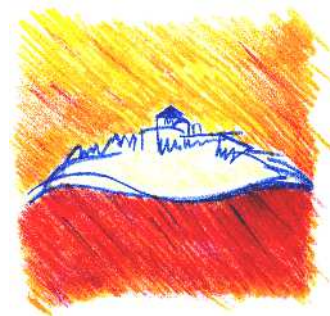
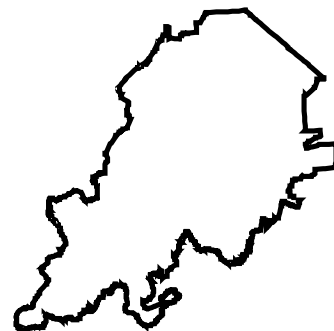


COMUNE DI CESENA  
Settore Programmazione Urbanistica  
**PRG 2000**  
VARIANTE GENERALE



**VARIANTE 1/2014**  
**PUBBLICAZIONE DI ALCUNE AREE**



**RELAZIONE**

**Allegato D1**

**Progettisti**

Emanuela Antoniaci  
Otello Brighi  
Maria Chiara Magalotti  
Pierluigi Rossi  
Vincenzo Stivala  
Daniele Minotti

**Progettista VAS**

Alessandro Biondi

**Collaboratori al progetto**

Natascia Cantoni  
Luciana Battistini  
Elena Genghini  
Barbara Maggioli  
Cristina Farnedi

**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 1/2014**  
**PUBBLICAZIONE DI**  
**ALCUNE AREE**

Adottata con delibera di C.C.  
n. del

**Il Sindaco**

Paolo Lucchi

**L'Assessore**

Orazio Moretti

**Il Dirigente**

Emanuela Antoniaci



# INDICE

Capitolo	pagina
<b>0 Finalità della Variante</b>	3
<b>1 Pubblicazione e osservazioni</b>	3
<b>2 Criteri per l'esame delle osservazioni</b>	3
<b>3 Pareri degli Enti sulla Variante</b>	5
3.1 ARPA Forlì-Cesena	6
3.2 Azienda USL della Romagna	6
3.3 Osservazioni della Provincia sulla Variante (art. 15 LR 47/78)	7
3.4 Osservazioni della Provincia sulla Variante (art. 5 LR 19/2008)	9
3.5 Decisioni della Provincia su assoggettabilità a VAS della Variante	10
<b>4 Scioglimento di condizioni sospensive della Variante</b>	13
4.1 Housing Sociale	14
4.2 Pieve 6	19
4.3 parco Ippodromo	21
4.4 Quantificazione	22
<b>5 Controdeduzioni</b>	23
5.1 ARPA Forlì-Cesena	23
5.2 Azienda USL della Romagna	23
5.3 Osservazioni della Provincia	24
5.3.1 Art. 15 LR 47/78 e smi	24
5.3.2 Art. 5 LR 19/2006	24
5.4 Decisioni della Provincia su assoggettabilità a VAS della Variante	25
5.4.1 Accordo Gobbi Frutta	25
5.4.2 Accordo Jolly Service	27
5.5 Decisioni sulle osservazioni dei privati	28
5.5.1 Aree di trasformazione di cui si conferma lo stralcio	28
5.5.2 Aree di trasformazione parzialmente o totalmente confermate	29
5.5.3 Differenza tra aree stralciate in adozione e approvazione	31
5.5.4 Totale aree stralciate con l'approvazione della variante	32
5.5.5 Aree ripubblicate/adottate	33
5.5.6 Norme	57
5.5.7 Proposizione o reiterazione di vincoli preordinati all'esproprio	59
5.5.8 Permessi di costruire con prescrizioni	64
<b>6 Il nuovo dimensionamento</b>	68
6.1 Dimensionamento residenziale	68
6.2 Dimensionamento polifunzionale	69
6.3 Dimensionamento servizi	70
<b>7 Piano dei servizi</b>	70



## 0. Finalità della Variante

La presente Variante al PRG, riguardante sia la parte cartografica che quella normativa, come specificato nella Delibera di adozione "Disposizioni di salvaguardia territoriale ed urbanistica nel periodo di redazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali e recepimento di prescrizioni cogenti di cui alla LR 30.07.2015 n° 15 "si pone tre obiettivi:

- 1 preservare le condizioni territoriali per non pregiudicare gli obiettivi definiti dall'Amministrazione per il nuovo Piano urbanistico comunale (PSC-RUE-POC)
- 2 recepire in normativa prescrizioni ed obblighi derivanti dalla entrata in vigore della LR15/2013;
- 3 consentire l'ampliamento e/o la nuova localizzazione di attività produttive esistenti che prevedono a breve o medio termine processi di ristrutturazione industriale o razionalizzazione della produzione, recependo nello strumento urbanistico accordi sottoscritti con privati ai sensi dell' art. 18 LR 20/2000 (Accordo coi privati Jolly service e Gobbi frutta).

## 1. Pubblicazione e osservazioni

In seguito alla pubblicazione, avvenuta dal 12 marzo al 10 aprile 2014, sono pervenute 265 osservazioni di cui 182 entro i termini del 10 maggio 2014. Poiché le osservazioni riguardano sia oggetti cartografici che normativi contenuti nella Variante sia oggetti estranei alla Variante si sono definiti criteri per l'esame delle osservazioni che di seguito sono riportati.

## 2. Criteri per l'esame delle Osservazioni

L'Amministrazione ha proposto i seguenti criteri d'esame delle osservazioni:

- A1** Sono tendenzialmente da **respingere** le osservazioni che propongono modifiche di destinazione urbanistica di aree da ambito rurale a tessuti consolidati qualora in contrasto con il tessuto contiguo e/o non coerenti con gli obiettivi posti dalla presente variante di salvaguardia;
- A2** Sono tendenzialmente da **respingere** le osservazioni che propongono modifiche di destinazione urbanistica di aree all'interno del tessuto consolidato con aumento di carico urbanistico qualora in contrasto con il tessuto contiguo e/o non coerenti con gli obiettivi posti dalla presente variante di salvaguardia

- B** Sono tendenzialmente da **accogliere** le osservazioni che propongono modifiche progettuali dell'impianto urbanistico previsto in ambiti zonizzati qualora vadano a migliorare l'assetto urbanistico della zona;
- C1 – C2** Sono tendenzialmente da **respingere** le osservazioni che propongono l'inserimento di Aree di Trasformazioni sia residenziali che produttive in quanto in contrasto con gli obiettivi posti dalla presente variante di salvaguardia;  
Sono tendenzialmente da **accogliere** le osservazioni che propongono l'inserimento di porzioni di Aree di Trasformazioni sia residenziali che produttive o di interi comparti nel caso in cui:
- 1)** consentano di fornire adeguate risposte a rilevanti esigenze pubbliche o di pubblico interesse , mediante strumenti perequativi;
  - 2)** riguardino aree ed immobili interclusi all'interno del territorio urbanizzato
  - 3)** nel caso di trasformazioni polifunzionali siano correlate ad attività che necessitano di ammodernamenti o sviluppi aziendali finalizzati a mantenere o incrementare l'occupazione;
  - 4)** consentano una sensibile riduzione della potenzialità edificatoria e della superficie territoriale interessata rispetto alle originarie previsioni;
  - 5)** non vadano a precludere gli obiettivi di salvaguardia per eventuali scelte pianificatore future del nuovo strumento urbanistico.
- D**
- 1)** Sono tendenzialmente da **respingere** le osservazioni che propongono modifiche al corpo normativo in contrasto con gli obiettivi posti dalla presente variante di salvaguardia;
  - 2)** Sono tendenzialmente da **respingere** le osservazioni che propongono modifiche non pertinenti con le tematiche affrontate dalla variante;
  - 3)** Sono tendenzialmente da **accogliere** le osservazioni che propongono modifiche semplificative e/o migliorative e/o superamento di incongruenze presenti nel corpo normativo;
- E** Sono tendenzialmente da **accogliere** le osservazioni che propongono rettifiche e/o imprecisioni sia di carattere cartografico che normativo;
- F** Sono da **respingere** le osservazioni che riguardino modifiche normative e/o cartografiche pertinenti il centro storico o edifici vincolati in ambito rurale, in quanto in contrasto con quanto disposto dall'art. 41 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i.;

- G** Sono da respingere le osservazioni che propongono modifiche a vincoli ambientali in quanto in contrasto con i piani sovraordinati;

Le osservazioni ed i criteri d'esame fanno riferimento alla seguente catalogazione

A1	DA AMBITO RURALE A TESSUTO CONSOLIDATO
A2	CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CON AUMENTO DI CARICO URBANISTICO
AP	MODIFICHE INERENTI AGLI ACCORDI COI PRIVATI (ALDEBARAN - GOBBI)
B	RETTIFICHE CARTOGRAFICHE E/O MODIFICHE CHE NON COMPORTINO AUMENTO DI CARICO URBANISTICO
C1	RIPROPOSIZIONE TOTALE O PARZIALE DI A.T. RESIDENZIALI STRALCIATE DALLA VARIANTE
C2	RIPROPOSIZIONE TOTALE O PARZIALE DI A.T. POLIFUNZIONALI STRALCIATE DALLA VARIANTE
D	MODIFICHE DI CARATTERE NORMATIVO
E	RETTIFICHE DERIVANTI DA IMPRECISSIONI DI CARATTERE CARTOGRAFICO E NORMATIVO
F	CENTRO STORICO O ABITAZIONI VINCOLATE IN AMBITO RURALE
G	MODIFICHE O ELIMINAZIONE DI VINCOLI AMBIENTALI
H	ALTRO

Tab 1

Nell'Allegato A " Elenco delle osservazioni pervenute", ordinate per Protocollo Speciale di arrivo, sono riportate le decisioni del Consiglio Comunale sulle singole osservazioni.

### 3. Pareri degli Enti sulla Variante

I pareri di AUSL ed ARPA sono stati preceduti una Conferenza dei Servizi tenutasi in data 11.6.2014.

Nella Conferenza di cui al punto precedente è emerso che **ARPA** esprime parere negativo sull'intero corpo della variante in oggetto, riservandosi di inviare il relativo parere con le motivazioni; mentre **AUSL** evidenzia come su alcune aree stralciate dalla variante insistono attività per le quali nel corso degli anni sono state promossi interventi di riqualificazione e risanamento ambientale e chiede all'Amministrazione se obiettivo della variante sia quello di limitare future operatività su questi insediamenti e promuovere politiche di delocalizzazione; inoltre fa presente che alcune delle previsioni stralciate fossero associate ad interventi di rilevante valenza pubblica; infine esprime parere contrario all'Accordo coi Privati per l'insediamento della Ditta "Jolly Service" per inadeguatezza infrastrutturale delle condizioni della zona in cui si deve insediare, mentre esprime parere favorevole all'Accordo Gobbi Frutta a condizione che sia prevista una fascia di mitigazione di almeno 30 metri nella parte contigua al tessuto residenziale e risolvere le problematiche del traffico indotto dal nuovo carico urbanistico mediante opere all'intersezione con la Via Cervese, rinvia, infine, a motivazioni più dettagliate con l'invio di parere specifico;

### **3.1. ARPA Forlì-Cesena**

*(Pervenuto a mezzo pec in data 12.06.2014, prot. 49776)*

**Parere contrario** alla variante in oggetto per le seguenti motivazioni:

Nella relazione tecnica, allegato A, viene più volte dichiarato che tale variante si prefigge di non pregiudicare gli obiettivi della futura nuova pianificazione comunale. Nella stessa relazione vengono esposti in modo sommario gli indirizzi della futura nuova pianificazione che Codesta Amministrazione redigerà ai sensi della legislazione urbanistica regionale. Tuttavia tali indirizzi non sono mai stati inviati ad Arpa e ad oggi non è stata inoltrata alcuna formale richiesta di espressione sugli stessi. Si ritiene pertanto non congruo esprimere valutazioni su scelte territoriali non conosciute. Quanto proposto nella presente variante risulta di rilevante importanza per il territorio, pertanto si ritiene che debba necessariamente essere analizzato secondo le procedure della legislazione urbanistica regionale, ovvero tramite conferenze di pianificazione (PSC), POC e RUE. Arpa ha già espresso parere o osservazioni per alcune aree per le quali viene proposta la trasformazione (stralcio).- Alcuni stralci coinvolgono zone già strutturate, l'organico completamento di tali tessuti e/o ne migliorerebbe la infrastrutturazione e la sostenibilità. Alcune aree stralciate sono già urbanizzate e occupate da attività/residenze, pertanto la modifica non corrisponderebbe alla realtà d'uso del territorio, creando incongruenze e incompatibilità. Le valutazioni ed i pareri espressi in questi anni, sia sulle varianti urbanistiche, sia sui PUA, hanno considerato il vigente PRG, le sue previsioni e le sue infrastrutturazioni. Si ritiene che la variante in questione condizioni alcune di queste valutazioni e pareri.

### **3.2. Azienda USL della Romagna**

*(pervenuto in data 01.07.2014 Prot. 0054930)*

**Parere favorevole** con la seguente osservazione: Si evidenzia che alcune delle previsioni stralciate risultano propedeutiche ad interventi di rilevante valenza pubblica (urbanizzazioni, nuova viabilità, tratti della rete ciclabile, spazi verdi, ecc) capaci di contribuire a sanare conflitti e criticità concernenti la mobilità, la qualità dell'aria o più in generale la qualità urbana. Si invita l'Amministrazione comunale a tenere conto di tale aspetto nella futura fase pianificatoria che dovrà valutare, al pari dei nuovi fabbisogni insediativi, le misure e gli interventi a queste connesse che ne garantiscano la sostenibilità ambientale, la sicurezza e la salubrità. In merito alle previsioni



dell'Accordo con i Privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/02000 assunte della Variante1/2014, si esprime:

**-parere contrario per l' Accordo con i Privati denominato Jolly Service** in quanto: la vicinanza delle abitazioni non consente la realizzazione di adeguate aree di mitigazione, a tutela della salute degli abitanti, fra la zona produttiva e quella residenziale; si ritiene inadeguata l'accessibilità all'area in rapporto alle moli di traffico indicate in progetto per quanto attiene alla sicurezza stradale e alla prevenzione dell'incidentalità lungo gli assi viari interessati dall'intervento.

**-parere favorevole per l' Accordo con i Privati denominato Gobbi Frutta S.r.l.** a condizione che sia prevista una fascia di mitigazione di almeno 30 metri, interdetta a qualsiasi attività e funzioni connesse all'attività produttiva, posta tra il nuovo insediamento ed il contiguo tessuto residenziale; per quanto riguarda l'accessibilità al lotto è necessario che trovino attuazione le condizioni previste dal PRG 2000 che identificano una intersezione tramite rotatoria su Via Cervese asservente il previsto nuovo comparto produttivo.

### **3.3. Osservazioni della Provincia sulla Variante (art. 15 LR 47/78)**

*(Delibera GC 311 del 9.9.2014 pervenuta a mezzo pec il 18.9.2014 Prot. 0074262)*

A.1) Si ritiene condivisibile l'obiettivo dell'Amministrazione comunale di operare una "salvaguardia" del proprio territorio nelle more di pervenire alla definizione del Piano Strutturale Comunale, il quale delinearà le nuove strategie di tutela ed uso del territorio medesimo, anche concorrendo massimamente alla preservazione dei suoli agricoli. Stante la predetta finalità assunta dalla Variante, nonché il percorso avviato verso la formazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali ai sensi della L.R. 20/2000, si ritiene più corretto rinviare a tale sede la verifica della necessità e, quindi delle migliori opportunità localizzative, di ulteriori fabbisogni insediativi. In virtù di ciò, l'Amministrazione, in sede di approvazione della Variante in oggetto, dovrà verificare la coerenza della scelta di inserire, nel PRG così "salvaguardato", le nuove previsioni insediative proposte.

A.2) Si ritiene necessario che l'Amministrazione comunale, stante gli obiettivi assunti con la Variante in oggetto ed al fine di non dare luogo a possibili disparità, definisca il criterio di cui al punto A.7 secondo requisiti oggettivi e chiaramente individuabili, verificandone conseguentemente la portata, ovvero, qualora ne sussistano i presupposti, riconduca l'Area di Trasformazione AT4a 05/01 agli altri criteri di valutazione.

A.3) Fermo restando quanto osservato al precedente punto A.1), si ritiene necessario che l'Amministrazione comunale espliciti gli elementi che concorrono alla formazione dell'interesse pubblico sotteso agli accordi con privati, integrando in tal senso gli atti e/o gli elaborati da porre in approvazione e dimostrandone al contempo la coerenza con gli obiettivi strategici individuati dagli strumenti di pianificazione.

A.4) Il computo del dimensionamento produttivo non pare aver tenuto conto della quota assorbita dagli accordi ex art. 18 della L.R. 20/2000 accedenti alla Variante in oggetto, che complessivamente richiedono 38.806 mq di SUL.

Si ritiene inoltre improprio ri-attribuire allo strumento urbanistico vigente quella parte di capacità insediativa definita "disponibilità residua". Si richiamano infatti i limiti posti all'implementazione delle varianti speciali (che cumulativamente non possono superare, nell'arco di validità del PRG, la misura massima del 3% di incremento delle previsioni inserite dal Piano medesimo), per cui all'Amministrazione comunale è attribuita la possibilità di approvare modifiche "minori" allo strumento urbanistico, non tuttavia rimettendo in discussione pesi ed assetti insediativi di rilevanza complessivamente non "minore". A ciò, stante i termini di adeguamento dei piani definiti dalla L.R. 20/2000 – sebbene di natura ordinatoria (art. 43), non possono che aggiungersi le chiare finalità di "salvaguardia" espresse dalla presente Variante, onde giungere al rinnovo della strumentazione urbanistica ai sensi della suddetta legge regionale.

A.5) Si ritiene che la modifica normativa proposta, accettabile come logica di temporanea "salvaguardia", dovrà essere maggiormente definita ed articolata in sede di formazione del Piano Strutturale Comunale e del conseguente/contextuale Regolamento Urbanistico ed Edilizio, potendo in tale occasione verificare, alla luce di una puntuale ricognizione e valutazione delle caratteristiche dei sistemi edilizi, urbani ed infrastrutturali che interessano tutta la città consolidata, la possibilità di concorrere ad una più ampia e coerente applicazione della norma regionale.

A.6) Poiché l'area da acquisire per la realizzazione del parcheggio pubblico si trova lungo la scarpata stradale, si suggerisce all'Amministrazione comunale di verificare, in alternativa, anche la possibilità di acquisire l'area limitrofa alla zona di parcheggio esistente, morfologicamente meno complessa ed il cui utilizzo presenterebbe minori interferenze con il sistema della viabilità.

### **3.4. Osservazioni della Provincia sulla Variante (art. 5 LR 19/2008)**

*(Delibera GC 311 del 9.9.2014 pervenuta a mezzo pec il 18.9.2014 Prot. 0074262)*

Le aree relative ai due accordi coi privati (Gobbi Frutta e Jolly Service), sono ubicate in zona di pianura alluvionale, dove si ritrovano i sedimenti continentali di origine fluviale e di età olocenica, costituiti da intercalazioni, laterali e verticali, di ghiaie, sabbie, limi e argille.

Per l'area "Gobbi Frutta", ubicata immediatamente a Nord del tracciato autostradale BO-AN, le indagini eseguite (prove CPT), hanno evidenziato la presenza di prevalenti litologie fini (argille e argille limose), molto compatte.

Tali litologie permettono di escludere il rischio di liquefazione dei terreni in caso di terremoto, ma creano difficoltà nella capacità scolante dei suoli; in relazione alle criticità idrogeologiche, l'area "Gobbi Frutta" è infatti zonizzata come "Art. 6 – Area di potenziale allagamento" nelle Tavole del Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, con tirante idrico di riferimento di 50 cm, e pertanto soggetta alla relativa normativa.

Il rilievo dei microtremiti con tecnica HVSR, ha permesso di evidenziare l'assenza di importanti contrasti di impedenza nel sottosuolo, permettendo di escludere significative amplificazioni dei segnali sismici per motivi stratigrafici, con una frequenza di sito poco pronunciata, pari a circa 2 Hz, presumibilmente al di fuori del campo di interesse ingegneristico dell'opera.

Anche per l'area "Jolly Service", ubicata relativamente più a monte, a Sud della linea ferroviaria, sono state rilevate litologie prevalentemente fini, argilloso – limose, con rare intercalazioni di limi sabbiosi, permettendo di escludere, anche in questo caso, il rischio di liquefazione dei terreni di fondazione.

Per entrambe le aree non sono state evidenziate problematiche di tipo geotecnico, con cedimenti stimati come assimilabili dalle strutture, per normali carichi di fondazione.

In merito alla previsione di parcheggio di servizio per il cimitero di San Demetrio, si rileva che la soluzione prospettata (sbanco di circa 80 metri di lunghezza parallelamente all'asse viario, per 3 metri di profondità della scarpata stradale, alta circa 2 metri), renderebbe necessaria la realizzazione di opere di sostegno del versante soprastante, di cui, peraltro, non sono note le caratteristiche geologiche e strutturali. Si invita, pertanto, l'Amministrazione Comunale a considerare una soluzione meno impattante, ad esempio utilizzando il piazzale sub-pianeggiante presente in adiacenza dell'esistente parcheggio.

La Provincia, sulla base dei dati contenuti nelle Relazioni geologiche, a firma dei Dott. Geoll. Alessandro Biondi e Mario Casadio, esprime parere favorevole nei confronti del Piano in oggetto, in relazione alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, con la seguente considerazione:

B.1) In merito alla previsione di parcheggio a servizio del cimitero di San Demetrio, si invita l'Amministrazione Comunale a considerare una soluzione meno impattante, ad esempio utilizzando il piazzale sub-pianeggiante presente in adiacenza dell'esistente parcheggio.

Inoltre si rimandava a successivo e separato atto l'espressione in merito alla valutazione ambientale, ovvero la decisione sull'assoggettabilità a VAS della Variante, comprensiva dell'accordo con i privati per l'insediamento della ditta "Gobbi Frutta S.r.l." a Villa Calabria, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. ed il parere motivato ai sensi dell'art. 15 del medesimo decreto sull'accordo con i privati per l'insediamento della ditta "Jolly Service S.p.A." a Torre del Moro, per i quali la normativa vigente prevede termini temporali più ampi, volendo assicurare

### **3.5. Decisioni della Provincia su assoggettabilità a VAS della Variante (artt. 12 e 15 DLgs 152/2006)**

*(Decreto Presidente Provincia n° 4 del 10.11.2014 PGN 103530 pervenuto il 19.11.2014 Prot. 0093350)*

Il Decreto dispone di escludere la Variante al PRG in oggetto dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. alle seguenti condizioni:

C.1) Anche dal punto di vista degli effetti sul sistema ambientale e territoriale delle scelte operate dalla Variante in oggetto, non può che richiamarsi quanto già osservato al punto A.1 della deliberazione della Giunta provinciale n. 83458/311 del 09.09.2014: condividendo infatti l'obiettivo dell'Amministrazione comunale di operare una "salvaguardia" del proprio territorio nelle more di pervenire alla definizione del Piano Strutturale Comunale, si ritiene più corretto rinviare a tale sede la verifica della necessità di fabbisogni insediativi ulteriori e diversi da quelli oggi pianificati.

Si invita pertanto l'Amministrazione comunale a valutare la necessità e, in subordine, la più idonea collocazione, di ulteriori previsioni insediative in seno al processo di formazione dei nuovi strumenti urbanistici (PSC-POC-RUE), al fine di poter verificare, alla luce delle risultanze della ValSAT, tutte le possibili alternative, tenendo conto delle

caratteristiche del territorio e degli scenari di riferimento descritti dal quadro conoscitivo e degli obiettivi di sviluppo sostenibile.

C.2) Si evidenzia sin da ora che, in sede di formazione del Piano strutturale, le eventuali politiche di consolidamento/riqualificazione/espansione degli ambiti produttivi esistenti non potranno prescindere da una puntuale valutazione dell'assetto infrastrutturale e delle conseguenti dotazioni territoriali dell'intera polarità produttiva di Pievesestina, tenuto altresì conto del ruolo che essa assume/può assumere alla scala d'area vasta, come anche evidenziato nel Rapporto preliminare.

C3 Riconoscendo che il tipo di infrastruttura prevista è riconducibile alle fattispecie indicate dal comma 5 dell'art. 19 delle Norme del PTCP, in sede di progettazione dell'opera pubblica in oggetto, si ritiene necessario che l'Amministrazione comunale definisca le necessarie condizioni circa il suo migliore inserimento paesaggistico ed ambientale, come già indicato nel Rapporto preliminare.

