale in data 01.07.2020 PGN 78551 e richiedendo la modifica della attuale previsione urbanistica ed il contestuale svincolo della fideiussione prestata e la eventuale cancellazione della trascrizione dell'atto nei pubblici registri.

Si ritiene utile qui richiamare i capisaldi su cui è fondata la L.R. n. 24 del 21.12.2017 ovvero la riduzione del consumo di suolo e la rigenerazione come modalità sistematica dello sviluppo urbano e territoriale.

Ne costituiscono obiettivi primari :

- a) il contenimento del consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile
- b) la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia,
- c) la tutela e la valorizzazione del territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche favorevoli al benessere umano e alla conservazione della biodiversità;
- d) la tutela e la valorizzazione dei territori agricoli e relative capacità produttive agroalimentari, salvaguardando le diverse vocazionalità tipiche che li connotano.

Le "Linee programmatiche per il mandato 2019-2024 - Cesena da (Ri-disegnare -La città di domani" di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 27.06.2019 promuovono la formazione del nuovo strumento urbanistico con i seguenti obiettivi :

- Consumo di suolo a saldo zero
- Rigenerazione partecipata degli spazi pubblici
- Rigenerazione degli spazi privati
- Politiche abitative
- Quartieri e non periferie

Inoltre tra gli obiettivi generali nella formazione del PUG espressi dalla Giunta comunale nella deliberazione n. 352 del 14.11.2019, vi sono quelli di :

- incrementare la vivibilità urbana attraverso la rigenerazione ed il completamento dei territori urbanizzati e degli ambiti urbani dismessi, contrastando la dispersione insediativa;
- dare impulso alla agricoltura intesa come attività economica, identità territoriale e come paesaggio mettendo in atto sinergie fra produttori, associazioni, Fiera, Mercato, istituti professionali ed universitari;
- valorizzare il patrimonio paesaggistico fra paesaggio urbano e paesaggio rurale.

Alla luce degli obiettivi definiti dal quadro normativo regionale e dalle deliberazioni assunte dall'amministrazione comunale, al fine di preservare la maggiore quantità possibile di suolo alle funzioni biologiche naturali ed agricole, la presente variante, relativamente alla previsione di espansione urbana del presente PRG, prevede il ritorno alla destinazione agricola dell'Area di trasformazione residenziale sita in località San Giorgio, Via Cerca-Via Calabria, oggetto di accordo art. 11 L. 241/1990, non attuata, aderendo alla richiesta della ditta proprietaria.

Le rilevazioni relative alla crescita della popolazione nel territorio comunale, indicano un costante innalzamento dell'età media della popolazione, con un numero sempre inferiore di nuovi nati. Visto l'andamento demografico, è probabile che la domanda di nuovi alloggi sul territorio diminuirà costantemente, specialmente per le frazioni che più si distanziano dal centro della città, come quella di San Giorgio. La realizzazione dell'edificato in espansione, previsto dall'accordo di che trattasi, non è in linea con gli obiettivi della L.R. 24/2017 e dell'amministrazione comunale come espressi con delibera di C.C. n. 33/2019, essendo una previsione inserita con l'approvazione del PRG 2000 e modificata nel 2016 -con la variante al PRG 1/2014- esclusivamente per via dell'accordo sottoscritto.

In uno scenario di riduzione delle esigenze insediative connesse all'andamento demografico, alle nuove necessità dovrà essere data risposta mediante le trasformazioni dell'edificato esistente piuttosto che l'espansione in aree non urbanizzate.

Il tema della riduzione del consumo di suolo e più in generale i principi dello sviluppo sostenibile, sono stati riconosciuti dall'Amministrazione comunale quali preminenti e generali valori da salvaguardare. Le analisi condotte sullo stato dell'attuazione delle previsioni insediative definite dallo strumento urbanistico hanno rivelato come il modello di crescita stimato agli inizi degli anni 2000, periodo coincidente con la redazione ed approvazione del piano (PRG 2000), non potesse più ritenersi attuale e replicabile, in quanto profondamente mutato lo scenario di riferimento.