Di escludere l'accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. per l'insediamento della ditta "Gobbi Frutta S.r.l." a Villa Calabria, accedente alla Variante urbanistica oggetto del presente atto, dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. alle seguenti condizioni :

D.1) Poiché la previsione in oggetto è attuabile mediante intervento diretto, si ritiene necessario, al fine di pervenire ad una compiuta ed efficace definizione delle condizioni di tutela paesistica cui essa deve soggiacere, che l'Amministrazione comunale definisca uno schema di assetto urbanistico dell'area alla luce delle disposizioni di cui all'art. 21B delle Norme del PTCP, verificando la presenza e lo stato di conservazione degli elementi centuriali ivi indicati, ovvero integri la prescrizione posta con il n. 216 (Allegati Normativi - A11) con le disposizioni a tal fine necessarie.

D2) Pur in assenza di una esaustiva definizione degli scenari di mobilità conseguenti all'attuazione della previsione in esame, nonché delle caratteristiche del sistema della rete infrastrutturale all'intorno, si ritiene necessario che l'Amministrazione comunale verifichi puntualmente la capacità della viabilità interessata ad assorbire i flussi veicolari di progetto garantendo piene condizioni di sostenibilità e di sicurezza con particolare riferimento alle immissioni sulla Via Cervese e quindi, se del caso, subordini l'entrata in esercizio dell'attività oggetto di accordo all'avvenuta realizzazione della rotatoria già prevista dal Piano fra la S.P. 71 bis, la Via Violone di Gattolino e la adduttrice alla Via Calabria.

Ciò fermo restando che le quote di traffico generate dal nuovo insediamento potranno immettersi sulla S.P. 71 bis solamente attraverso l'adduttrice alla Via Calabria, senza dunque interessare l'abitato di Villa Calabria, come indicato nel parere reso dal Dirigente del Servizio Infrastrutture Viarie e Gestione Strade Cesena di questa Provincia.

D.3) Si ritiene pertanto necessario che l'Amministrazione comunale, nelle more di giungere alla (eventuale) definitiva conformazione urbanistica della previsione in oggetto, verifichi l'adeguatezza del sistema infrastrutturale tecnologico, verificando se e quali adempimenti debbano essere posti in essere con l'attuazione del comparto.

D.4) Stante il rispetto delle disposizioni definite dal D.Lgs. 19.8.2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e s.m.i., così come dettagliate nell'"Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" di cui alla D.A.L. 156/2008 e ss.mm.ii., si ritiene necessario che nell'attuazione della previsione urbanistica in oggetto costituisca norma di riferimento in materia energetica la L.R. 26/2004, e specificamente la parte relativa agli adempimenti previsti al fine di assicurare il contenimento dei consumi energetici, favorire la valorizzazione delle fonti rinnovabili ed assimilate di energia, promuovere la dotazione e fruibilità di altri servizi energetici di interesse locale. Pertanto dovrà trovare specifica applicazione il comma 4, lett. a) dell'art. 5 della citata legge.

D.5) Stante il fatto che le attività insediabili dovranno redigere la valutazione di impatto acustico secondo la normativa vigente ai sensi dell'art. 8 della L. 447/1995, alla luce di quanto argomentato, si concorda con la necessità di prevedere una idonea progettazione degli edifici e delle aree pertinenziali, nonché del lay-out interno-esterno delle attività, con ubicazione in posizione schermata e lontana dagli edifici residenziali di tutte le sorgenti sonore verosimilmente impattanti, quali: viabilità di accesso all'area, zone di carico/scarico delle materie prime e/o dei prodotti finiti, lavorazioni in esterno, impianti rumorosi. Dovrà altresì essere prevista una idonea distanza tra gli edifici di progetto ed i ricettori abitativi al fine di lasciare uno spazio utile alla realizzazione, all'interno delle aree di progetto, di tutti i sistemi di mitigazione acustica che si rendessero necessari per il rispetto dei limiti di immissione assoluti e differenziali di cui alla citata L. 447/1995.

D.6) Si ritiene necessario che, nelle more di giungere alla (eventuale) definitiva conformazione urbanistica della previsione in oggetto, siano definiti, in accordo con il competente Consorzio di Bonifica i necessari adeguamenti della tombinatura del

canale Calabria, qualora identificato quale recettore degli apporti meteorici, determinando l'impegno da prevedersi in sede di convenzione.

D.7) La previsione produttiva oggetto di accordo dovrà dotarsi di idonei sistemi di trattamento e smaltimento degli apporti meteorici suscettibili di contaminazione, secondo quanto indicato dalla vigente normativa, per cui le opere di collettamento e gli interventi impiantistici per la depurazione dei reflui dovranno essere dimensionati tenendo conto della possibilità di smaltimento delle acque di prima pioggia così come disposto dalla del. G.R. 286/2005 e dalla del. G.R. 1860/2006.

Inoltre, in relazione alle tematiche del risparmio idrico, dovranno osservarsi le seguenti disposizioni, tenuto conto delle necessità di pulizia ed igienizzazione indicate nel Rapporto preliminare in relazione alle fasi di lavorazione previste nello stabilimento di progetto:

il fabbisogno idrico dell'impianto deve essere rapportato alla qualità ed alla disponibilità della risorsa idrica ed al suo efficiente e razionale utilizzo;

deve essere perseguito l'obiettivo di differenziare gli approvvigionamenti in funzione dell'uso;

dovranno obbligatoriamente trovare riferimento progettuale sistemi e modalità di raccolta e di gestione delle acque che consentano di ridurre a "monte" le portate meteoriche circolanti nelle reti fognarie, attraverso la raccolta delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate.

Di esprimere, in relazione alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) inerente l'accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. per l'insediamento della ditta "Jolly Service S.p.A." a Torre del Moro, accedente alla Variante urbanistica oggetto del presente atto, parere non favorevole ai sensi dell'art. 15, comma 1, del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. ritenute non superate talune specifiche criticità, come motivato ai punti da E.1 a E.3 della soprastante parte narrativa, evidenziate altresì le incoerenze/criticità di cui ai punti da E.4 a E.6.

#### **4. Scioglimento di condizioni sospensive della Variante**

La Variante 1/2014 ha disposto di stralciare tutte le aree di trasformazione, residenziali e produttive ad eccezione delle seguenti:

*A.1) AT per le quali gli strumenti urbanistici attuativi siano stati approvati e le relative convenzioni siano state sottoscritte prima della adozione della presente variante;*

*A.2) AT che, pur in assenza di convenzionamento, siano state oggetto di significative cessioni anticipate al Comune di aree per servizi pubblici;*

A.3) AT per la cui attuazione siano state sottoscritte o siano in fase di stipula convenzioni accessive per la realizzazione di infrastrutture, ancorchè non risultino sottoscritte le convenzioni urbanistiche ;

**A.4) AT oggetto di Accordi di programma già stipulati, anche in fase preliminare;**

A.5) Aree comprese in PEEP e PIP già previsti nel Progesso PRG '85 confermati dal PRG 2000, seppure non ancora attuati, ma funzionali al perseguimento di obiettivi di politiche pubbliche per la casa e le imprese ;

A.6) AT i cui strumenti urbanistici attuativi approvati ne prevedano la realizzazione congiunta e/o contemporanea ad altri comparti per connessione di opere di urbanizzazione e/o valutazione di sostenibilità complessiva, ;

A.7 ) AT inserite con varianti urbanistiche di recente approvazione che non abbiano avuto ancora a disposizione un tempo ragionevole per avviare l'iter di attuazione.

**A.8) AT rispetto alle quali l'Amministrazione ha formalmente assunto l'impegno alla sottoscrizione di un accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000; il mantenimento della previsione è subordinato alla sottoscrizione dell'accordo prima della approvazione della presente variante;**

;

#### **4.1 Housing Sociale (criterio A.4)**

In particolare all'Atto di Adozione della Variante era in corso l'iter amministrativo dell'Accordo di programma (art. 40 LR 20/2000) per **l'Housing Sociale** il cui Accordo preliminare era stato sottoscritto il 23 aprile 2013. L'Accordo interessava otto aree fra cui le seguenti quattro AT:

- 11/06AT3 in località Martorano (area Rossi);
- 12/16 AT3 in località Pievesestina (ST 19.536, SUL 2.930) unitamente a parte del progesso PRG'85 n°6 Finsoge;
- 06/14 AT5 (ST 23.533. SUL 3.530) in località S. Carlo;
- 10/03 AT4a (91.636, SUL 294.272) in località S. Giorgio.



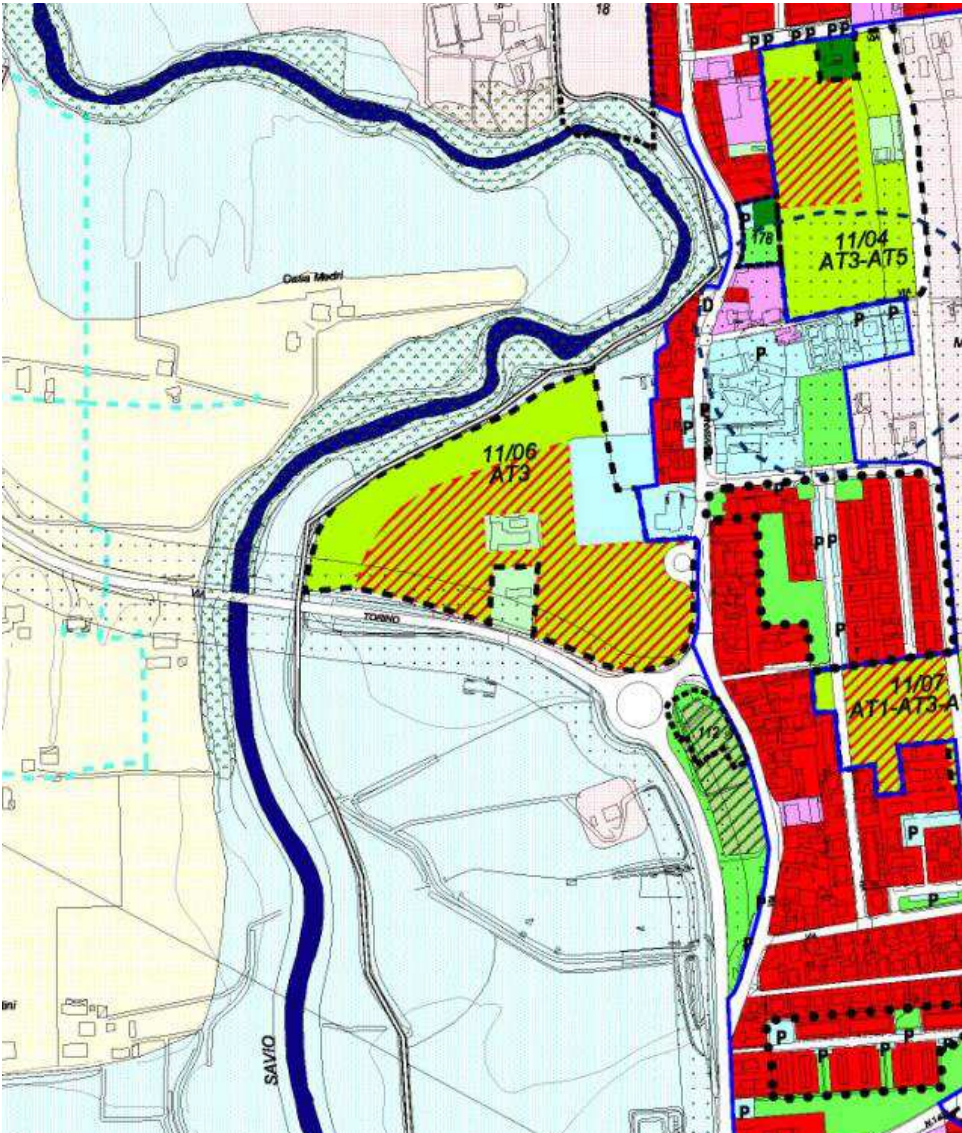


Fig.1: 11/06 AT3 in località Martorano (area Rossi)

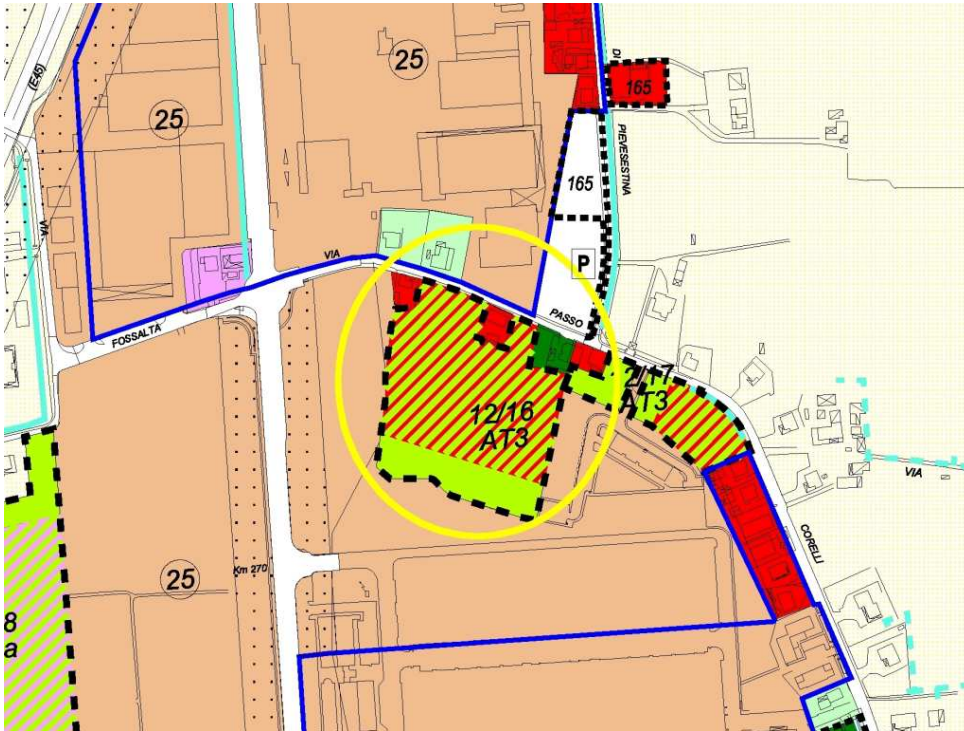


Fig.2: 12/16 AT3 in località Pievesestina (stato vigente)

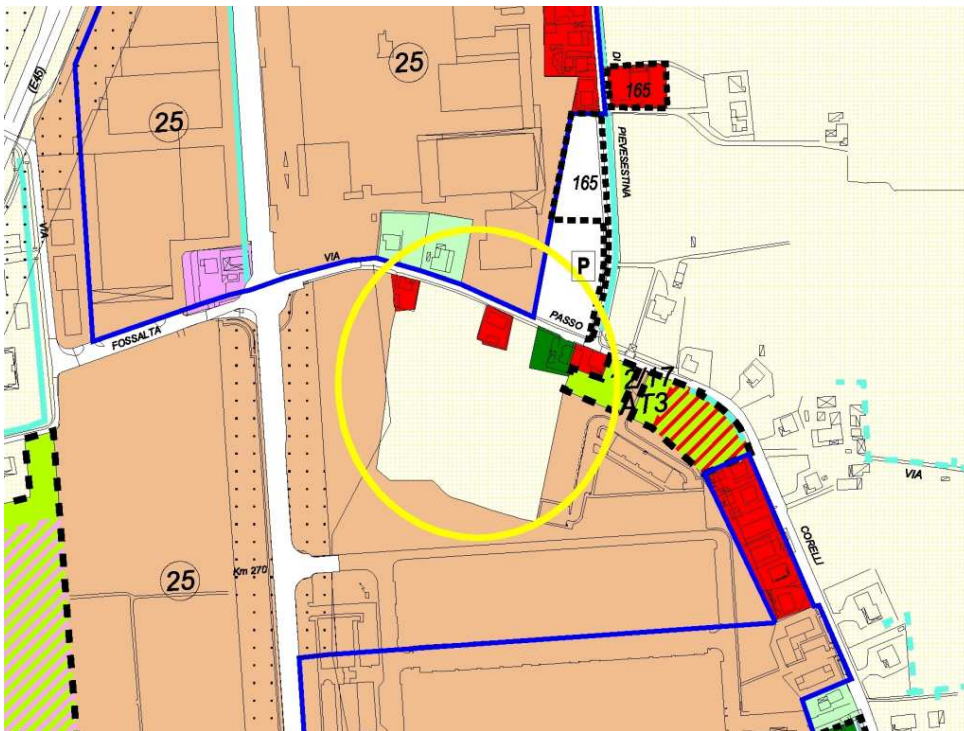


Fig.3: 12/16 AT3 in località Pievesestina (stato modificato)

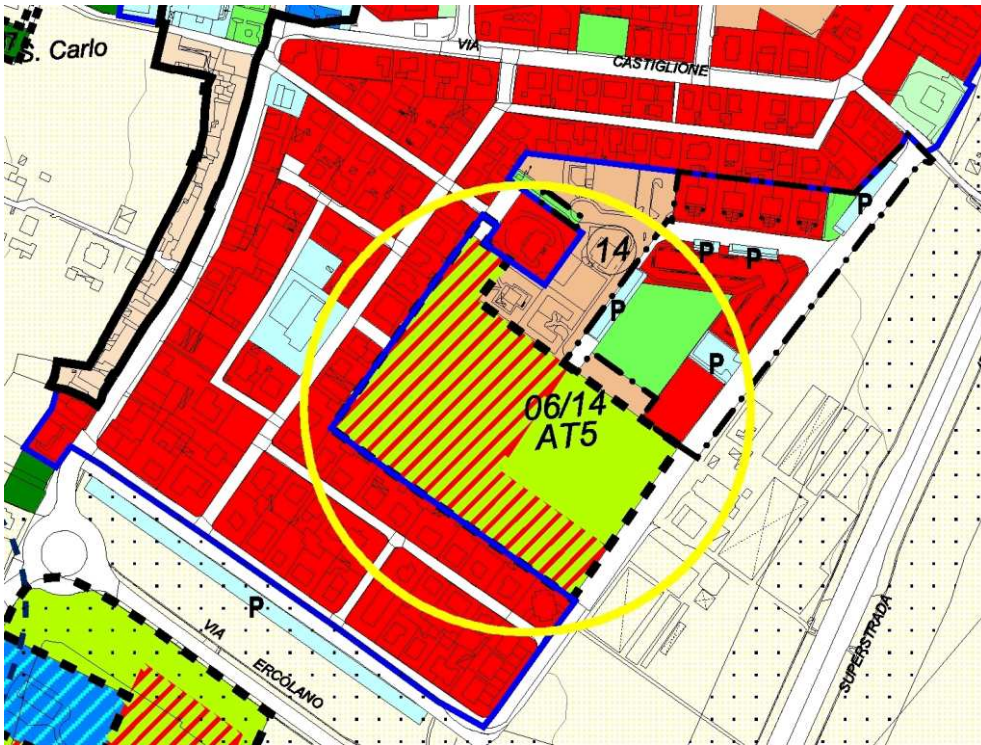


Fig.4: 06/14 AT5 in località S. Carlo (stato vigente)



Fig.5: 06/14 AT5 in località S. Carlo (stato modificato)

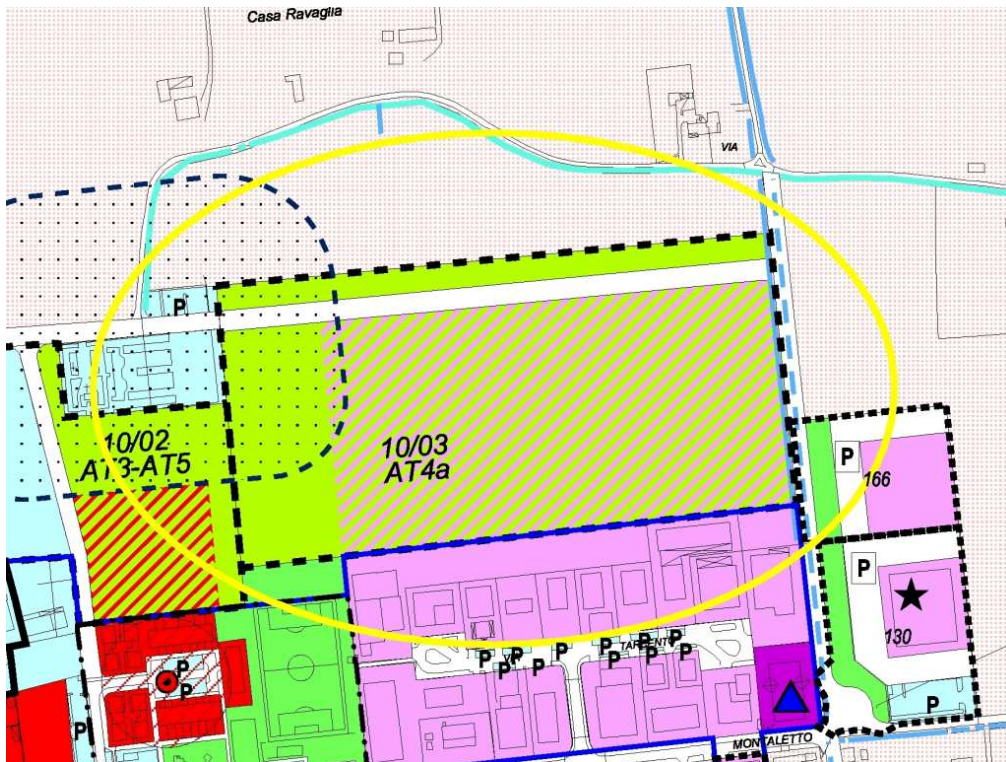


Fig.6: 10/03 AT4a in località S. Giorgio (stato vigente)

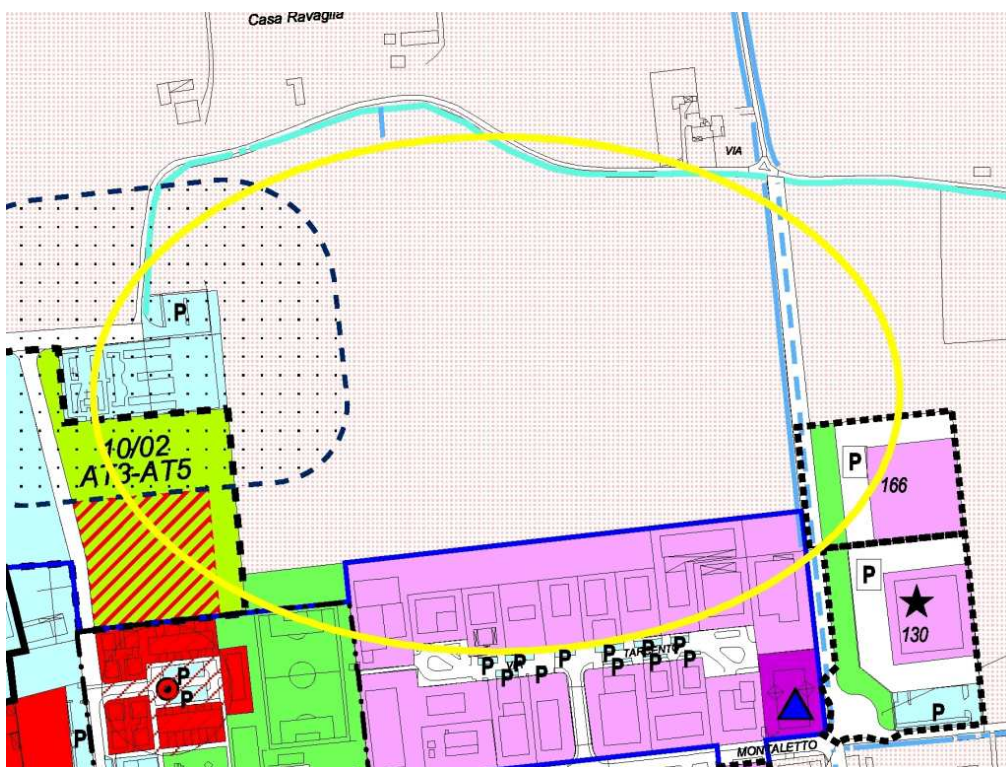


Fig.7: 10/03 AT4a in località S. Giorgio (stato modificato)

Di queste la 11/06 AT3 in località Martorano avendo già ceduto parte dell'area pubblica (AP) per la realizzazione della scuola materna di Martorano, rientra anche nel criterio A2 e quindi non viene stralciata.

Per le altre tre aree non essendovi le condizioni di procedibilità per pareri contrari di ARPA (12/16 AT3 Pievesestina e 10/03 AT4a in località S. Giorgio) e per condizioni di mercato (06/14 AT5 in località S. Carlo) si dispone lo stralcio e viene ripristinata la destinazione agricola.

Si conferma la destinazione a pregresso PRG '85 per l'area Finsoge.

Si provvede a ripubblicazione-adozione delle nuove destinazioni agricole.

#### **4.2 Pieve 6 (criterio A 8)**

L'area di Pievesestina (ST 420.388, SUL 294.272) comunemente chiamata Pieve 6 in quanto in parte gestita dalla STU omonima appositamente costituita per la sua realizzazione è un pregresso produttivo PRG '85 (area 4) già pianificato a PIP scaduto nel luglio 2012 , comparto C11/fase 2.

La STU avrebbe dovuto sottoscrivere col Comune un Accordo coi Privati, ex art. 18 della LR 20/2000, mediante il quale si impegnava a realizzare il comparto o tramite il conferimento delle aree da parte dei privati o attraverso l'esproprio delle proprietà non aderenti. In contropartita il Comune si impegnava a riproporre il PIP e reiterare il vincolo urbanistico ed espropriativo sull'area.

Trascorsi infruttuosamente i termini per la sottoscrizione dell'Accordo si procede allo stralcio dell'area e si propone la destinazione agricola.

Anche per questa area si provvede a ripubblicazione-adozione delle nuove destinazioni agricole.

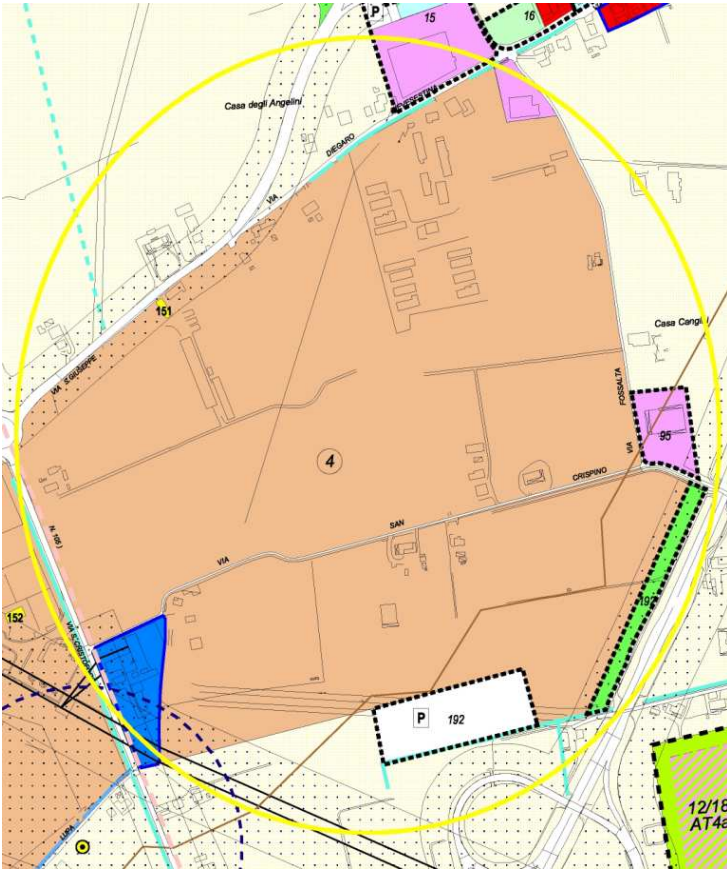


Fig.8: area Pieve 6 in località Pievesestina (stato vigente)

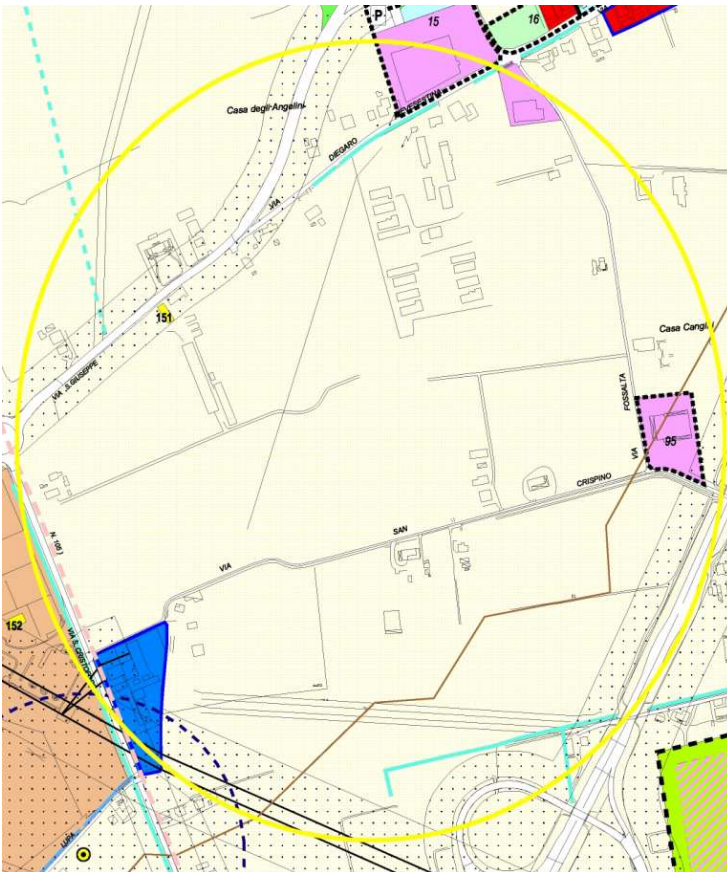


Fig.9: area Pieve 6 in località Pievesestina (stato modificato)

### 4.3 Parco ippodromo (criterio A 8)

Il comparto 5/09 AT6, (ST 37.046, SUL 1.482) incuneato nel parco ippodromo, area di valorizzazione paesistico ambientale a basso indice edificatorio (0,04 mq/mq), inserito con la finalità perequativa della cessione dell'85% della superficie per il completamento del parco, ha subito varie vicissitudini inerenti problematiche idrogeologiche e proprietarie.

L'Amministrazione, al fine di superare le problematiche relative al rischio idraulico e migliorare il disegno del parco, ha proposto una delocalizzazione dei lotti edificabili su di un'area di proprietà comunale lungo la Via Pontescolle. Al momento dell'Adozione della presente Variante era stato concordato un preliminare di Accordo coi privati ex art. 18 della LR 20/2000 al quale le proprietà interessate non hanno aderito.

Si dispone pertanto lo stralcio del comparto 5/09 AT6 destinando l'area a verde pubblico per il completamento del Parco Ippodromo. Si procede all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio dandone comunicazione alle proprietà interessate.

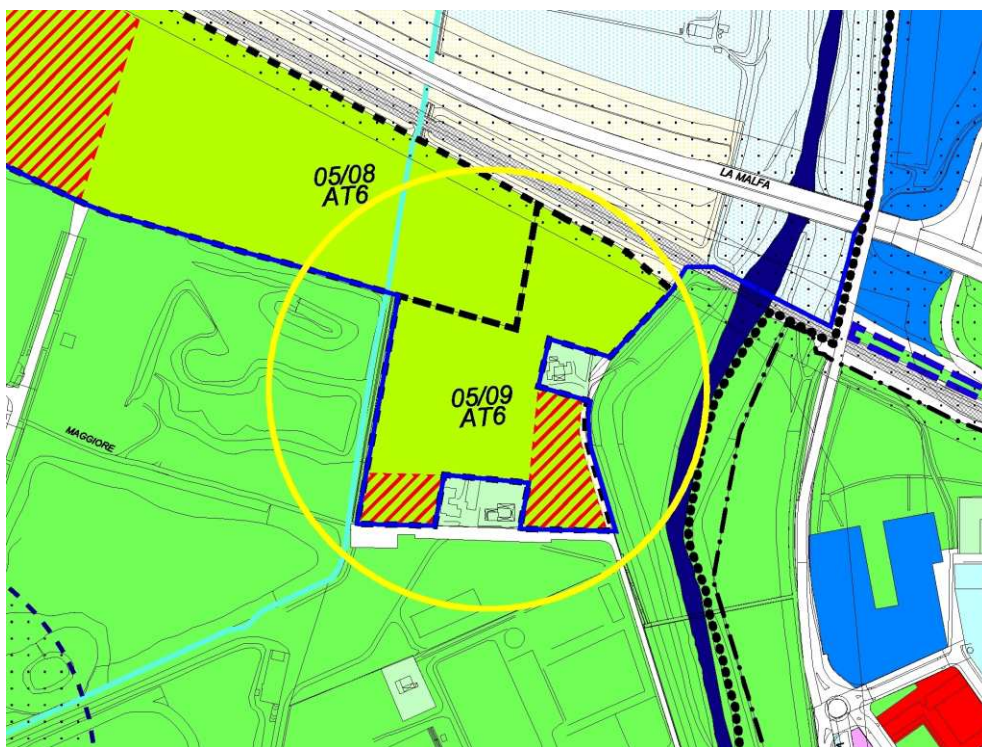


Fig.10: 05/09 AT6 Parco Ippodromo (stato vigente)

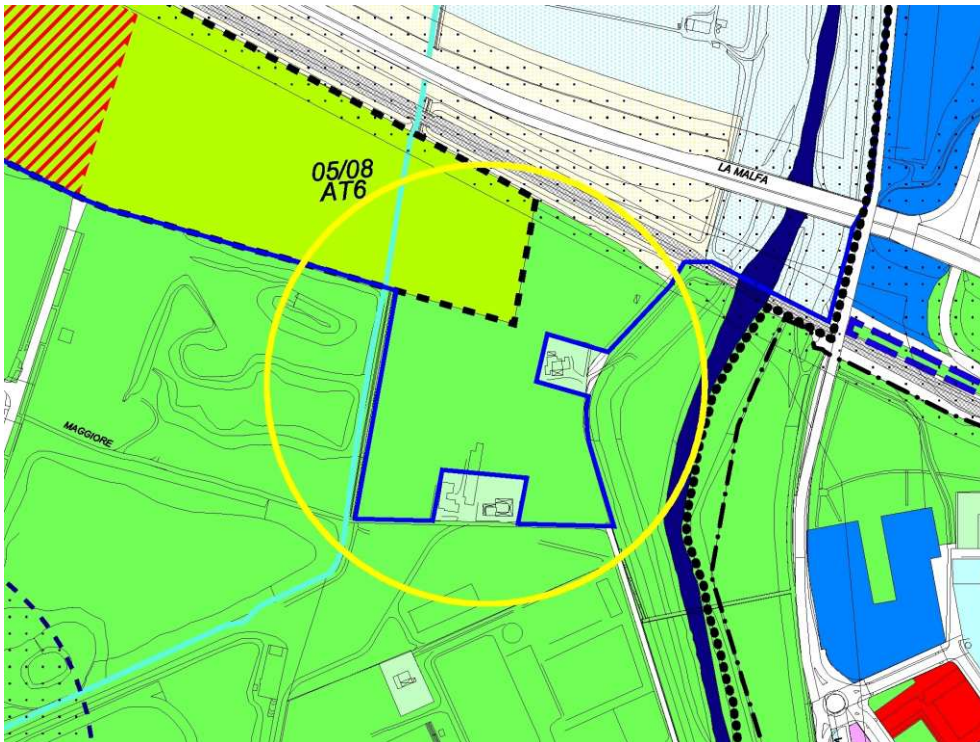


Fig.11: 05/09 AT6 Parco Ippodromo (stato modificato)

#### 4.4 Quantificazione

Nella tabella sottostante sono riassunti i dati della Superficie territoriale e della SUL relativi alle Aree di trasformazione stralciate in approvazione e ripubblicate in adozione.

<b>HOUSING SOCIALE e ACCORDI COI PRIVATI ART. 18 LR 20/2000</b>		
AREA	ST	SUL
06/14 AT5 S. Carlo	23.533	3.530
12/16 AT3 Pievesestina	19.536	2.930
05/09 AT6	37.046	1.482
<b>TOTALE RESIDENZIALE</b>	<b>80.115</b>	<b>7.942</b>
10/03 AT4a S. Giorgio	91.636	33.026
Pregresso PRG '85 Pieve 6	420.388	294.272
<b>TOTALE POLIFUNZIONALE</b>	<b>512.024</b>	<b>327.298</b>
<b>TOTALE</b>	<b>592.139</b>	<b>335.140</b>

Tab.2



## **5. Controdeduzioni**

### **5.1 ARPA Forlì-Cesena**

Appare contraddittoria l'affermazione circa la non messa a conoscenza di ARPA dei principi ispiratori della variante, finalizzata a non pregiudicare gli obiettivi della nuova pianificazione comunale (PSC-RUE-POC), con l'espresso contenuto della Relazione alla Variante inviata ad ARPA. Tali contenuti sono stati poi alla base della Delibera di Salvaguardia approvata dal Consiglio. La relazione fornisce ampia documentazione sull'attuazione o, meglio, l'inattuazione del PRG 2000 (cfr paragrafo 1.3.2 stato di attuazione del piano), il consumo di suolo ecc.

Da questo spaccato che, riassumendo in estrema sintesi, vedeva su una previsione complessiva di At residenziali e polifunzionale nel PRG 2000 pari 1.287.307 mq di sul, erano all'epoca in attuazione 163.578 mq di sul pari al 13% della previsione. Il 50% del potenziale insediativo non aveva neppure avanzato richiesta di autorizzazione a presentare il PUA. Il restante 37 % non aveva ancora convenzionato o aveva l'approvazione in corso.

Questi semplici dati dimostrano più che mai l'esigenza di mettere in atto una Variante di salvaguardia che ponga le condizioni per non pregiudicare le scelte della nuova pianificazione di competenza del Consiglio Comunale.

Quanto a pareri precedentemente espressi su alcune di tali aree è opportuno precisare che quelle stralciate dalla variante non sono in attuazione e quindi non possono avere urbanizzazioni in corso.

Le aree di trasformazione sulle quali insistono delle attività, tornando allo stato originario, mantengono gli usi in essere in quanto attività condonate.

Spetterà al nuovo Piano compiere adeguate scelte urbanistiche al fine di evitare incongruenze ed incompatibilità coi tessuti esistenti.

Su queste ARPA sarà chiamata ad esprimersi per quanto di competenza.

### **5.2 A. USL della Romagna**

Si recepiscono i suggerimenti circa l'esigenza di verificare la possibile insorgenza di conflitti e criticità concernenti la mobilità, la qualità dell'aria e più in generale la qualità urbana che dovessero prodursi in seguito allo stralcio di talune previsioni che contengono importanti interventi di rilevanza pubblica.

In merito al Parere contrario a riguardo dell'Accordo per l'insediamento della Jolly Service si recepisce stralciando l'area.

A riguardo del parere favorevole con prescrizioni sull'Accordo per l'insediamento della Gobbi Frutta a Villa Calabria si provvede al loro recepimento all'interno del Permesso di Costruire con Prescrizioni n° 216.

### **5.3 Osservazioni della Provincia**

#### **5.3.1 Art. 15 LR 47/1978 e smi**

A.1 Si condividono le osservazioni di cui ai punti A1.

A.2 Riguardo al punto A2 non si ritiene di potere aderire alla richiesta in quanto trattasi di PUA già approvato su un'area recentemente ampliata (ripubblicazione Variante 1/2010 approvata il 26.7.2012) con un tempo a disposizione per l'attuazione troppo breve per essere stralciata.

A.3 In relazione ai due Accordi coi privati si recepisce l'osservazione stralciando quello relativo a Jolly Service e integrando l'interesse pubblico con la prescrizione relativa al PCP 216 che prevede anche la realizzazione della rotonda sulla via Cervese a carico della ditta Gobbi frutta, come per altro richiesto con il parere sull'assoggettabilità a VAS (Decreto Presidente Provincia n°4/2014, punto D2).

A.4 Con lo stralcio dell'Accordo Jolly Service si provvede al ricalcolo del dimensionamento produttivo fornito nella relazione di Adozione, assieme alle altre aree stralciate.

Per quanto riguarda il calcolo del 3% aggiuntivo al dimensionamento polifunzionale del PRG si condivide di fare riferimento, per l'eventuale utilizzo, al calcolo della potenzialità del PRG 2000 approvato dalla Provincia.

A.5 Si concorda sulla opportunità di rivedere più organicamente la norma col nuovo PSC-RUE.

A.6 L'area in fregio alla Via S. Demetrio nei pressi del cimitero, di modestissima entità, è stata indicata dal Settore Infrastrutture e Mobilità, previo accordi con la proprietà e con il Quartiere per realizzare alcuni posti auto a servizio del cimitero. Non si ritiene di dover disporre diversamente, stante anche l'avvenuta comunicazione di apposizione del vincolo espropriativo .

#### **5.3.2 Art. 5 LR 19/2008**

Nel prendere atto del parere favorevole della Provincia si precisa che in merito alla realizzazione dei parcheggi lungo strada a servizio del cimitero di S. Demetrio, non si ritiene di potere accogliere l'invito e si rinvia, per la motivazione, al precedente punto A6 del paragrafo 5.3.1.

## **5.4 Decisioni della Provincia su assoggettabilità a VAS della Variante (artt. 12 e 15 DLgs 152/2006)**

### **5.4.1 Accordo Gobbi frutta**

D.1 Si accoglie l'osservazione precisando che l'osservanza delle disposizioni dell'art. 21 B del PTCP, peraltro recepite nelle Norme di Attuazione del PRG, sarà verificata in sede di rilascio del permesso di costruire; se ne dà atto nel PCP 216.

D.2 Si recepisce l'osservazione disponendo la realizzazione della rotatoria sulla Via Cervese.

D.3 L'adeguatezza del sistema infrastrutturale tecnologico esistente sarà verificato in fase attuativa.

La prescrizione n. 216, rispondente ai tre punti precedenti, inserita nell'Allegato 11 delle Norme di Attuazione del PRG-che definisce gli oneri in carico al soggetto attuatore è descritta come segue: *"allargamento di via Calabria mediante tombinamento del fosso stradale nel tratto compreso tra l'area d'intervento e l'innesto della viabilità di collegamento con via Cervese, realizzazione marciapiede stradale sul lato dell'intervento, verde ambientale di protezione di proprietà privata, Sul massima mq. 8.000, assetto urbanistico dell'insediamento progettato in coerenza con le disposizioni di cui all'art. 21b del PTCP, previa verifica - estesa anche ai margini contermini- della presenza e dello stato di conservazione degli elementi della centuriazione, realizzazione rotatoria stradale come prevista nelle tavole di PRG, adeguamento scatolare esistente del Canale Calabrina".*

D.4, D.5 e D.7. Il rispetto degli obblighi di legge sui consumi energetici, sull'inquinamento acustico e sullo smaltimento delle acque di prima pioggia sarà verificato in fase di rilascio del permesso di costruire.

D.6 L'adeguamento della sezione tombinata del canale Calabria, qualora identificato come recettore delle acque meteoriche, dovrà essere concordato col Consorzio di Bonifica, quale condizione per il rilascio del Permesso di Costruire.

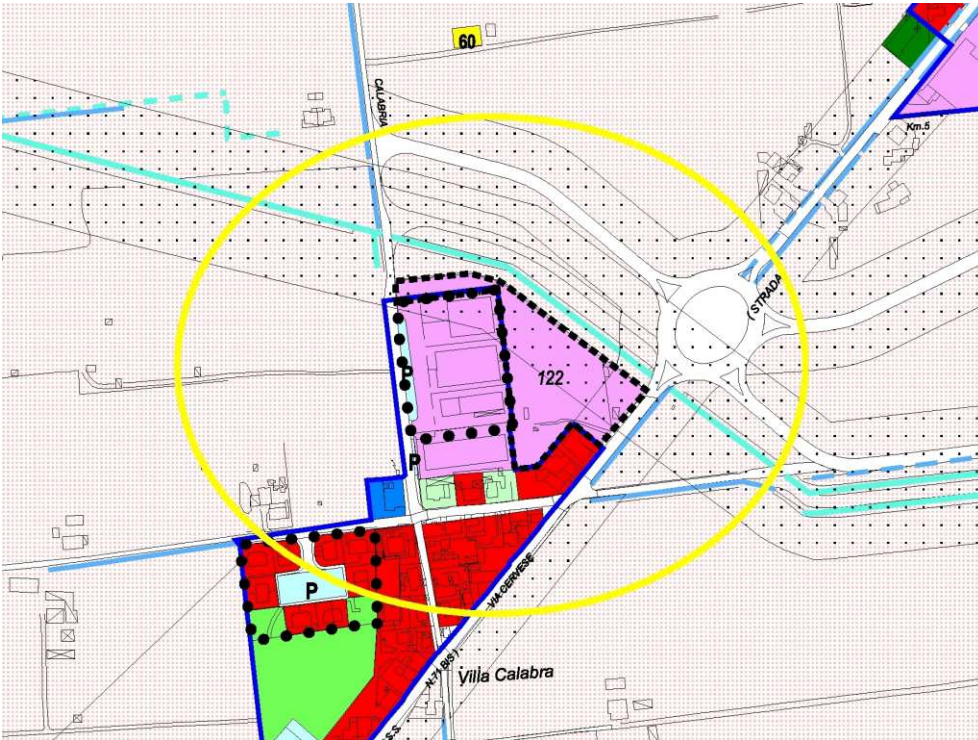


Fig.12: area Accordo "Gobbi Frutta" (stato vigente)

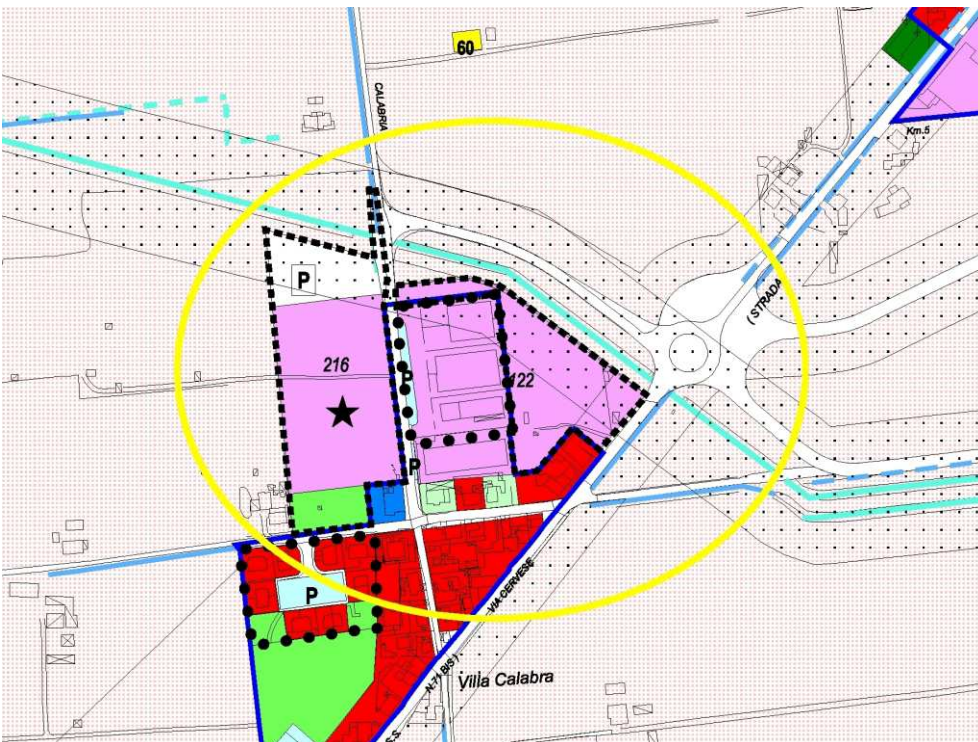


Fig.13: area Accordo "Gobbi Frutta" (stato modificato)

### 5.4.2 Accordo Jolly Service

Si prende atto del parere non favorevole e si provvede a stralciare la previsione.