## **VALUTAZIONI IN MERITO ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ**

L'oggetto di una eventuale verifica di assoggettabilità è riferibile alle fattispecie identificabili in significative variazioni o rimodulazioni di previsioni esistenti in termini di caratteri localizzativi, distributivi, formali, infrastrutturali, dalle quali ne possano derivare potenziali effetti sulle diverse componenti che concorrono a definire il sistema ambientale e territoriale, o da una riforma delle modalità attuative che ne implicano l'automatica esclusione dal campo di applicazione delle procedure di V.A.S..

La presente variante determina una riduzione del dimensionamento residenziale complessivo e pertanto non necessita della verifica di assoggettabilità a V.A.S.. L'area inoltre non risulta mai stata trasformata in altro che territorio rurale e non si genera pertanto alcun impatto sul sistema ambientale e territoriale esistente.

E' opportuno precisare che in termini dimensionali quanto disposto dalla presente Variante incide in senso riduttivo rispetto la capacità espansiva precisata dal vigente PRG 2000. Più specificamente il raffronto tra l'assetto prefigurato della presente Variante a quello del PRG 2000 porta un saldo riduttivo pari a 19.220 mq. SUL complessiva, suddivisa in 13.220 mq. SUL a destinazione residenziale, 1.000 mq. polifunzionali/commerciali e 5.000 mq a destinazione sportiva/ricreativa.

La previsione della capacità insediativa residenziale sottratta al dimensionamento dello strumento urbanistico generale è pertanto pari a 97 alloggi dei quali 7 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.

Per la parte insediativa polifunzionale si ha una riduzione della previsione generale valutata in 6.000 mq di SUL polifunzionale.

## **DIMENSIONAMENTO**

### **Dimensionamento residenziale**

Nella Tabella 1 è riportata la consistenza degli alloggi che costituiscono la dotazione insediativa prevista dal PRG 2000, distinti tra quelli derivanti dall'attuazione delle Aree di Trasformazione, delle aree di completamento ed infine della quota destinata all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP). La successiva Tabella 2 riporta il numero degli alloggi introdotti dall'approvazione di varianti specifiche successive all'approvazione del PRG 2000, che hanno portato variazioni del dimensionamento residenziale precedentemente alla presente variante.

*Tabella 1 – Quadro dimensionamento residenziale PRG 2000*

<b>Tipologie</b>	<b>n. alloggi</b>
Aree di Trasformazione (AT)	2148
Zone di completamento	500
Alloggi Edilizia Residenziale Pubblica	188
<b>Totale</b>	<b>2836</b>

Tabella 2– Quadro dimensionamento residenziale da Varianti specifiche al P.R.G. successive al PRG 2000

<b>VARIANTI</b>	<b>n. alloggi</b>
3/2006 - Bioedilizia	28,00
5/2006 – Opere Pubbliche	6,00
Piano Alienazioni	8,00
Variante 1/2008	22,00
VAS 38bis (Variante 1/2008)	5,60
Variante 1/2010	-2,20
Variante 1/2010 – ripubblicazione	-0,66
Variante 5/2012	6,00
Variante 5/2012 ripubblicazione	-45,49
Variante 1/2014	-102,91
Variante 1/2014 - ripubblicazione	-55,36
<b>TOTALE</b>	<b>-131,02</b>

Poiché con le varianti “Var.1/2014” e “Var.1/2014-Pubblicazione di alcune aree” vi è stato un consistente ridimensionamento dello strumento urbanistico comunale a seguito dell’eliminazione di numerose Aree di Trasformazione, il dimensionamento e il conteggio del limite massimo del 3% stabilito dall’art. 15 della L.R. n. 47/78 va riconsiderato allo stato del “PRG ridimensionato”, partendo dai dati riportati in Tabella 3.

Tabella 3 – Quadro dimensionamento residenziale successivo alla variante 1/2014 ripubblicazione

<b>Tipologie</b>	<b>n. alloggi</b>
Aree di Trasformazione (AT)	2148
Zone di completamento	500
Alloggi Edilizia Residenziale Pubblica	188
Varianti specifiche alla var. 1/2014 ripubbl.	-131
<b>Totale</b>	<b>2705</b>

Con queste premesse, l’incremento ammissibile della capacità insediativa del PRG a variante 1/2014 ripubblicazione approvata, diviene pertanto pari a **81 alloggi** (2.705 x 3%).