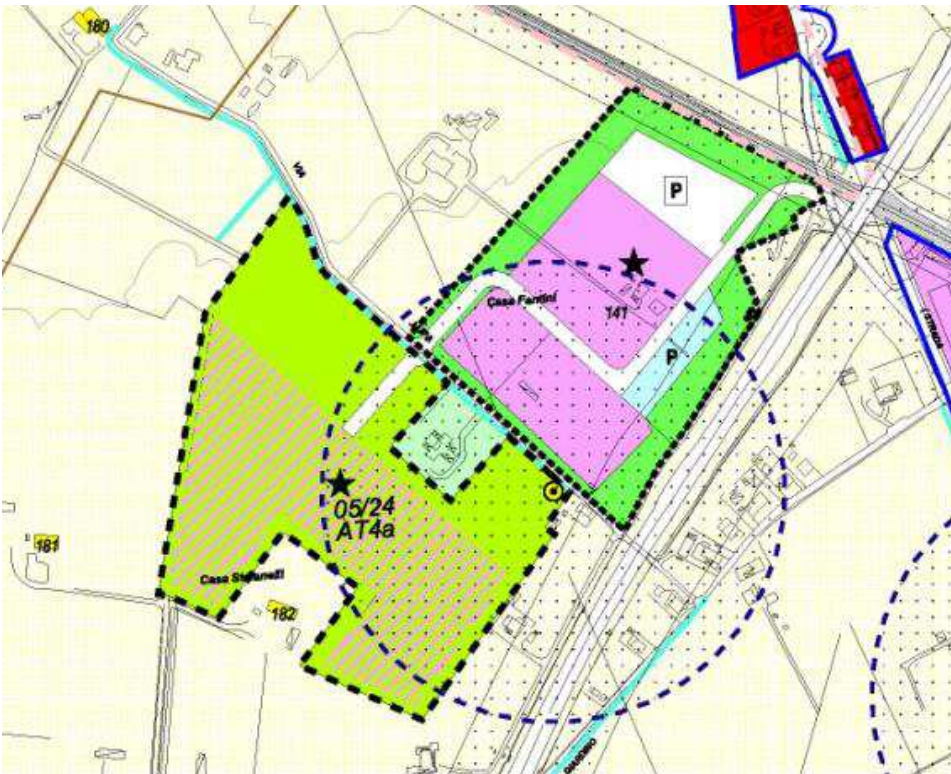


Fig.14: area Accordo "Jolly Service" (stato vigente)



Fig.15: area Accordo "Jolly Service" (stato modificato)

## 5.5 Decisioni sulle Osservazioni dei privati

Le decisioni sulle singole osservazioni sono contenute nell'allegato A della Delibera. Si riportano in Relazione alcuni dati riassuntivi relativi ai comparti precedentemente stralciati precisando che ove sono state accolte osservazioni che prevedono un parziale inserimento, con modifica dello stato vigente del PRG, si provvederà alla ripubblicazione/adozione.

### 5.5.1 Aree di trasformazione di cui si conferma lo stralcio:

A seguito della pubblicazione della variante e delle controdeduzioni alle osservazioni, si ha il seguente quadro, rispettivamente per la residenza ed il produttivo, delle aree di trasformazione stralciate dal PRG:

nr. adozione	AT	RESIDENZIALE	ST	SUL
6	04/06 AT5	Villachiaviche – Via Recoaro	7.668	1.150
11	05/06 AT6	Torre del Moro – Via Lerici	59.708	2.388
15	06/04 AT7	Lizzano – S. Vittore	7.000	700
16	06/06 AT7	Paderno – Borgo S. Vittore	70.651	7.065
17	06/10 AT7	S. Vittore – Via delle Motte	5.000	500
18	07/01 AT3	Borello – Gallo, comp. nord	18.868	2.830
19	07/05 AT 1	Borello - contiguo E/45	4.265	1.066
20	07/06 AT2	Borello – Via del Mulino	3.958	1.979
		<b>TOTALE</b>	<b>177.118</b>	<b>17.678</b>

Tab.3

nr. adozione	AT	POLIFUNZIONALE	ST	SUL
2	04/02 AT4b	Villa Chiaviche – Via Calcinaro, Via Pisignano	127.956	51.182
3	04/20 AT4a	Via Assano	12.801	5.120
4	05/02 AT4a	Diegaro svincolo E/45	172.010	68.804
5	05/03 AT4a	Diegaro – Via S. Cristoforo, comp. ovest	76.272	30.508
6	05/11 AT4b	S. Mauro – Via Romea comp. nord	62.865	25.146
7	05/22 AT4b	S. Mauro – Via Romea comp. sud	53.718	21.487
8	05/23 AT4a	Diegaro – Via S. Cristoforo, comp. est	47.480	18.992
10	09/01 AT4a	Via Assano	20.258	10.294
11	09/05 AT4a	Ponte Pietra – Via Cesenatico	33.948	13.579
12	12/06 AT4b	Pievesestina Casello comp. centrale	28.261	11.304
13	12/11 at4a	Pievesestina Via Fossalta	209.499	83.800
		<b>TOTALE</b>	<b>845.068</b>	<b>340.216</b>

Tab 4

### 5.5.2 Aree di trasformazione parzialmente o totalmente confermate

In seguito alla pubblicazione ed all'accoglimento parziale o totale delle osservazioni relative alle Aree di Trasformazione stralciate in adozione si ha il quadro riassuntivo rispetto alla residenza ed al produttivo riportato nelle Tabelle 5 e 6.

Molte aree sono parzialmente reinserite come permessi di costruire con prescrizione in quanto di superficie più limitata rispetto all'area originaria.

L'ultima colonna delle tabelle 5 e 6 riporta le modalità di attuazione dove per PCP si intende Permesso di Costruire con Prescrizioni convenzionato, per PC permesso di costruire e, per PUA Piano Urbanistico Attuativo.

nr. adozione	EX AT	RESIDENZIALE	ST	Nuova ST	+/-	SUL	Nuova SF	ST - SF	Nuova SUL	+/- SUL	Mod. Att.
1	01/02 AT6	Via Canonico Lugaresi – Via Roversano	57786	64416	6630	2311	4676	53110	1850	-461	PCP
2	01/03 AT6	Via Canonico Lugaresi – comp. centrale	11370	11370	0	455	1158	10212	290	-165	PCP
3	02/04 AT6	Ponte Abbadesse – comp. centrale	7290	7290	0	292	1094	6196	292	0	PCP
4	03/07 AT5	Case Finali rotonda	11448	8119	-3329	1717	2030	9418	1218	-499	PUA
5	04/04 AT3	S. Egidio – Via Pisignano	54978	1493	-53485	8247	1493	53485	297	-7950	PCP
7	04/08 AT5	S. Egidio . Via Cervese	12603	12603	0	1890	3151		1890	0	PUA
8	04/12 AT1-5	S. Egidio – Via Polesine	21221	21221	0	3895	6584	14637	3465	-430	PCP
9	04/13 AT1-5	S. Egidio – Via G. Bruno	7269	7269	0	1607	2789	4480	1446	-161	PCP
10	04/16 AT1	S. Egidio – Via Boscone	7261	1.313	0	1815	1313	3630	0	0	PC
12	05/14 AT3	S. Mauro – Via Giardino	62122	29030	-33092	9318	7961	54161	5885	-3433	PCP
13	05/17 AT2-3	Diegaro – Via Emilia Ponente	4986	6062	1076	2306	4052	934	1727	-579	PCP
14	05/18 AT2-6	Tipano - Via Casalecchio	37033	16911	-20122	8455	10147	26886	8455	0	PUA
21	08/09 AT2-5	Calise – Via Malanotte, comp. est	28612	8462	-20150	6939	5077	23535	4231	-2708	PUA
22	10/04 AT5	S. Giorgio Via Volontari della Libertà	6494	6494	0	974	1624	4870	974	0	PUA
23	10/10 AT1-5	Gattolino – Via Medri	26052	12116	-13936	4484	4849	21203	2420	-2064	PCP
			<b>356525</b>	<b>214.169</b>	<b>142356</b>	<b>54705</b>	<b>57.997</b>		<b>34.440</b>	<b>-20265</b>	

Tab 5

nr. adozione	EX AT	POLIFUNZIONALE	ST	Nuova ST	+/-	SUL	Nuova SF	ST - SF	Nuova SUL	+/- SUL	Mod. Att.
1	03/09 AT4a	Case Finali - Piazzale Fracassi	21122	2043	-19079	8449	2043	19079	1226	-7223	PC
9	08/11 AT4a	Case Castagnoli – svincolo secante	69460	26189	-43271	20742	26189	43271	15713	-5029	PC
14	12/14 AT4a	Pievesestina – Via Chiesa	83089	69697	-13410	33236	34840	48199	27879	-8582	PUA
15	12/18 AT4a	Case Gentili – Via Dismano – comp. nord	54216	70096	-18648	17088	35048	53696	21888	-4424	PUA
16	12/19 AT4a	Case Gentili – Via Dismano – comp. sud	34528			9224					
			<b>262415</b>	<b>168007</b>	<b>-94408</b>	<b>88739</b>	<b>98120</b>		<b>66706</b>	<b>-22033</b>	

Tab 6



### 5.5.3 Differenza tra Adozione e Approvazione

Le aree residenziali stralciate in adozione avevano una superficie di mq 533.643 e una SUL di mq. 72.385.

Le aree polifunzionali stralciate avevano una superficie di mq. 1.107.483 e una SUL di mq. 428.955. Con L'accoglimento delle osservazione abbiamo il seguente quadro:

Aree residenziali stralciate a mq 319.474 e la SUL stralciata dal PRG vigente è pari mq 37.945. Si Ha quindi un reinserimento di 214.169 mq di aree (circa il 40%) e di 34.440 mq di SUL (circa il47%).

Per il polifunzionale, in seguito all'accoglimento delle osservazioni, le aree stralciate assommano a mq 939.476 con un reinserimento di mq 168.007 (circa l'11%), mentre la SUL stralciata è di mq 362.249 (con un reinserimento pari a circa il 16%).

Nel complesso si passa da 1.641.126 mq di aree stralciate a 1.258.950 e da 501.340 mq di SUL a 400.194.

PUA Stralciati	ADOZIONE		CONTRODEDUZIONI		DIFFERENZA	
	ST	SUL	ST	SUL	ST	SUL
RES	533.643	72.385	319.474	37.945	-214.165	-34.440
POL	1.107.483	428.955	939.476	362.249	-168.007	-66.706
TOT	1.641.126	501.340	1.258.950	400.194	-382.176	-101.146

Tab 7

#### 5.5.4 Totale aree stralciate con l'approvazione della Variante

La tabella 8, seguente, che è la somma della tabella 7, riportante le aree stralciate dopo l'accoglimento delle osservazioni, e della tabella 2, riportante le aree stralciate con l'Approvazione in seguito allo scioglimento delle condizioni sospensive relative al social housing e accordi art. 18 LR 20/2000, dà conto delle aree facenti parte di Piani Attuativi complessivamente stralciate.

PUA Stralciati	DA ADOZIONE (Tab. 6)		HOUSING E ACCORDI (Tab. 2)		TOTALE	
	ST	SUL	ST	SUL	ST	SUL
Residenziali	319.474	37.945	80.115	7.942	399.589	45.887
Polifunzionali	939.476	362.249	521.024	327.298	1.460.500	689.547
TOTALE	1.258.950	400.194	601.139	335.240	1.860.089	735.434

Tab 8

Al termine dell'iter della Variante sono restituiti all'uso agricolo, nella stragrande maggioranza dei casi, o pubblico o comunque all'uso precedente la destinazione edificabile circa 186 ettari di territorio. In adozione erano 164 ettari. Si tratta di 22 ha in più dovuti allo stralcio delle aree sospese connesse agli Accordi art. 18 e art. 40 (Housing) LR 20/2000.

Per quanto riguarda la SUL la riduzione complessiva (produttivo + residenziale) è di mq 735.434; in adozione era di mq 501.340 (+234.098)

Come si vede dai dati delle tabelle 2 e 6, distinguendo il dato residenziale da quello polifunzionale, con l'Approvazione, si ha una reintroduzione di residenziale per cui diminuiscono le aree stralciate rispetto all'Adottato (- 134.054 mq di ST ) e diminuisce pure la SUL stralciata (- 26.498 mq ).

Al contrario aumentano le aree polifunzionali stralciate e la relativa SUL stralciata (+ 353.017 mq di St e + 260.592 mq di SUL).

### 5.5.5 Aree ripubblicate/adottate

In seguito all'accoglimento parziale o totale di osservazioni relative alle aree stralciate con l'Adozione si provvede alla pubblicazione-adozione delle seguenti aree, distinte fra residenziali, *tab 9*, e polifunzionali, *tab 10*. Nelle tabelle, oltre ai parametri fondamentali sono riportate le modalità attuative.

Nr ripubbl.	EX AT	RESIDENZIALE	Nuova ST	Nuova SF	Nuova SUL	Mod. Att.
15	01/02 AT6	Via Canonico Lugaresi – Via Roversano	64416	4676	1850	PCP
14	01/03 AT6	Via Canonico Lugaresi – comp. centrale	11370	1158	290	PCP
7	02/04 AT6	Ponte Abbadesse – comp. centrale	7290	1094	292	PCP
9	03/07 AT5	Case Finali rotonda	8119	2030	1218	PUA
3	04/04 AT3	S. Egidio – Via Pisignano	1493	1493	297	PCP
16	04/12 AT1-5	S. Egidio – Via Polesine	21221	6584	3465	PCP
17	04/13 AT1-5	S. Egidio – Via G. Bruno	7269	2789	1446	PCP
13	04/16 AT1	S. Egidio – Via Boscone	1313	1313	0	PC
10	05/14 AT3	S. Mauro – Via Giardino	29030	7961	5885	PCP
12	05/17 AT2-3	Diegaro – Via Emilia Ponente	6062	4052	1727	PCP
6	05/18 AT2-6	Tipano - Via Casalecchio	16911	10147	8455	PUA
4	08/09 AT2-5	Calisese – Via Malanotte, comp. est	8462	5077	4231	PUA
5	10/10 AT1-5	Gattolino – Via Medri	12116	4849	2420	PCP
	<b>TOT</b>		<b>195072</b>	<b>53223</b>	<b>31576</b>	

Tab 9



Fig.16: 01/02 AT6 (stato vigente)



Fig.17: 01/02 AT6 (stato modificato)

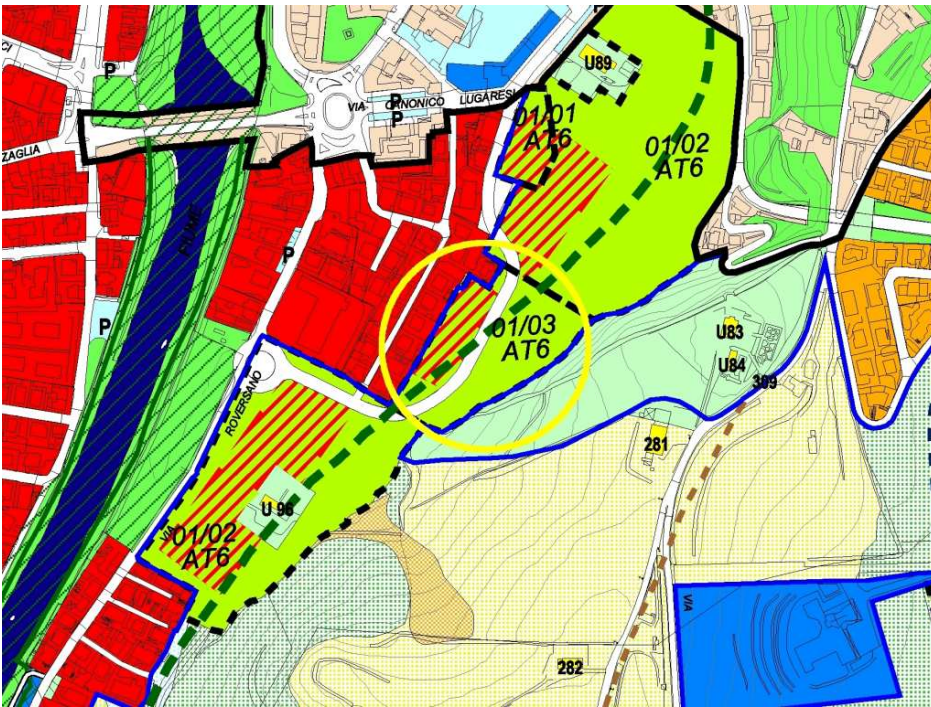


Fig.18: 01/03 AT6 (stato vigente)

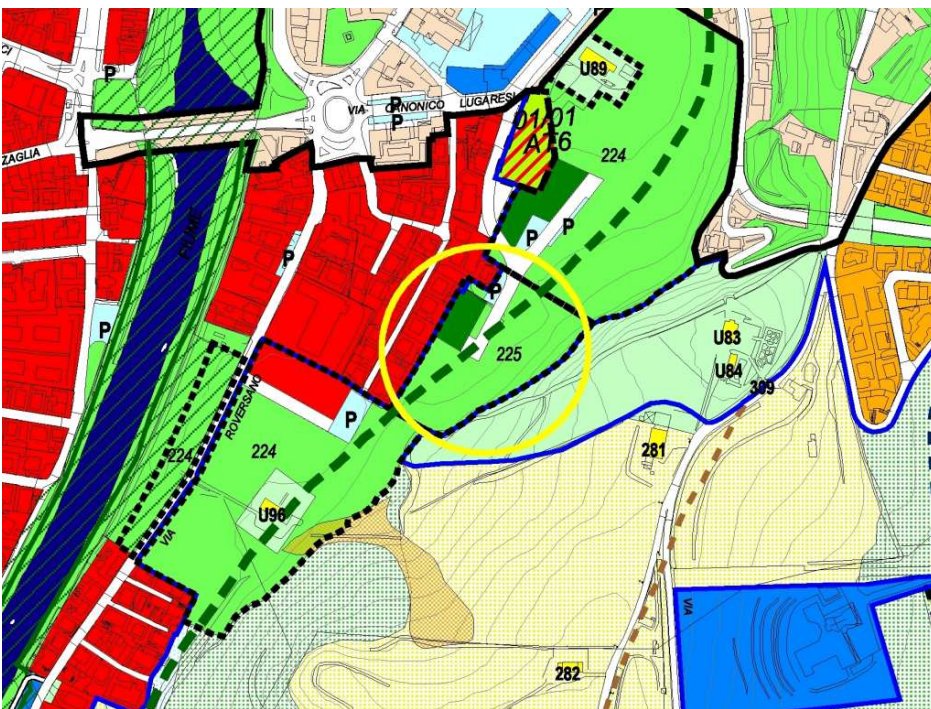


Fig.19: 01/03 AT6 (stato modificato)

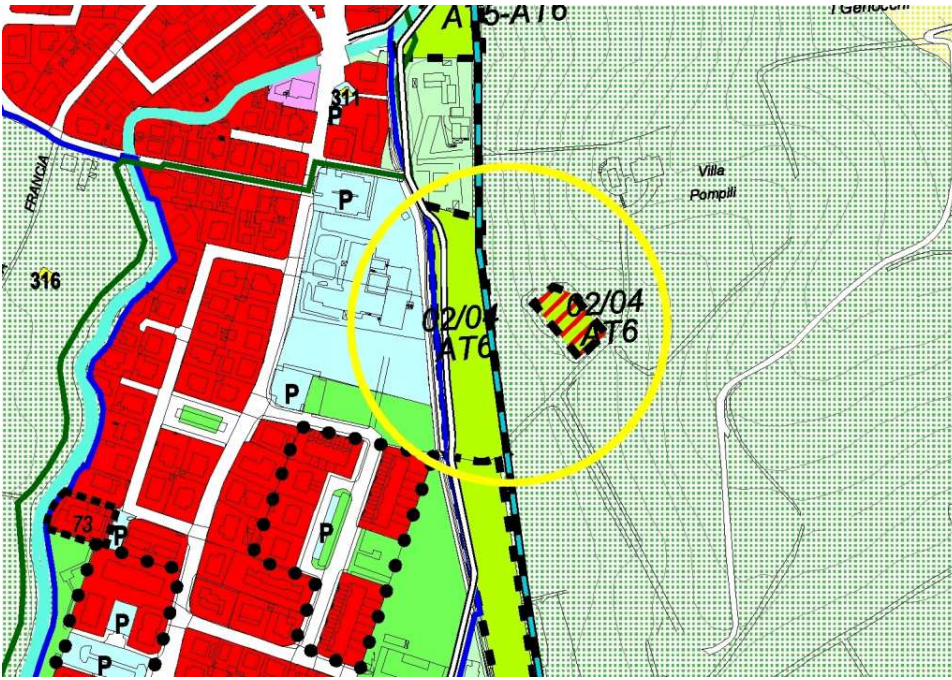


Fig.20: 02/04 AT6 (stato vigente)

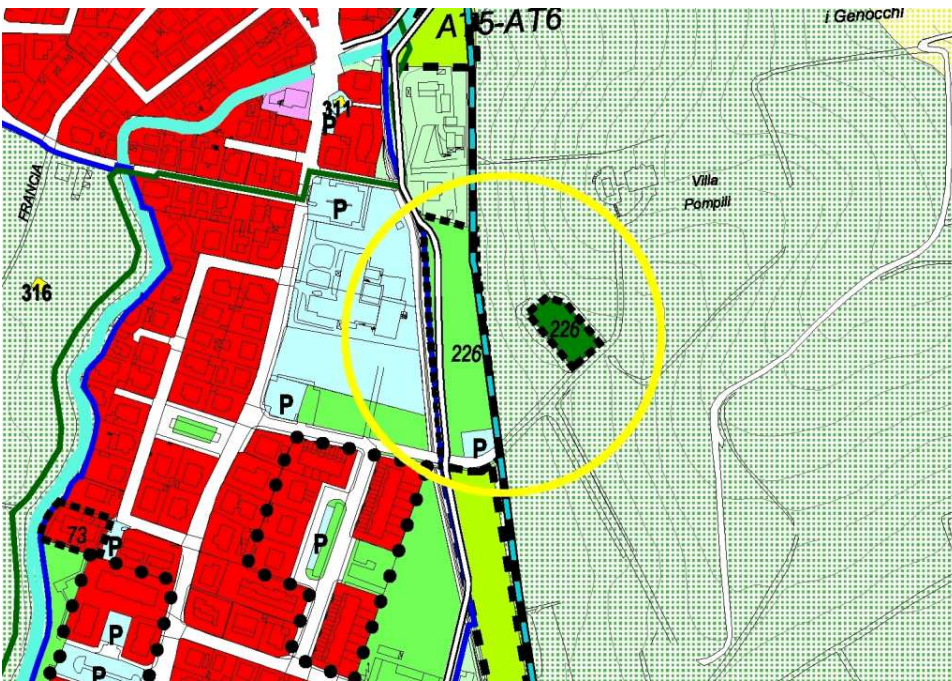


Fig.21: 02/04 AT6 (stato modificato)

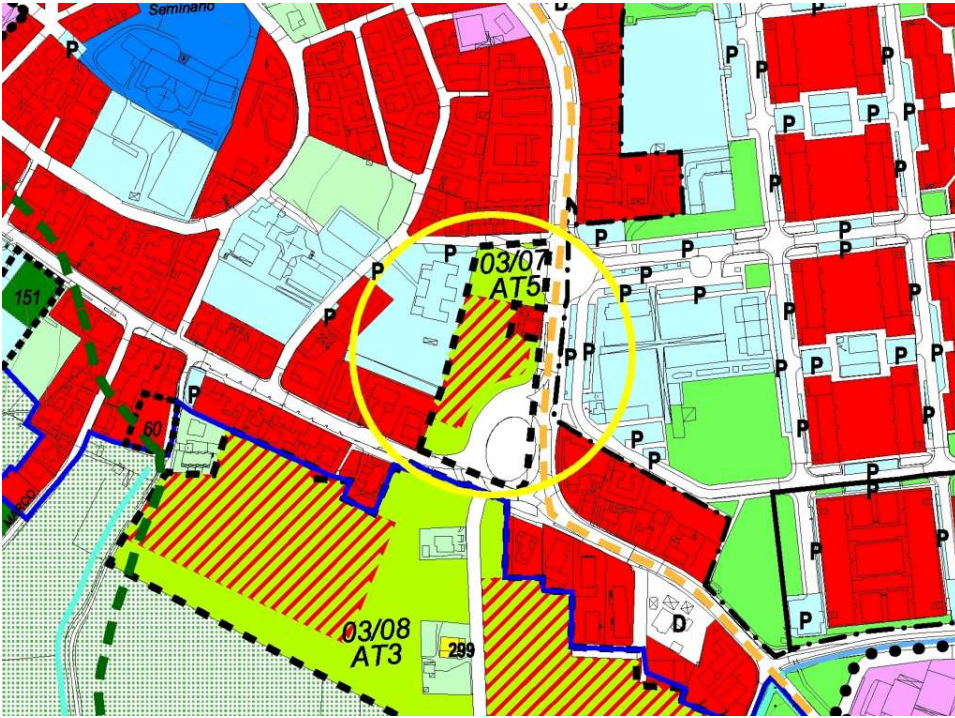


Fig.22: 03/07 AT5 (stato vigente)

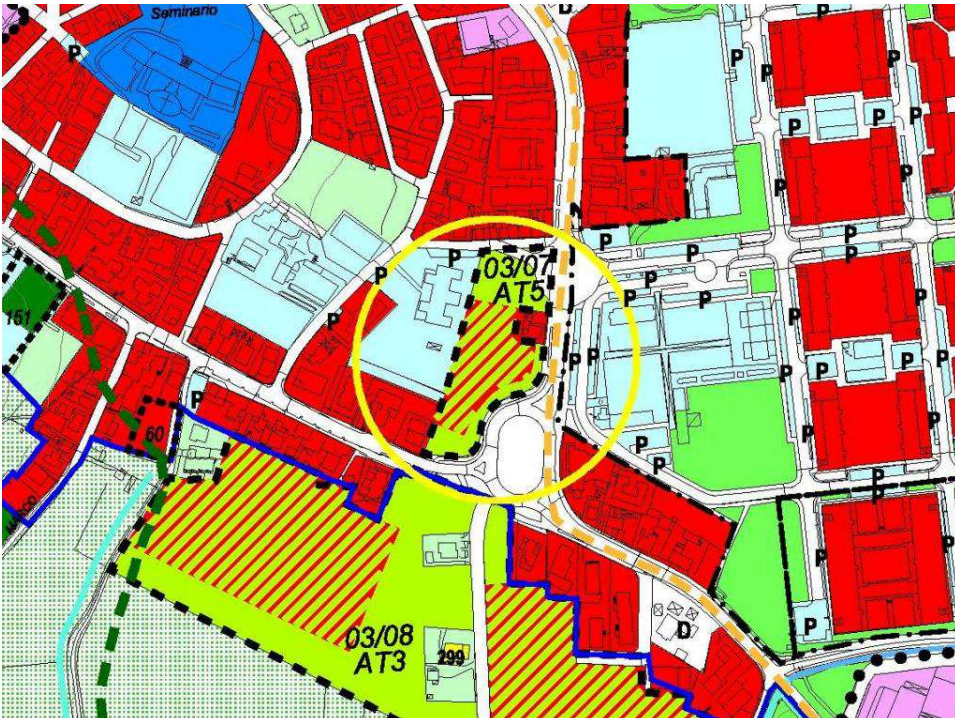


Fig.23: 03/07 AT5 (stato modificato)



Fig.24: 04/04 AT3 (stato vigente)

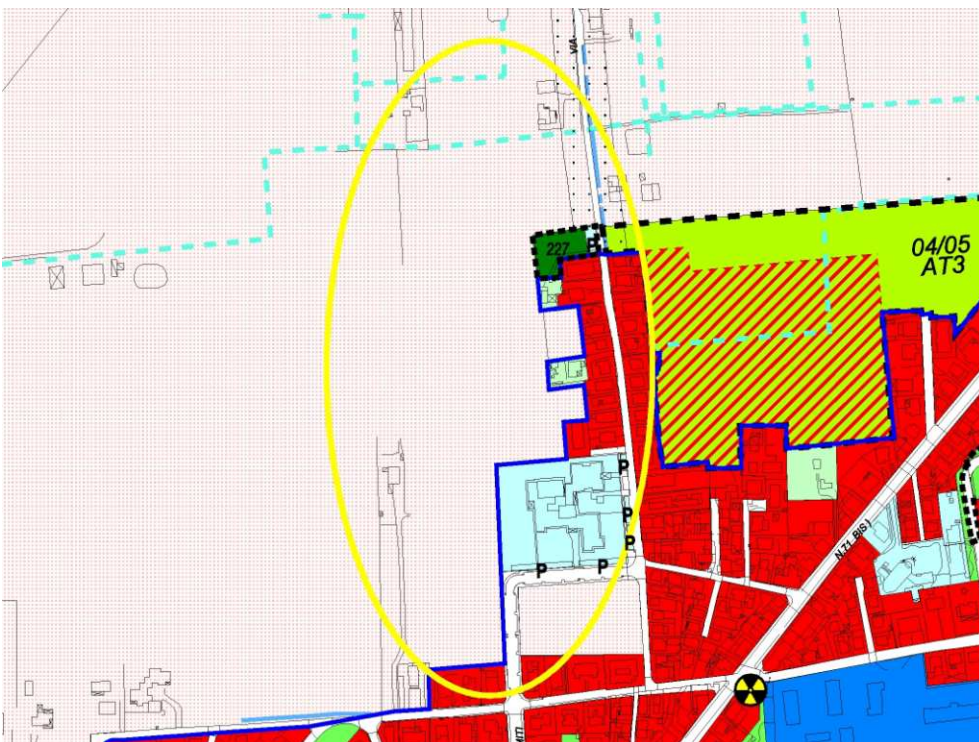


Fig.25: 04/04 AT3 (stato modificato)





Fig.26: 04/12 AT1-AT5 (stato vigente)



Fig.27: 04/12 AT1-AT5 (stato modificato)

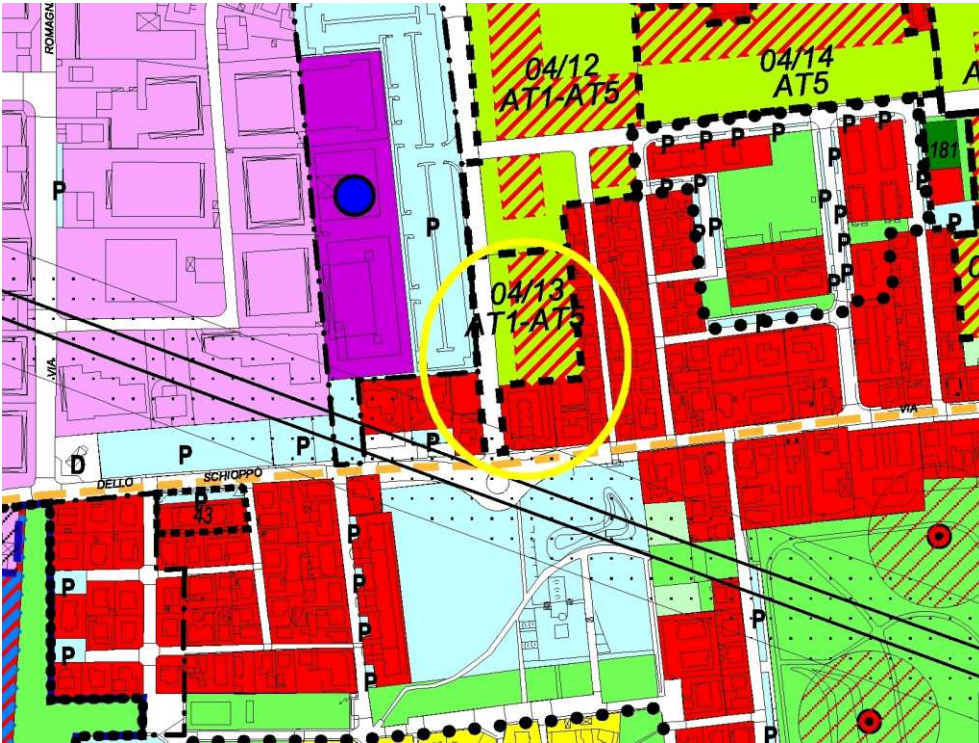


Fig.28: 04/13 AT1-AT5 (stato vigente)

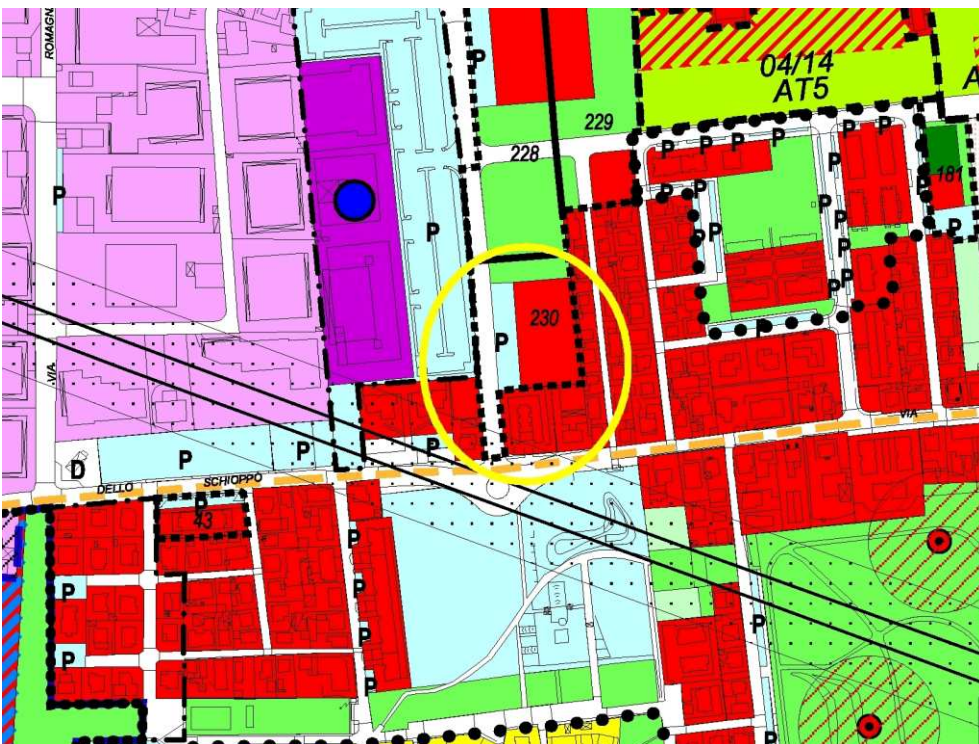


Fig.29: 04/13 AT1-AT5 (stato modificato)



Fig.30: 04/16 AT1 (stato vigente)



Fig.31: 04/16 AT1 (stato modificato)

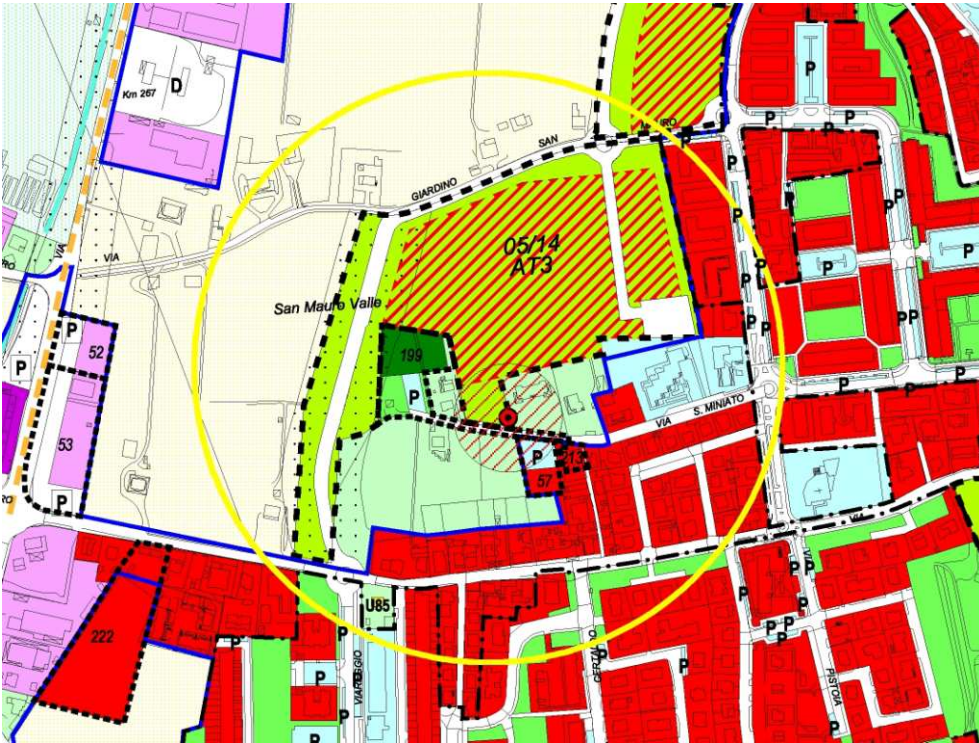


Fig.32: 05/14 AT3 (stato vigente)

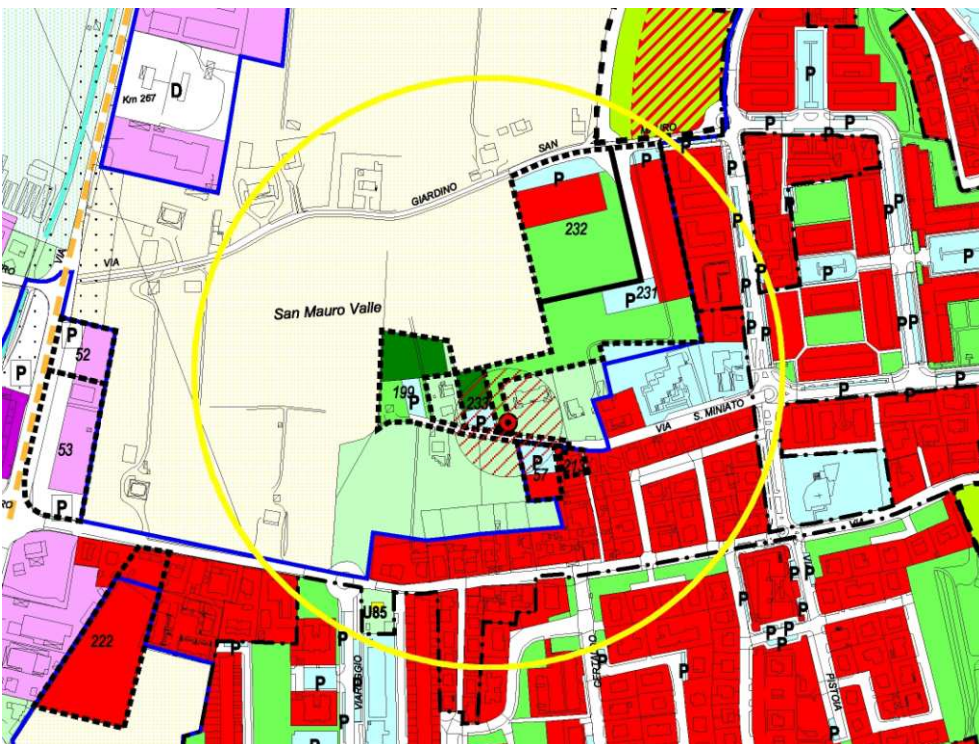


Fig.33: 05/14 AT3 (stato modificato)



Fig.34: 05/17 AT2-AT3 (stato vigente)



Fig.35: 05/17 AT2-AT3 (stato modificato)



Fig.36: 05/18 AT2-AT6 (stato vigente)

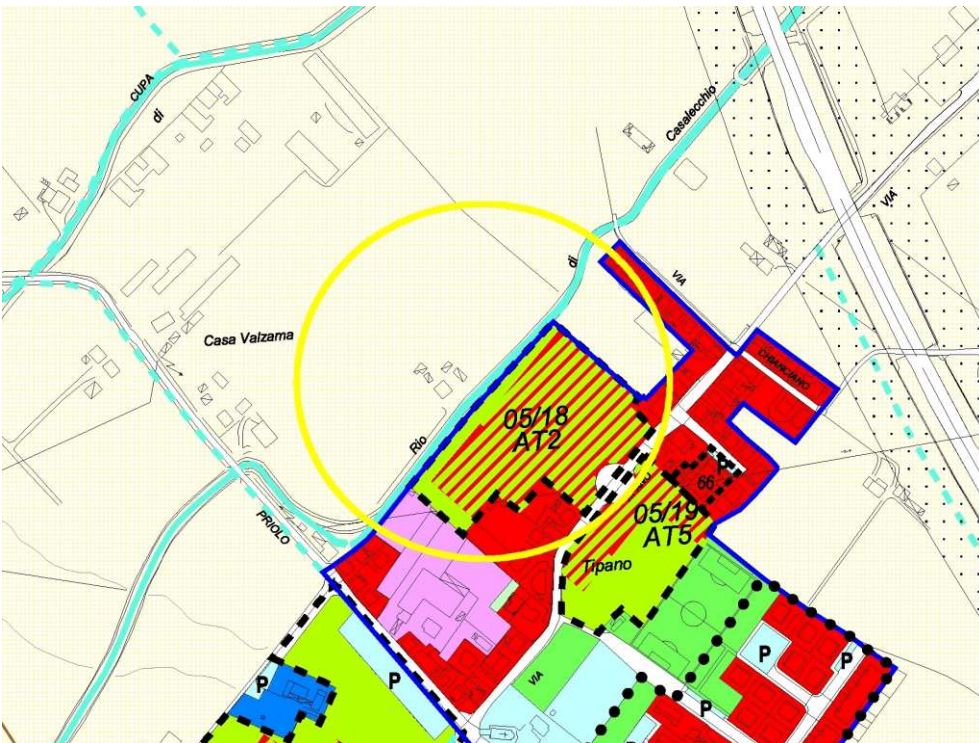


Fig.37: 05/18 AT2-AT6 (stato modificato)

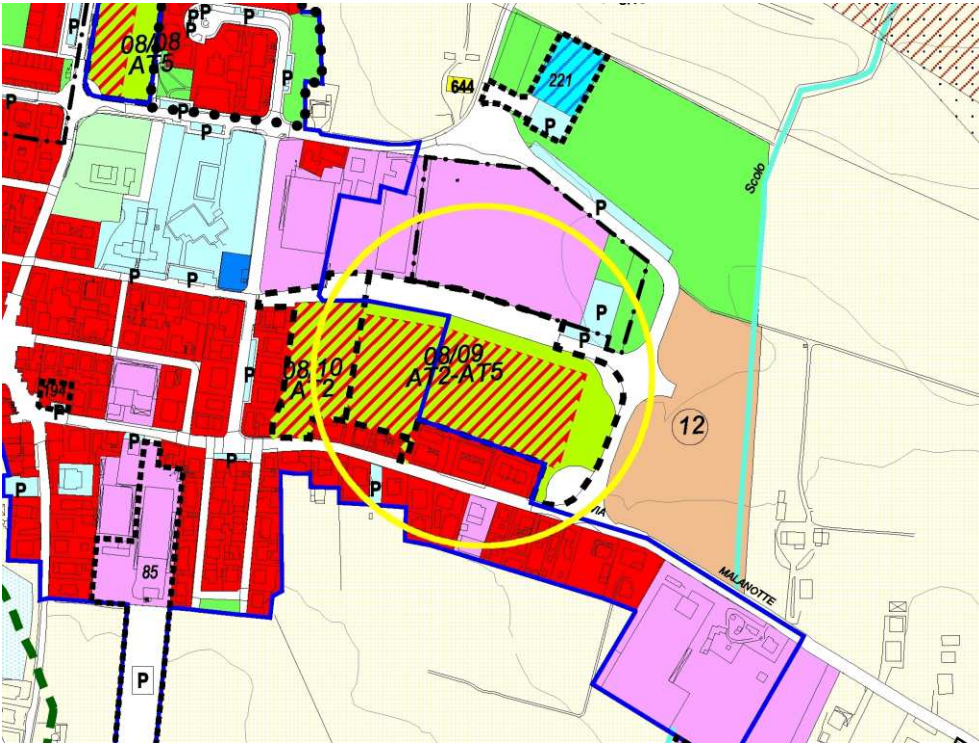


Fig.38: 08/09 AT2-AT5 (stato vigente)

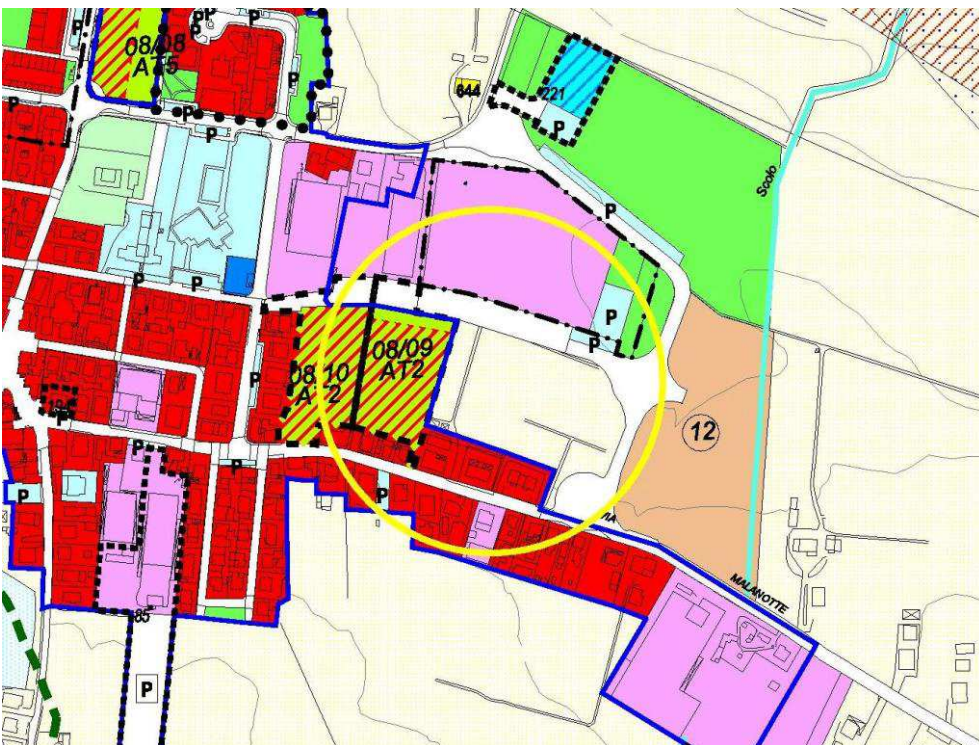


Fig.39: 08/09 AT2-AT5 (stato modificato)

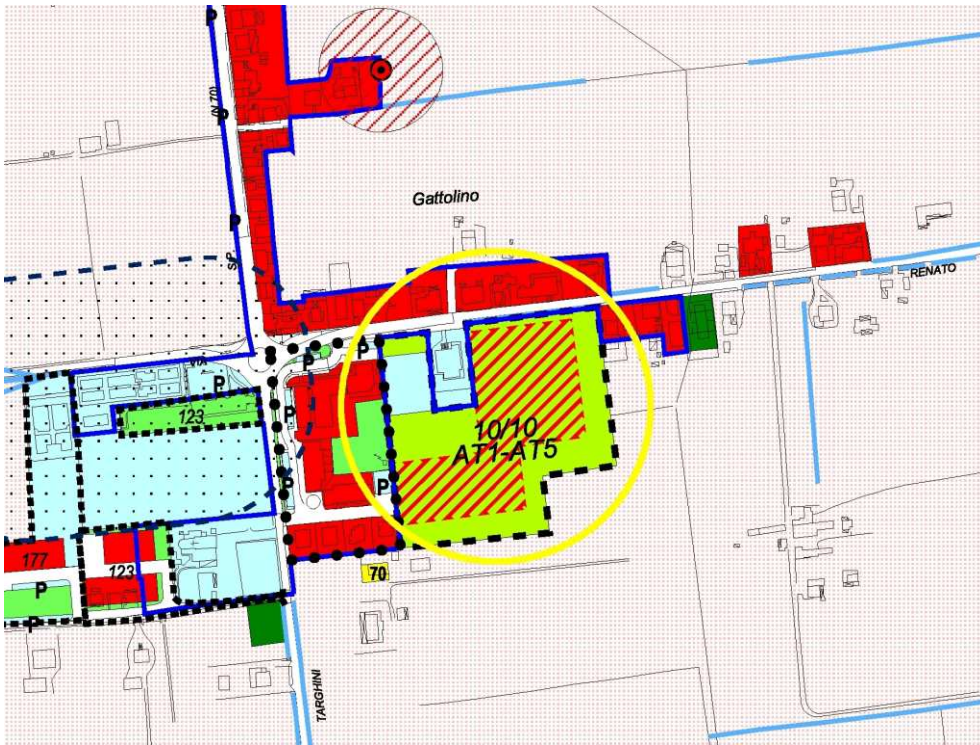


Fig.40: 10/10 AT1-AT5 (stato vigente)



Fig.41: 10/10 AT1-AT5 (stato modificato)