Sottraendo dal suddetto limite di 81 alloggi quelli assunti la variante 2/2017 che comporta un aumento di SUL di 315 mq corrispondente a 2,25 alloggi, la capacità insediativa residua del PRG è di 78,75 alloggi (81 – 2,25).

In fase di controdeduzione ed approvazione si riscontra una diminuzione di 914 mq di Sul residenziale corrispondente a 6,50 alloggi che sommati all'incremento in fase di adozione di 2,25 aumentano la disponibilità di n. 4 alloggi. **Pertanto per quanto sopra riportato la disponibilità complessiva risulterà di 85 alloggi (81 + 4).**

**Con la variante denominata 2/2021 in fase di adozione si ha un decremento degli alloggi nel numero di 99 che sommati agli 85 della situazione odierna si ha un totale disponibile di 184 alloggi.**

## 5.2 Dimensionamento polifunzionale

Per il dimensionamento del polifunzionale con la variante denominata 2/2021 non si hanno scostamenti in termini di superfici; **pertanto rimane inalterata la disponibilità complessiva residua di mq 140.362.**

## 6 Piano dei Servizi

Quale necessario completamento della sostenibilità delle previsioni assunte dalla presente variante viene nel presente paragrafo ricomputata la consistenza delle dotazioni degli standards urbanistici.

La tabella 3.1 riporta il quadro complessivo delle variazioni, in incremento o in decremento, della consistenza degli standards urbanistici alle previsioni assunte dall'approvazione della presente Variante, distinguendo per queste quelli di valenza locale di quartiere (zone G) da quelle aventi un preminente interesse sovracomunale (zone F).

Si fa presente che la variante 2/2021 non modifica le dotazione dei servizi sovra comunali F, pertanto restano inalterati.

Denominazione	Servizi di quartiere "G"							Servizi di interesse sovra comunale "F"			
	Parcheggi pubblici	Verde pubblico	Attrezzature religiose	Istruzione dell'obbligo	Servizi cimiteriali	Servizi privati	Attrezzature di interesse comune	Servizi di rilevanza comprensoriale	Attrezzature per l'ordine pubblico	Attrezzature tecnologiche	Attrezzature per l'istruzione superiore
<b>Variante 2/2021</b>	<b>-</b> <b>780</b>	<b>-</b> <b>8.120</b>									

Tabella 4 Quadro di dettaglio delle modifiche agli standards all'approvazione della Variante OO.PP. 2/2017

TIPO DI SERVIZIO	TOTALE		L.R. 47/78	Differenza
	Ha	mq/ab.	mq./ab	mq./ab
Attrezzature comuni	76,89	8,01	2,8	5,21
Attrezzature religiose	30,03	3,13	1,2	1,93
Parcheggi	95,82	9,97	4	5,97
Verde giardino e sportivo	285,24	29,73	16	13,73
Istruzione dell'obbligo, nido, materne	28,21	2,94	6	-3,06
<b>TOTALI</b>	<b>516,19</b>	<b>53,79</b>	<b>30</b>	<b>23,79</b>

Tabella 5 Quadro consistenza Zone G – PRG vigente

TIPO DI SERVIZIO	TOTALE		L.R. 47/78	Differenza
	Ha	mq/ab.	mq./ab	mq./ab
Attrezzature comuni	76,89	8,01	2,8	5,21
Attrezzature religiose	30,03	3,13	1,2	1,93
Parcheggi	95,74	9,97	4	5,97
Verde giardino e sportivo	257,43	26,81	16	10,81
Istruzione dell'obbligo, nido, materne	28,21	2,94	6	-3,06
<b>TOTALI</b>	<b>488,30</b>	<b>50,86</b>	<b>30</b>	<b>20,86</b>

Tabella 6 Quadro consistenza Zone G – a seguito dell'adozione della variante 2/2021

Cesena,05/03/2021\n

Sottoscritto digitalmente da  
 \n\nANTONIACCI EMANUELA\n