Nr ripubbl	EX AT	POLIFUNZIONALE	Nuova ST	Nuova SF	Nuova SUL	Mod. Att.
11	03/09 AT4a	Case Finali - Piazzale Fracassi	2043	2043	1226	PC
2	08/11 AT4a	Case Castagnoli – svincolo secante	26189	26189	15713	PC
1	12/14 AT4a	Pievesestina – Via Chiesa	69697	34840	27879	PUA
8	12/18 AT4a	Case Gentili – Via Dismano – comp. nord	70096	35048	21888	PUA
8	(12/19 AT4a)	Case Gentili – Via Dismano – comp. sud				
	<b>TOT</b>		<b>168.025</b>	<b>98.120</b>	<b>66.706</b>	

Tab 10

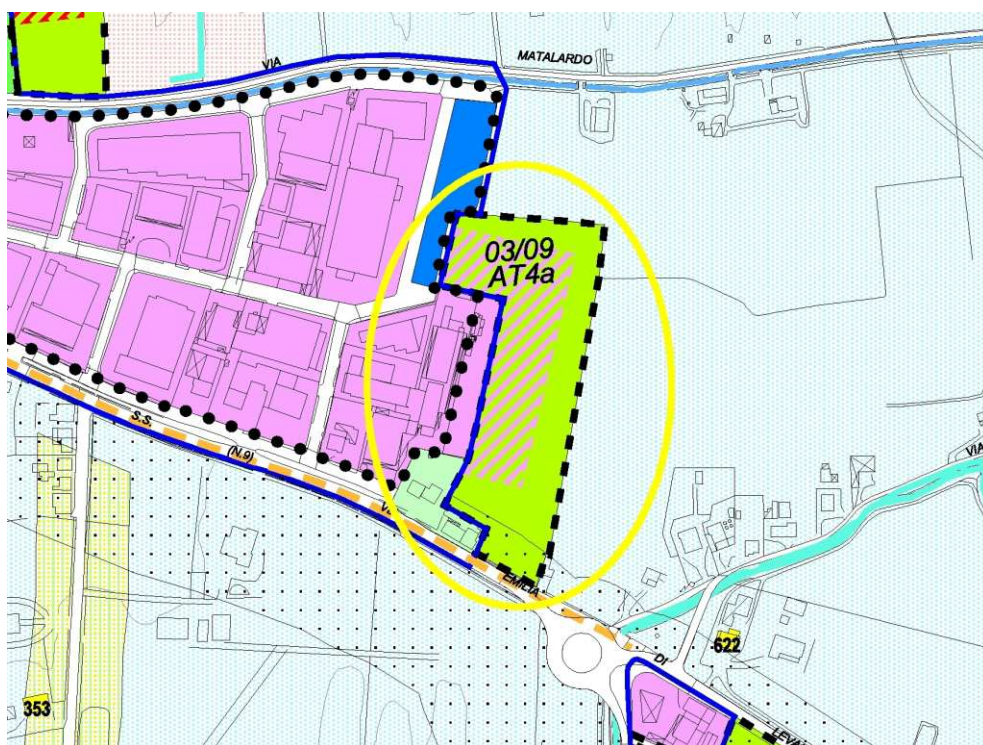


Fig.42: 03/09 AT4a (stato vigente)

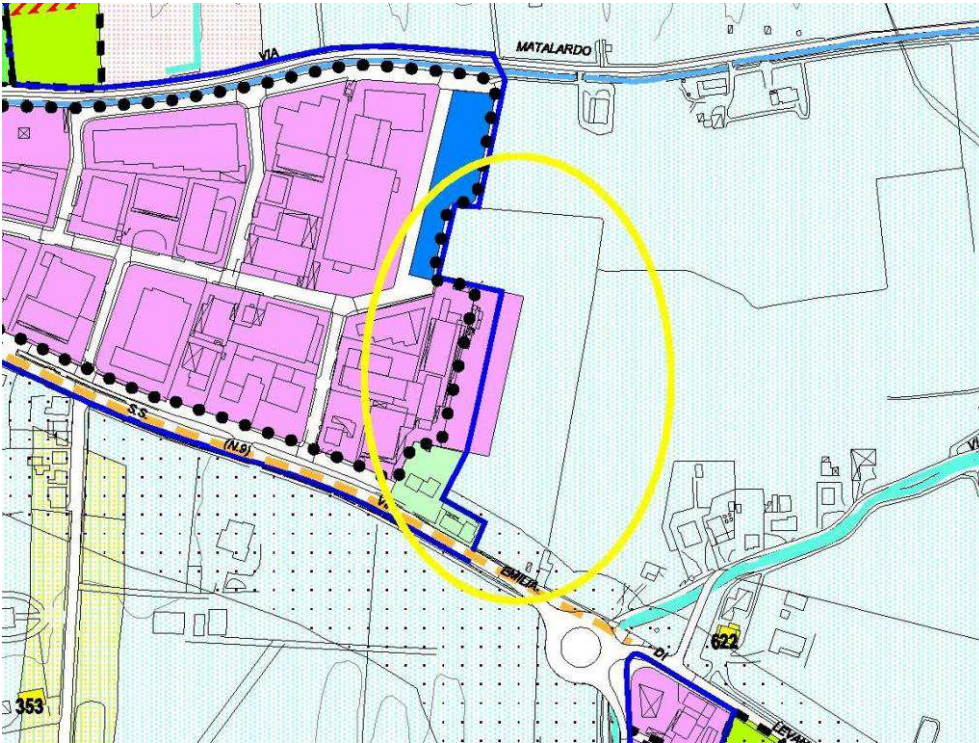


Fig.43: 03/09 AT4a (stato modificato)

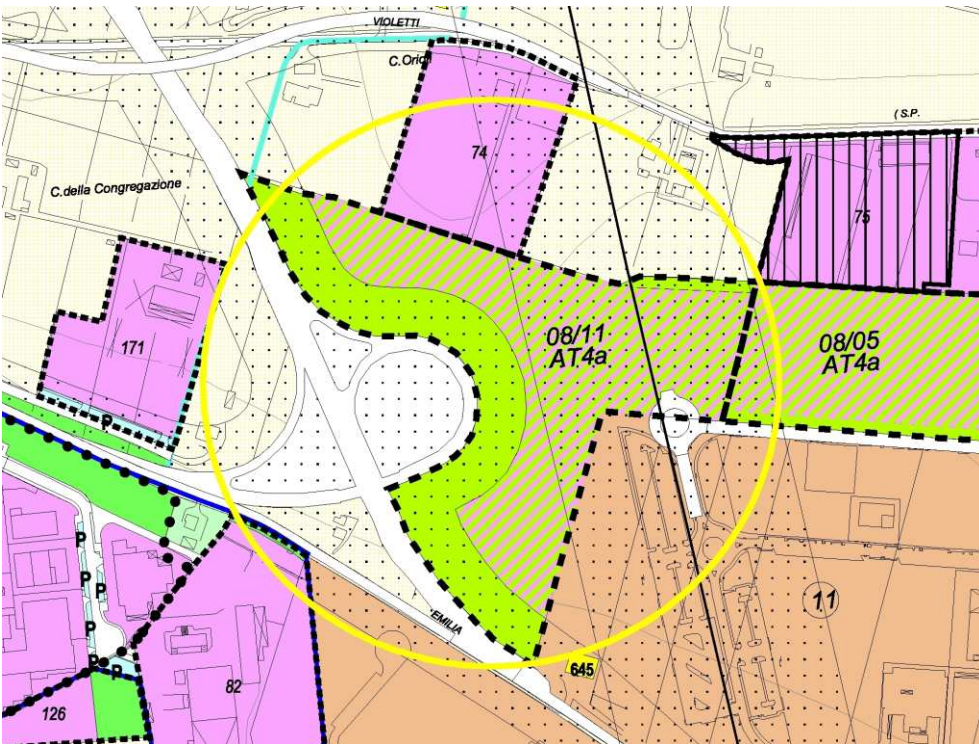


Fig.44: 08/11 AT4a (stato vigente)

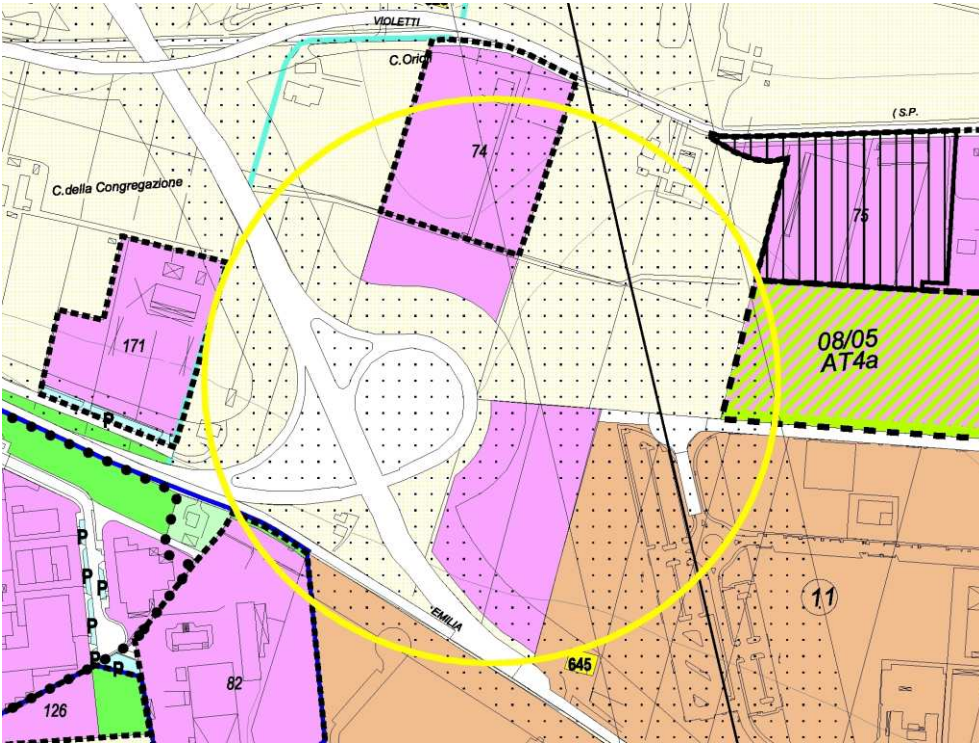


Fig.45: 08/11 AT4a (stato modificato)



Fig.46: 12/14 AT4a (stato vigente)

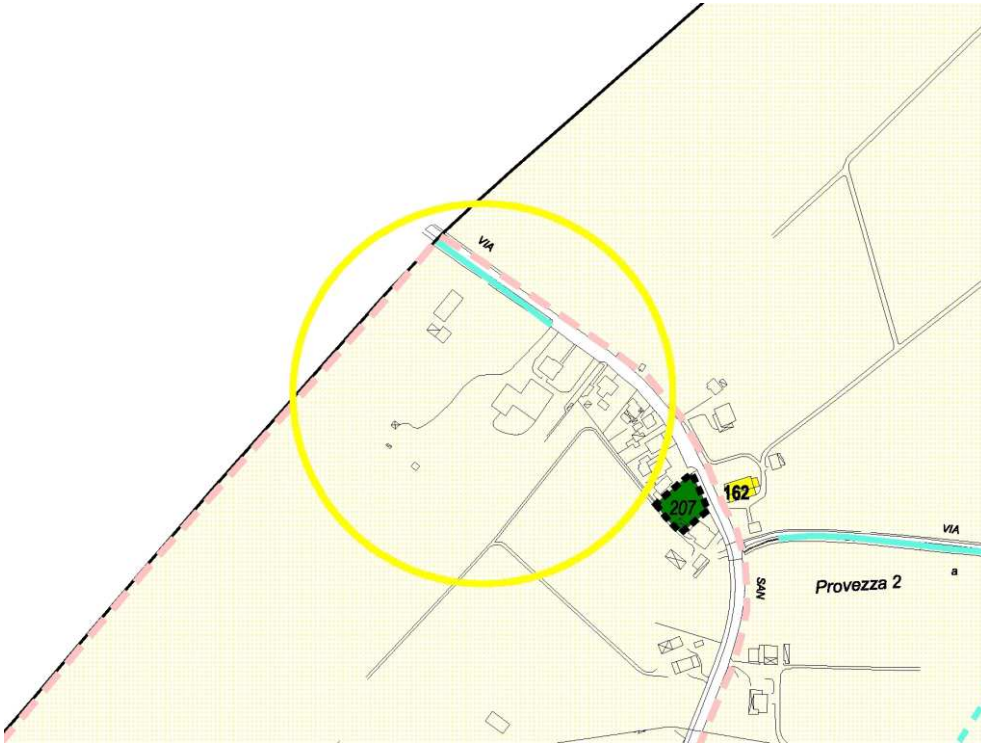


Fig.47: 12/14 AT4a (stato modificato)

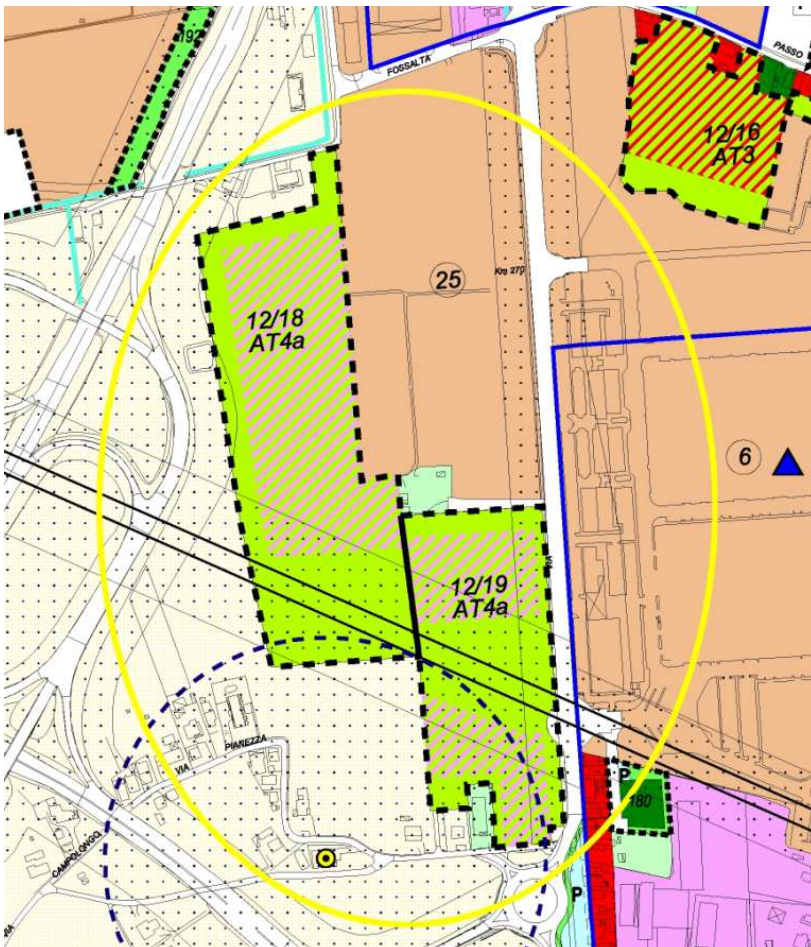


Fig.48: 12/18 AT4a e 12/19 AT4a (stato vigente)

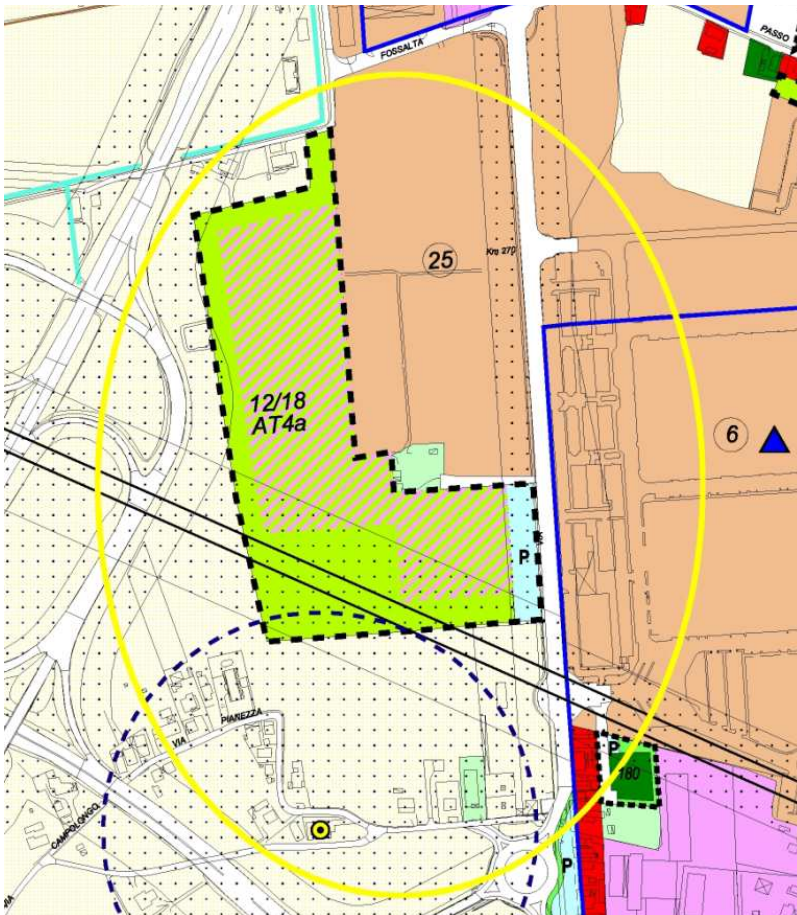


Fig.49: 12/18 AT4a e 12/19 AT4a (stato modificato)

Sono ripubblicate anche le aree stralciate in seguito allo scioglimento delle condizioni sospensive della Variante, trattate al precedente capitolo 4, aree relative agli accordi art. 18 e art. 40 LR 20/2000 (Tab 11).

Nr ripubbl	AREA	Descrizione	ST	SF	SUL	Mod. Att.
19	12/16 AT3	Pievesestina Via Passo Corelli	19.536	7.814	2.930	PUA
20	06/14 AT5	S. Carlo Via Vigne di sopra	23.533	5.883	3.530	PUA
18	05/09 AT6	Parco Ippodromo Via Riccione	37.046	5.557	1.482	PUA
	<b>TOTALE</b>	<b>RESIDENZIALE</b>	<b>80.115</b>	<b>19.204</b>	<b>7.942</b>	
21	10/03 AT4a	S. Giorgio Via Calabria-Via Cerca	91.636	45.818	33.026	PUA
22	Pieve 6	Pregresso PRG '85 area 4 ex PIP C11 fase 2	420.388	325.000	294.272	PUA
	<b>TOTALE</b>	<b>POLIFUNZIONALE</b>	<b>512.024</b>	<b>370.818</b>	<b>327.298</b>	

Tab 11

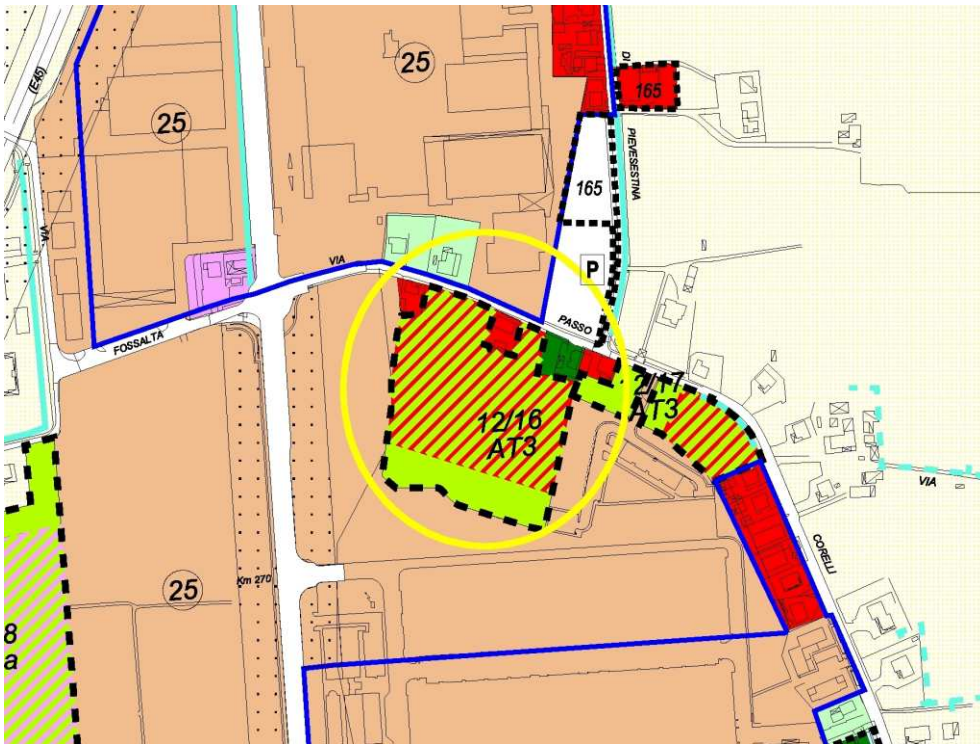


Fig.50: 12/16 AT3 (stato vigente)

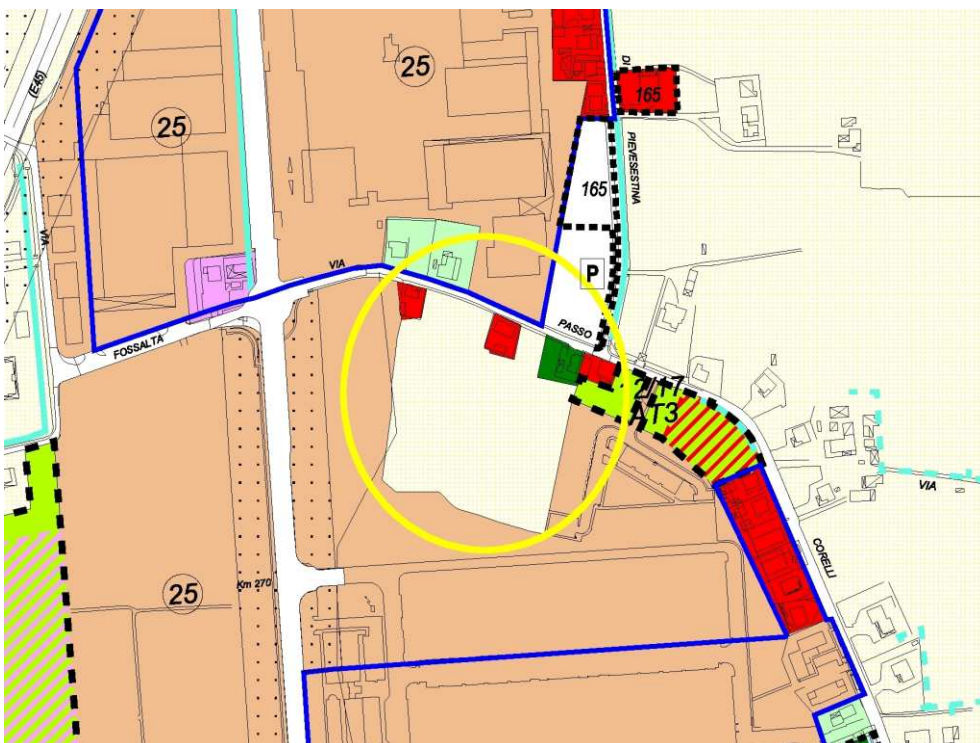


Fig.51: 12/16 AT3 (stato modificato)

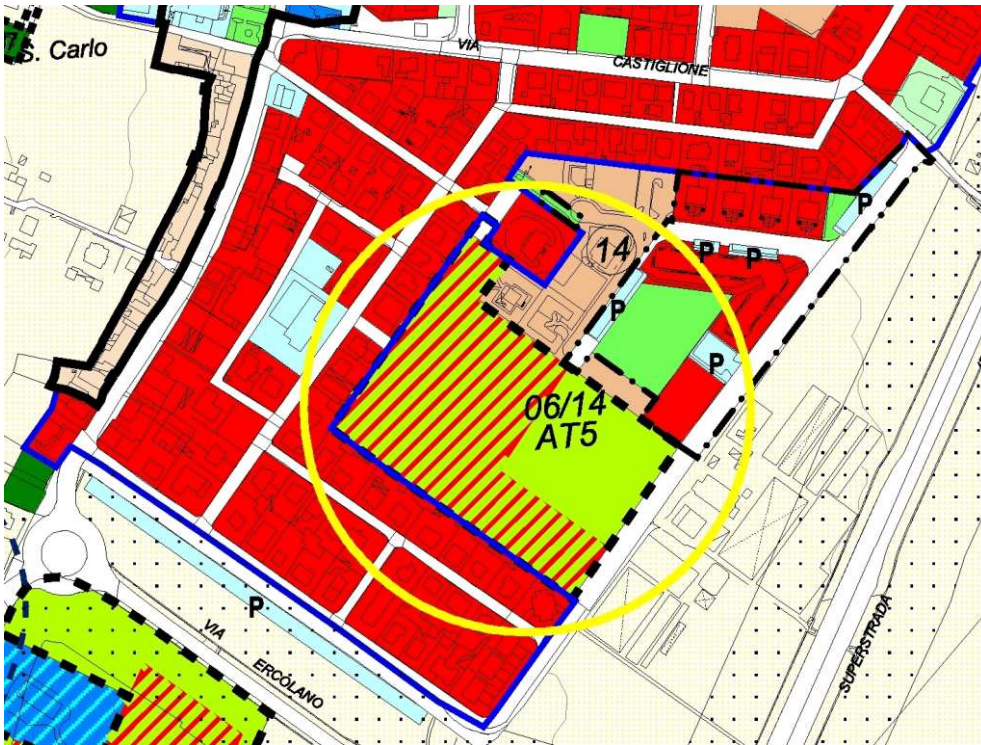


Fig.52: 06/14 AT5 (stato vigente)



Fig.53: 06/14 AT5 (stato modificato)

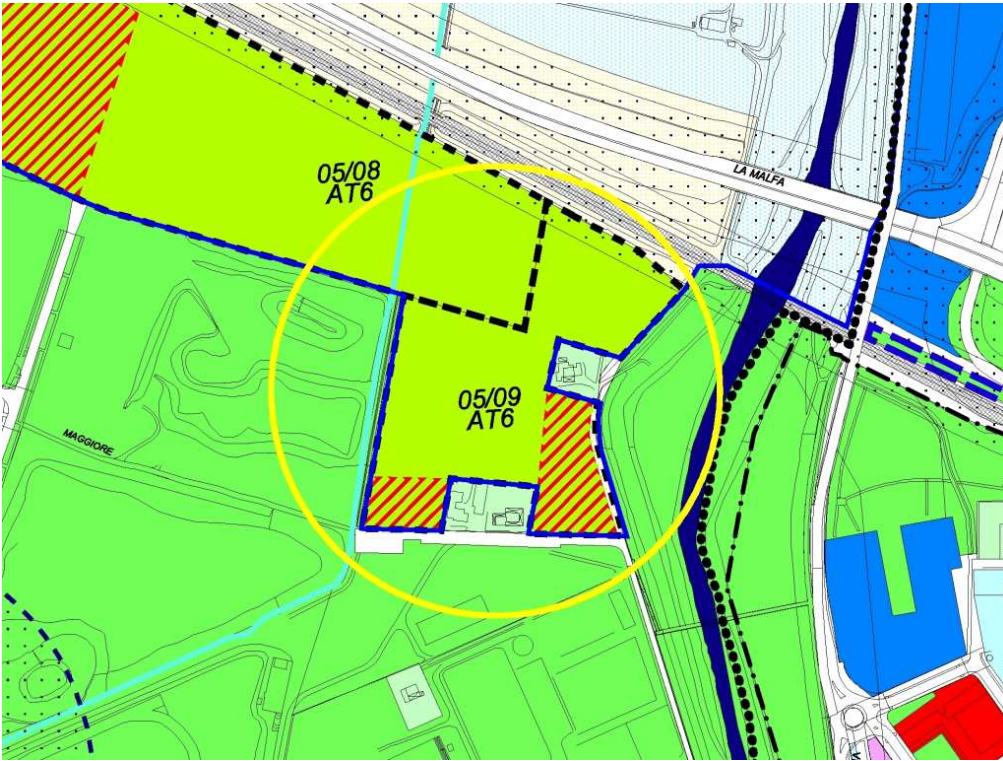


Fig.54: 05/09 AT6 (stato vigente)

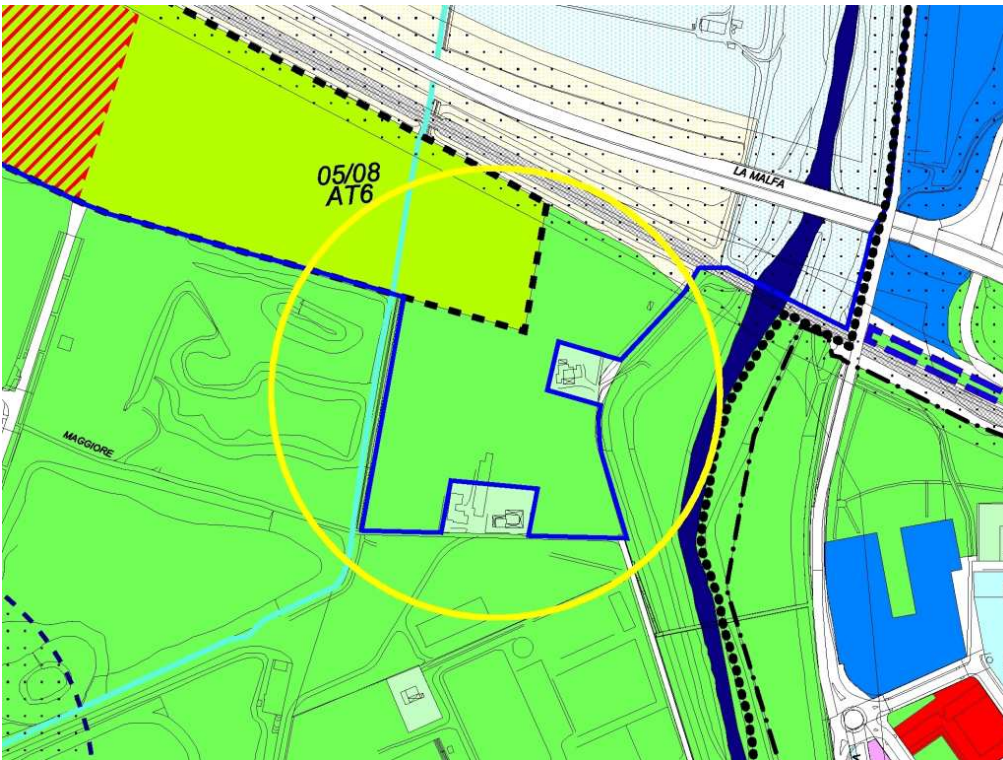


Fig.55: 05/09 AT6 (stato modificato)



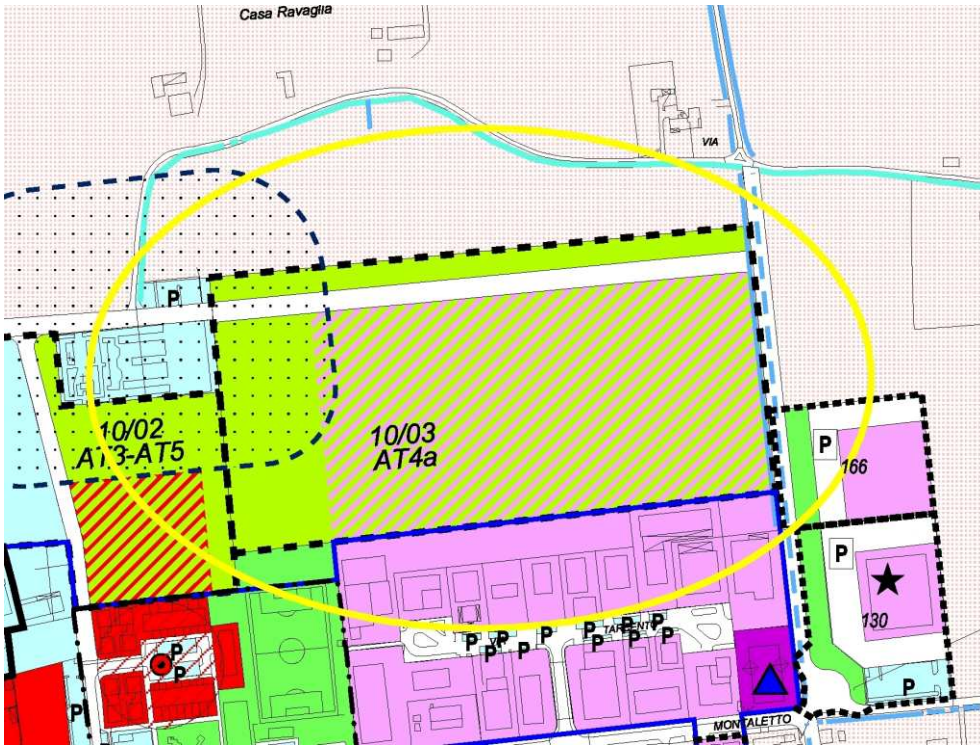


Fig.56: 10/03 AT4a (stato vigente)

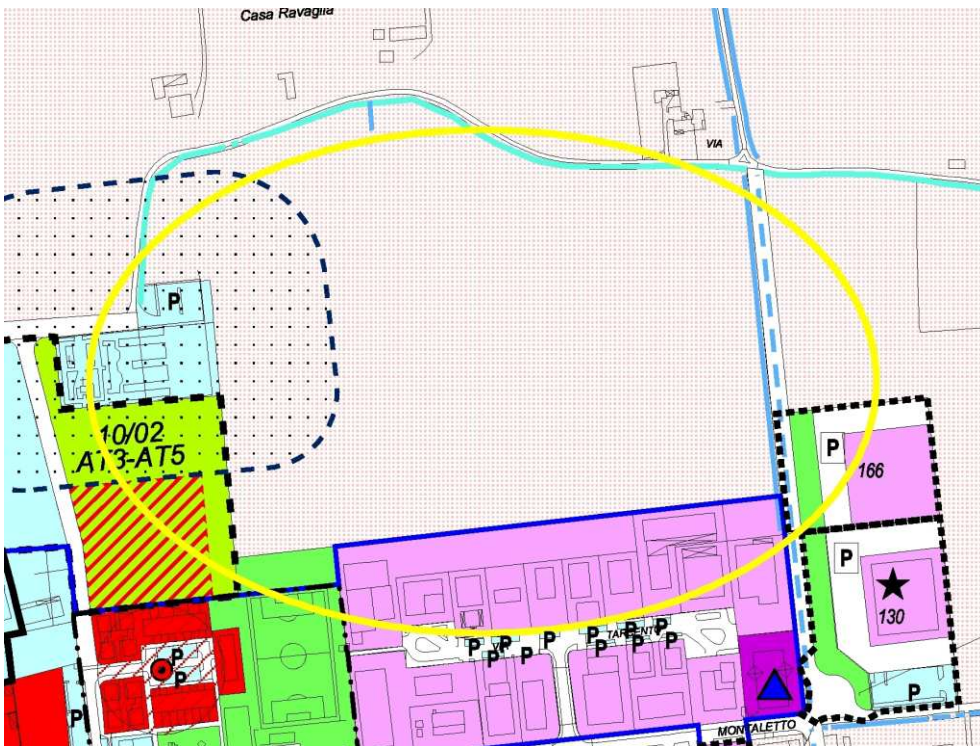


Fig.57: 10/03 AT4a (stato modificato)

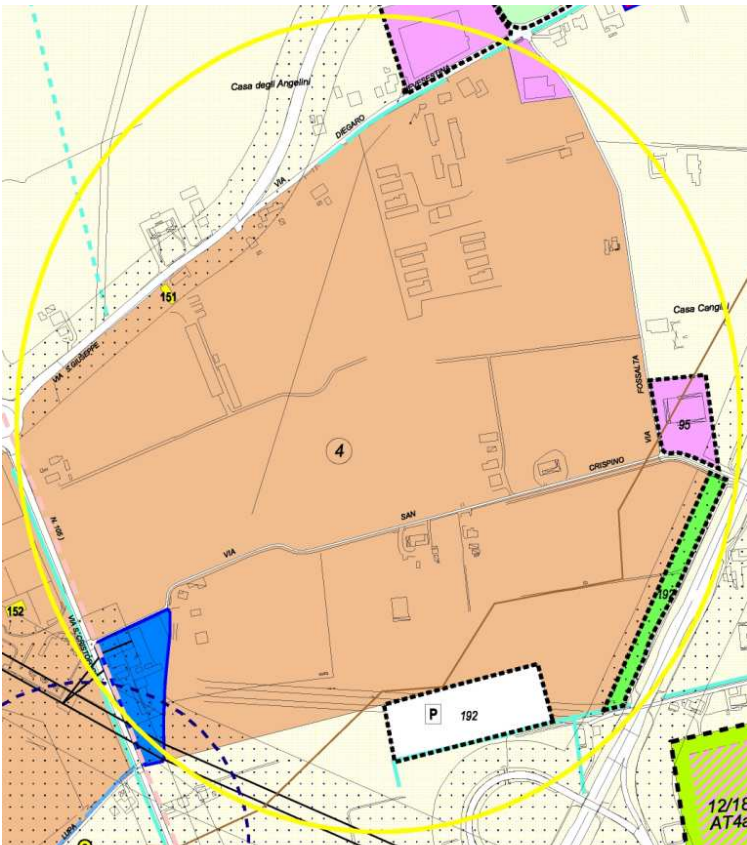


Fig.58: Progresso PRG'85 n.4 "Pieve 6" (stato vigente)

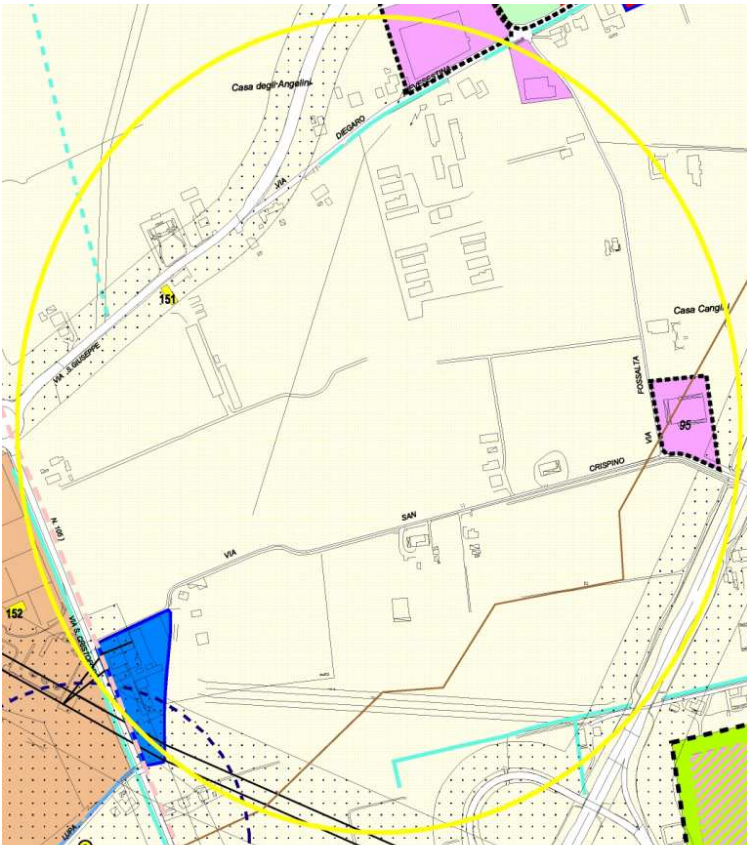


Fig.59: Progresso PRG'85 n.4 "Pieve 6" (stato modificato)

### 5.5.6 Norme

Con l'Approvazione della Variante si confermano le proposte dell'Adozione in particolare in merito al recepimento delle definizioni urbanistico-edilizie di cui alla DAL 279/2010 prescritte dalla LR 15/2013 ed alle norme incentivanti la qualificazione del patrimonio edilizio di cui all'art. 7 ter della LR 20/2000e smi, (art. 34 NdA).

Inoltre, in seguito all'accoglimento di osservazioni, si modificano o si specificano alcuni altri articoli delle NdA.

Con l'accoglimento dell'osservazione 255 si modifica **l'art. 22.03** relativo alla "Dotazione di parcheggi pubblici e privati" con alleggerimento dei posti auto nell'edilizia residenziale sociale (ERS). Mentre fino ad oggi la norma comunale richiede una dotazione di due posti auto privati per qualsiasi alloggio con SUL maggiore o uguale a 50 mq, con l'accoglimento dell'osservazione tale limite viene innalzato agli alloggi di ERS con superficie oltre i 75 mq al di sotto dei quali sarà sufficiente rispettare la quantità prevista dalla legge 122/89 (Tognoli) e comunque non meno di un posto auto. La norma ha lo scopo di contenere i costi degli alloggi ERS.

Con l'accoglimento delle osservazioni d'ufficio (oss. 240) si modifica il **comma 5 dell'art. 22** delle NdA che disciplina la "dotazione minima di parcheggi pubblici e privati. La legge 11.11.2014 n°164, cosiddetta sblocca Italia, prevede la possibilità di effettuare la modifica delle unità immobiliari con intervento di manutenzione straordinaria, categoria che fino al momento precludeva tale intervento.

Poiché l'aumento delle unità immobiliare può determinare aumento di carico urbanistico, si provvede ad inserire nel comma 5 dell'art. 22 la categoria della manutenzione qualitativa al posto della ristrutturazione.

Con l'accoglimento dell'osservazione 243, tendente a rendere meno vincolanti i parametri da rispettare nei lotti ancora da edificare all'interno di Piani particolareggiati scaduti, si modifica il comma **01 bis dell'art. 37**. In sostanza sono da rispettare tutti i parametri planovolumetrici con l'eccezione delle tipologie edilizie ove presenti.

Con l'accoglimento parziale dell'oss. 210 si integra **l'art. 58.06** delle Norme relativo agli impianti di distribuzione carburanti lungo le direttrici di maggiore traffico. Si elimina dall'elenco la Via Ravennate, strada ormai con caratteristiche urbane, e si inseriscono la Via Torino e la Via Calcinaro, asse di scorrimento fra il casello autostradale di Cesena e l'area industriale di Pievesestina, e il nuovo tracciato della cosiddetta Gronda Bretella, di collegamento tra lo stesso casello e la zona stadio, aperta al traffico nel marzo 2014.

Con l'accoglimento parziale dell'osservazione 141 si apportano precisazioni e integrazioni **all'art. 77** delle norme che regola il "Piano di riconversione e miglioramento aziendale". Si precisa il requisito per potere presentare il Piano è costituito dal possesso della SAU di 10 ettari in collina e 5 in pianura. Inoltre per le aziende formate in seguito all'acquisizione del terreno da Enti pubblici è sufficiente il possesso di 6 ha in collina e 3,5 in pianura. Sono di fatto equiparate alle aziende preesistenti alla data di adozione del PRG (5/10/2000).

Con l'accoglimento dell'osservazione 86 si modifica **l'art. 81.01** portando da 3 a 5 anni la durata dell'autorizzazione rinnovabile per i ricoveri provvisori per attrezzi agricoli negli appezzamenti di terreno superiori a 0,5 ha ma inferiori alle soglie minime delle dimensioni poderali.

Con l'accoglimento dell'osservazione 218 si modifica il primo comma **dell'art. 82 bis** collocando l'azienda esistente in territorio rurale (Eaz/x) fra quelle "Edili ed artigianato di servizio" anziché "Affini e complementari all'edilizia", con possibilità di ampliamento pari a 800 mq di SUL.

Sia nelle Norme che negli allegati normativi si apportano le modifiche conseguenti alle decisioni assunte con le presente Delibera. Si adegua l'art. **53 bis delle NdA** aggiornando l'elenco degli Accordi coi privati e relativi permessi con prescrizioni (Gobbi Frutta che viene riproposto in ripubblicazione e Jolly Service che viene definitivamente cassato) e l'allegato A4 "Progresso PRG '85" eliminando la condizione sospensiva nell'Approvato e tutta la previsione nell'elaborato in ripubblicazione-adozione.

Con l'accoglimento dell'osservazione 265 si modificano gli articoli **7. 34 e 83**

Nel comma 05 dell'art. 7 si introduce un'integrazione che esclude l'applicazione della visuale libera dai confini stradali.

Il comma 02 dell'articolo 34 si integra esplicitando l'applicazione del Permesso di costruire convenzionato anche per l'utilizzo parziale degli indici del comma 02.

Infine, si modifica l'ultimo alinea del comma 01 dell'articolo 83 recependo l'impossibilità di ampliare i fabbricati in fascia di rispetto stradale. Sui medesimi fabbricati è consentita la manutenzione qualitativa ad esclusione della ristrutturazione che comporti demolizione e ricostruzione.

### **5.5.7 Proposizione o reiterazione di vincoli preordinati all'esproprio**

In seguito all'accoglimento di osservazioni che reintroducono alcune aree parzialmente o totalmente è necessario confermare alcune infrastrutture per la viabilità e più precisamente:

-con l'accoglimento parziale dell'osservazione 8, che reintroduce l'area di trasformazione 12/14 AT 4°, si conferma l'esigenza di realizzare, come opera fuori comparto, la rotatoria su via Torino, già prevista nel PRG vigente, al fine dotare l'insediamento di un accesso adeguato ed in sicurezza, ponendola a carico in quota parte unitamente all'AT 12/15; con riferimento a quest'ultimo comparto, a conclusione del procedimento di valutazione del PUA di cui all'art. 12 del D.lgs 152/2004 , è emerso come l'infrastruttura di che trattasi costituisca cogente condizione di sostenibilità per l'attuazione dell'intervento ;

-con l'accoglimento dell'osservazione n° 240 dell'ufficio, si modifica il disegno della rotatoria tra la via S. Cristoforo e la via Maccanone in recepimento del progetto elaborato dal Settore infrastrutture e mobilità di questo Comune riguardante la realizzazione dell'opera, necessaria al fine di mettere in sicurezza la circolazione al centro della frazione di S. Cristoforo e realizzare allo stesso tempo alcuni posti auto per la sosta. L'opera è prevista nel programma triennale dei lavori pubblici 2014-2016, annualità 2016, intervento 1.10;

-a seguito dell'accoglimento del parere dell'Azienda USL e del parere della Provincia sull'assoggettabilità a VAS, punto D2, si conferma l'esigenza di realizzare la rotatoria sulla Via Cervese all'intersezione con via Osteriaccia; l'opera assume cogenza con l'inserimento della previsione insediativa polifunzionale derivante dal recepimento dell'accordo ex-art.18 della LR 20/2000 con la ditta Gobbi Frutta srl ,al fine di consentire accesso adeguato e in sicurezza all'insediamento, senza interessare la restante viabilità locale inadeguata allo scopo ; l'infrastruttura viene riposizionata e modificata nel dimensionamento;

- con lo stralcio dell'AT 05/09 AT6 di via Riccione, area inserita nel PRG al fine di completare la realizzazione del Parco Ippodromo, si rende necessario confermare l'obiettivo del completamento del parco e perciò destinare l'area già compresa nel comparto a verde pubblico territoriale, art. 55 delle NdA.

Inoltre è necessaria la riconferma della rotatoria tra via Dismano e via Larga di S. Andrea, funzionale alla regolamentazione del traffico e all'accesso alle aree da

urbanizzare e perciò a carico all'AT 12/05 AT 4b ma che investe anche la proprietà dell'area polifunzionale inserita col PCP 167.

Pertanto le aree che vengono assoggettate a vincolo preordinato all'esproprio sono le seguenti:

- 1) area destinata a verde pubblico per il completamento del parco urbano dell'ippodromo derivante dallo stralcio del PUA 05/09 AT6 di via Riccione;
- 2) reiterazione del vincolo per la realizzazione della rotonda sulla via Dismano-via Larga di S.Andrea che coinvolge proprietà esterne all'AT 12/05 AT4b;
- 3) rotatoria di via Osteriaccia-via Cervese funzionale all'insediamento della ditta Gobbi Frutta a Villa Calabria;
- 4) reiterazione di vincolo per la realizzazione del progetto approvato dal settore Infrastrutture e mobilità della rotatoria di via S. Cristoforo-via Maccanone nel centro di S. Cristoforo;
- 5) reiterazione del vincolo per la realizzazione della rotonda su via Torino-via della Larga necessaria per l'insediamento delle 12/14 At 4a e 12/15 At 4b.

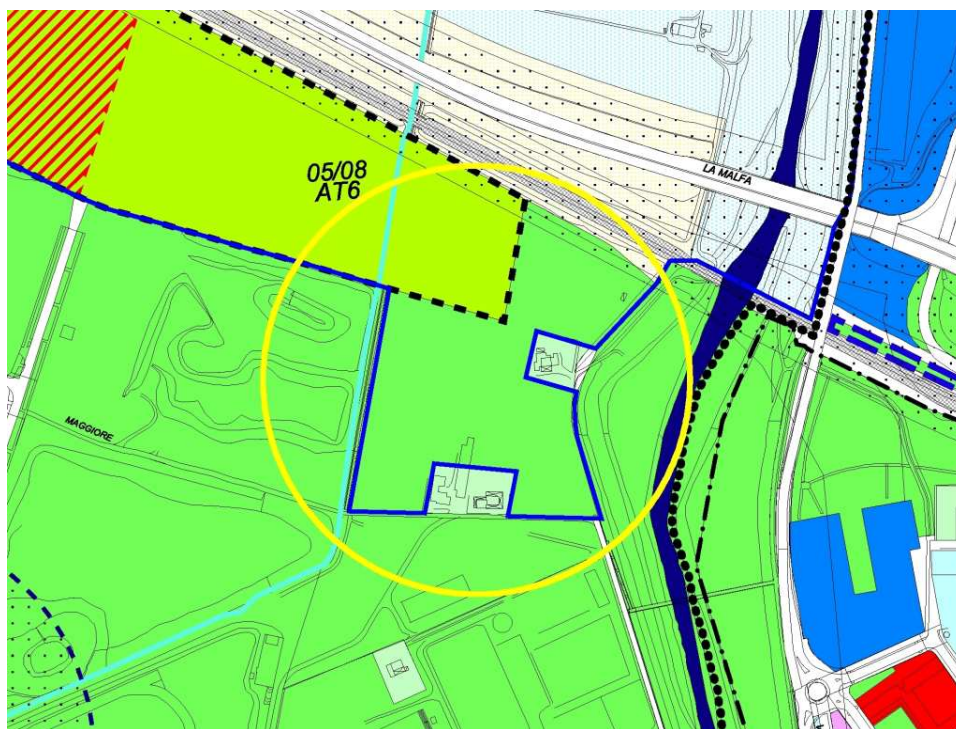


Fig.60: Previsione di verde pubblico su Via Riccione (Parco Ippodromo, ex 05/09 AT6)

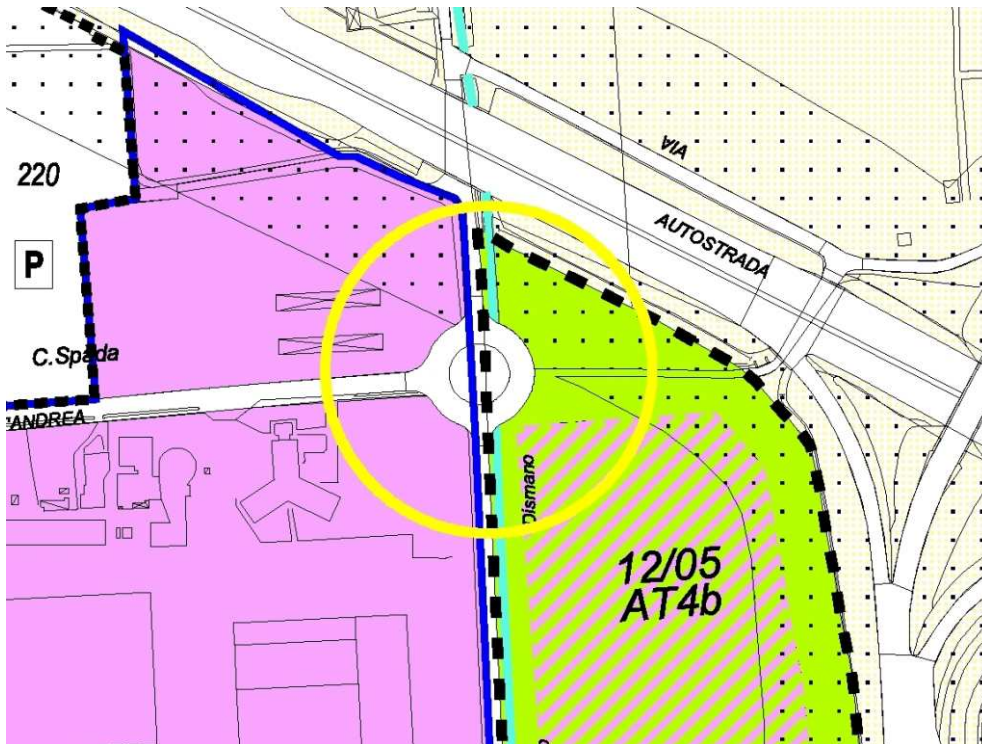


Fig.61: Previsione di rotatoria di Via Dismano–Via Larga di Sant’Andrea (Riproposizione di vincolo)

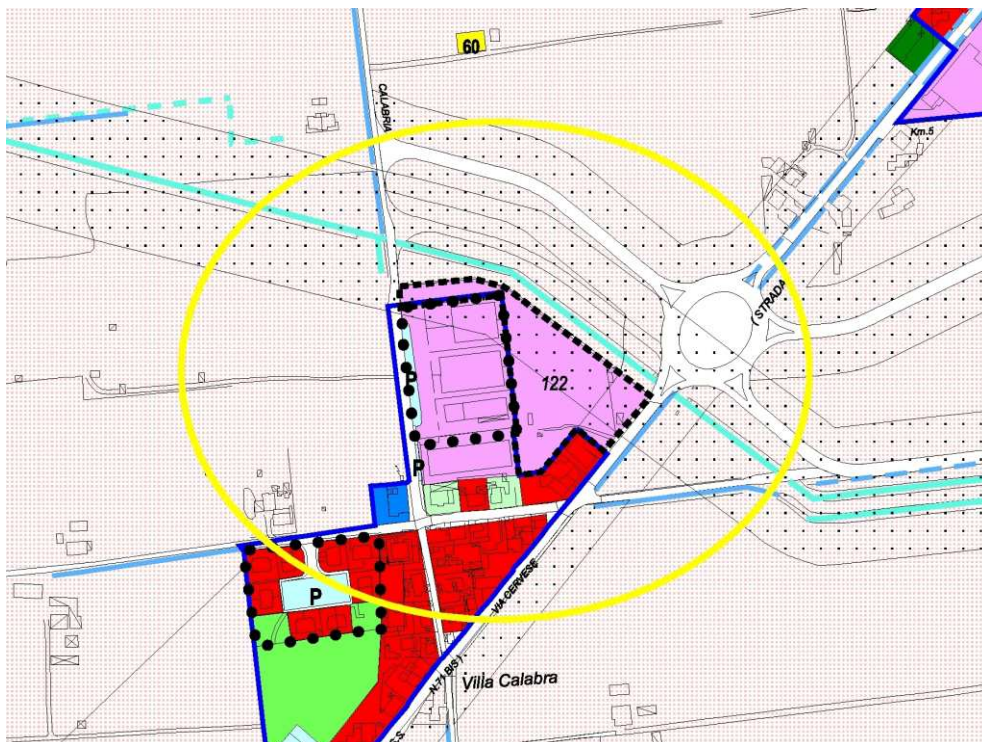


Fig.62: Previsione di rotatoria di Via Cervese – Via Osteriaccia (Stato vigente)

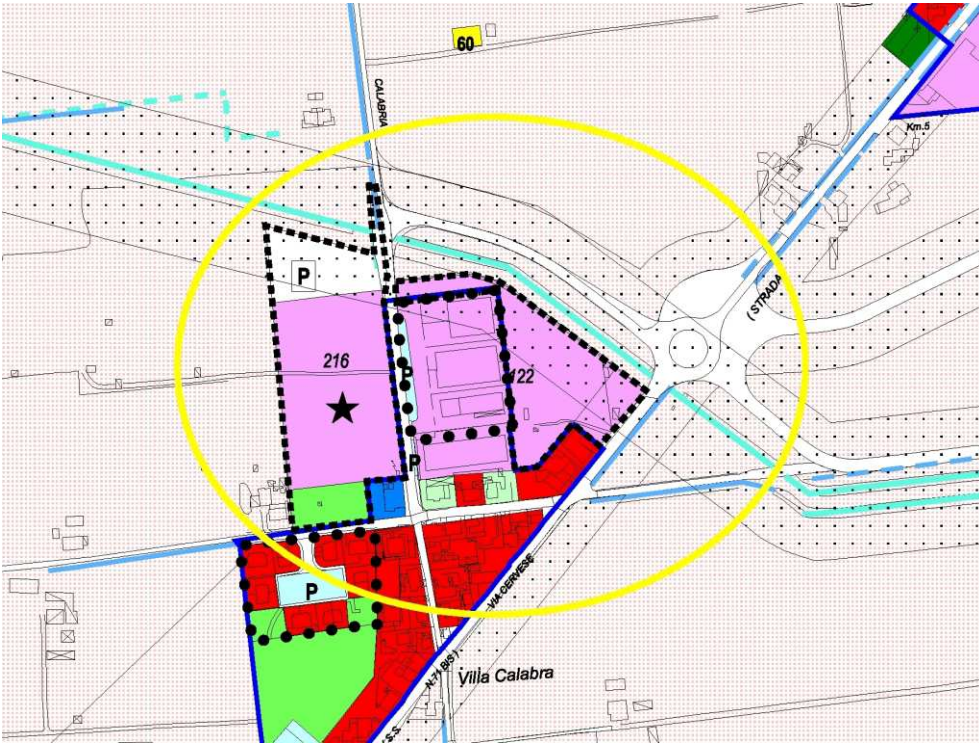


Fig.63: Previsione di rotatoria di Via Cervese – Via Osteriaccia (Stato modificato)

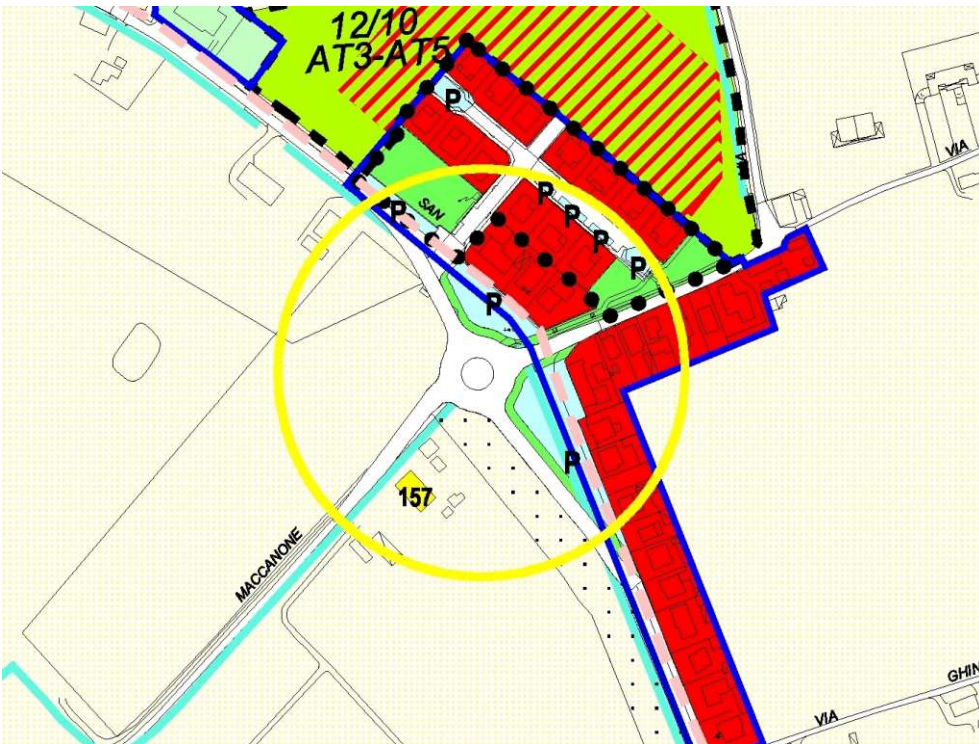


Fig.64: Previsione di rotatoria di San Cristoforo – Via Maccanone (Stato vigente)



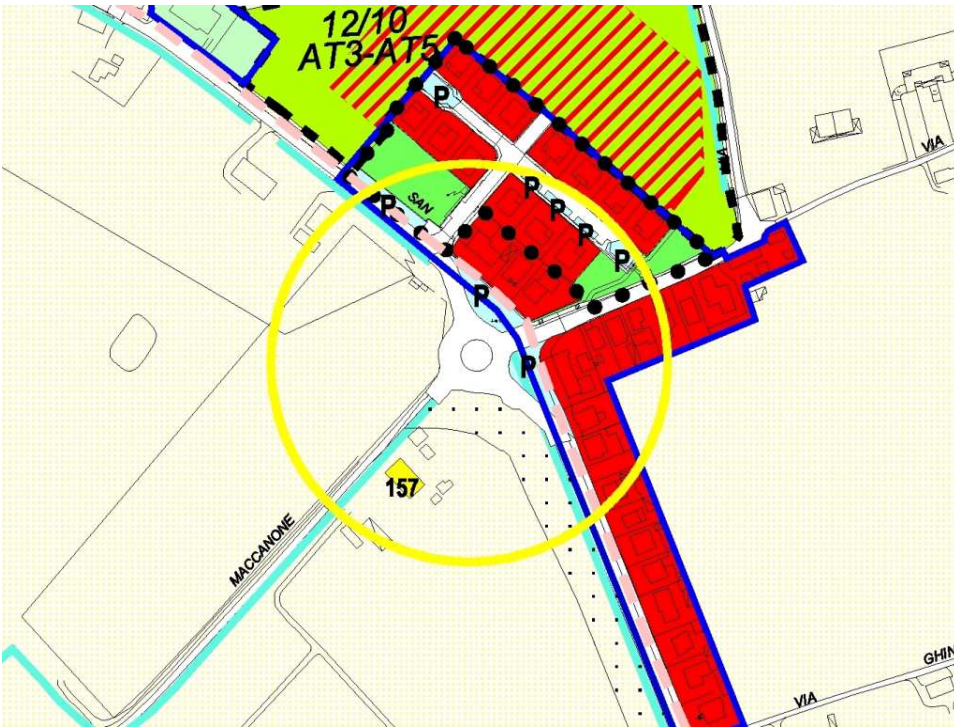


Fig.65: Previsione di rotatoria di San Cristoforo – Via Maccanone (Stato modificato)

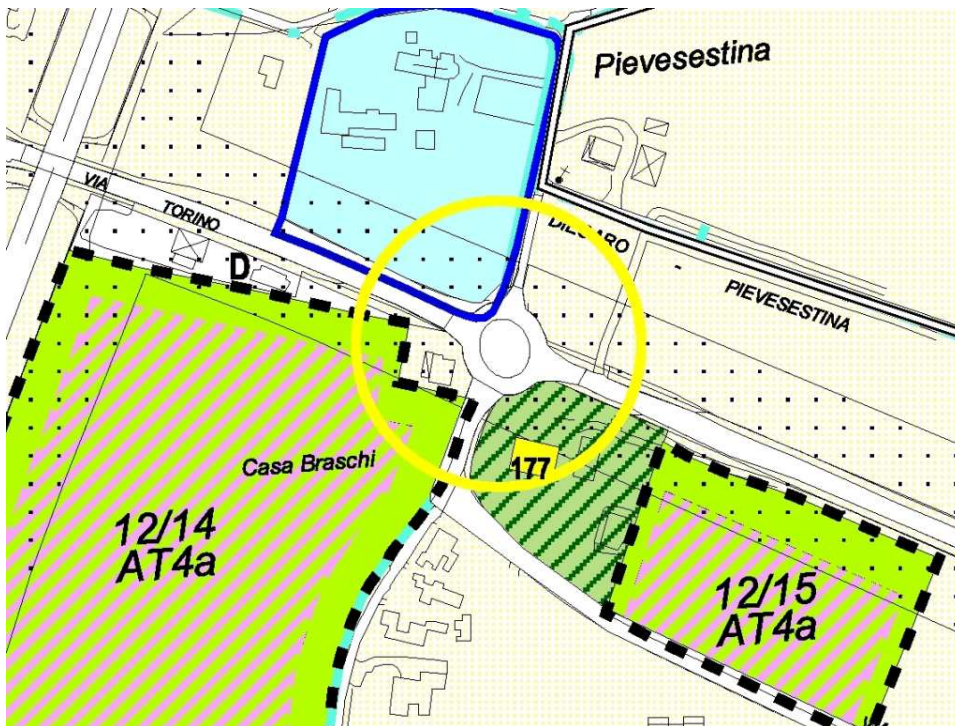


Fig.66: Previsione di rotatoria di Via Torino (Riproposizione di vincolo)

### 5.5.8 Permessi di costruire con prescrizioni (Allegato A11)

Si riporta di seguito l'elenco dei Permessi di Costruire con Prescrizioni conseguenti all'accoglimento delle osservazioni, riportate tra parentesi, con le modifiche subite tra l'Adozione e l'approvazione.

NUMERO	FINALITA' PUBBLICA
--------	--------------------

.....OMISSIS.....

34	verde pubblico, <b><u>cessione area per realizzazione verde pubblico al momento del ritiro del titolo abilitativo (OSS. 34)</u></b>
----	---

.....OMISSIS.....

141	verde pubblico di mitigazione boscato, strada e parcheggio pubblico; si richiamano <b><u>i contenuti gli obblighi derivanti dell' dagli Accordoi di cui alla D.C.C. n. 102 del 26/04/2004 e D.G.C. n. del / / e dagli esiti di VAS, e quanto prescritto dalla scheda dell'AT, attuazione con PUA con obbligo di VAS. Fuori perimetro: verde pubblico di mitigazione e strada necessaria per accesso edifici di progetto. L'attuazione deve essere coordinata con il Piano Attuativo dell'AT4a 05/24 (PROV)</u></b>
-----	--

.....OMISSIS.....

165	<del>parcheeggi</del> <b><u>realizzazione e cessione area per parcheggio pubblico di mq. 418 nel lotto destinato a tessuto di espansione anni 60-70 e demolizione edifici per concentrazione indice edificatorio nel nuovo lotto edificabile, verde pubblico nel lotto in Via Torta, Sul massima mq. 630,00. Fuori perimetro: allargamento stradale di via chiesa di Pievesestina profondita 3 ml., nell'area di proprietà compresa tra via Passo Corelli e il tessuto residenziale esistente (OSS. 137)</u></b>
-----	--

.....OMISSIS.....

167	Sul massima mq. <del>18.000</del> <b><u>12.000</u></b> , allargamento v. Pio Turrone, verde pubblico e parcheggi pubblici , rispetto prescrizioni screening di cui alla D.G.P. n. 18 del 22/01/2007, contributo potenziamento reti sottoservizi € 160.000, quota parte in ragione della Sul, congiuntamente alle AT 12/05
-----	---

	<del>e 12/06</del> , del costo di realizzazione rotatoria tra v. Dismano e v. Larga S.Andrea, rifacimento v. Larga S.Andrea, <b><u>bacino di laminazione privato all'interno del permesso di costruire con prescrizioni n. 220 (OSS. 252)</u></b>
--	---

.....OMISSIS.....

205	<p>area piattaforma logistica del fresco  realizzazione e cessione parcheggio pubblico  realizzazione e/o completamento strada di PRG <del>di accesso fino al parcheggio pubblico; realizzazione di verde pubblico sul restante tratto viario fino a v. Chiesa di S.Cristoforo con manutenzione a carico della proprietà dell'area polifunzionale</del> <b>(OSS. 57)</b>, fascia verde di mitigazione di ml. 15,00 lato Ovest (fronte v. Chiesa)  divieto utilizzo abitativo dell'edificio esistente  rispetto prescrizioni contenute nell'art.6 Piano Stralcio Rischio Idrogeologico e nell'art. 28 P.T.C.P.  predisposizione rete duale per futuro allacciamento al CER  monitoraggio flussi di traffico ante e post intervento, per verifica dell'attrattiva della struttura logistica e dei conseguenti eventuali impatti sul tessuto esistente e sulle attività insediate, con particolare riferimento al già critico stato di congestione dell'attuale viabilità, in particolare sulle vie Rondani-Kuliscioff, v. Turati e v.le del Commercio  <b><u>Sul massima mq. 15.470 (OSS. 57)</u></b></p>
-----	---

.....OMISSIS.....

211	<del>Realizzazione del parcheggio pubblico di standard nell'area individuata in v. Chiesa di Pievesestina (art. 56 NdA)</del> <b><u>stralciata (OSS. 125)</u></b>
-----	---

.....OMISSIS.....

216	<del><b><u>stralciata allargamento di v. Calabria mediante tombinamento del fosso stradale nel tratto compreso tra l'area d'intervento e l'innesto della viabilità di collegamento con v. Cervese, realizzazione marciapiede stradale sul lato dell'intervento, verde ambientale di protezione di proprietà privata, Sul massima mq. 8.000 (PROV)</u></b></del>
<u>217</u>	<b><u>parcheggio pubblico (OSS. 12)</u></b>
<u>218</u>	<b><u>sistemazione asse stradale, parcheggi pubblici, sistemazione e bonifica area retrostante ricondotta a territorio rurale (OSS. 214)</u></b>
<u>219</u>	<b><u>allargamento stradale, parcheggio pubblico e verde pubblico (OSS. 235)</u></b>
<u>220</u>	<b><u>realizzazione bacino di laminazione privato per l'adiacente permesso con prescrizioni n. 167 (OSS. 252)</u></b>
<u>221</u>	<b><u>strada di accesso e parcheggio pubblico (OSS. 233)</u></b>

<u>222</u>	<b><u>Sul massima mq. 1.020 per insediamento residenziale di Cohousing (OSS. 258)</u></b>
<u>223</u>	<b><u>cessione gratuita dell'intera area stradale ricadente all'interno della proprietà (OSS. 175)</u></b>

I Permessi di Costruire con Prescrizioni conseguenti all'accoglimento di osservazioni che hanno portato alla ripubblicazione-adozione di aree sono i seguenti

NUMERO	FINALITA' PUBBLICA
--------	--------------------

.....OMISSIS.....

192	progettazione coordinata con il "Progresso PRG 85 – PUA 4"
-----	--

.....OMISSIS.....

216	<b>allargamento di v. Calabria mediante tombinamento del fosso stradale nel tratto compreso tra l'area d'intervento e l'innesto della viabilità di collegamento con via Cervese, realizzazione marciapiede stradale sul lato dell'intervento, verde ambientale di protezione di proprietà privata, Sul massima mq. 8.000, assetto urbanistico dell'insediamento progettato in coerenza con le disposizioni di cui all'art. 21b del PTCP, verifica -estesa anche ai margini contermini- della presenza e dello stato di conservazione degli elementi della centuriazione, verde pubblico, realizzazione rotatoria stradale come prevista nelle tavole di PRG, adeguamento scatolare esistente del Canale Calabrina (PROV)</b>
217	parcheeggio pubblico
218	sistemazione asse stradale, parcheggi pubblici, sistemazione e bonifica area retrostante ricondotta a territorio rurale
219	allargamento stradale, parcheggio pubblico e verde pubblico
220	realizzazione bacino di laminazione privato per l'adiacente permesso con prescrizioni n. 167
221	strada di accesso e parcheggio pubblico
222	Sul massima mq. 1.020 per insediamento residenziale di Cohousing
223	cessione gratuita dell'intera area stradale ricadente all'interno della proprietà
224	<b>strada, verde pubblico, parcheggio pubblico, per l'area adiacente via Canonico Lugaresi Sul massima mq. 625, per l'area adiacente via Roversano Sul massima mq. 1.225 (OSS. 6)</b>
225	<b>strada, verde pubblico, parcheggio pubblico, Sul massima mq. 290</b>

	<b>(OSS. 42)</b>
226	strada, verde pubblico, parcheggio pubblico, Sul massima mq. 292, deroga alle limitazioni di cui all'art. 8 NdA, allargamento strada privata. Fuori perimetro: prolungamento di via Bruno Giorgi e realizzazione di nuovo ponte sul Rio Falconara <b>(OSS. 113)</b>
227	parcheggio pubblico <b>(OSS. 21)</b>
228	strada, verde pubblico, parcheggio pubblico, Sul massima mq. 1.980, quota parte in ragione della Sul , unitamente con il permesso con prescrizioni n 229, del costo di realizzazione della rotatoria su via Madonna dello Schioppo <b>(OSS. 196)</b>
229	strada, verde pubblico, parcheggio pubblico, Sul massima mq. 1.485, deroga alle limitazioni di cui all'art. 8 NdA, quota parte in ragione della Sul , unitamente con il permesso con prescrizioni n 228, del costo di realizzazione della rotatoria su via Madonna dello Schioppo <b>(OSS. 152)</b>
230	strada, verde pubblico, parcheggio pubblico, Sul massima mq. 1.446 <b>(OSS. 197)</b>
231	strada, verde pubblico, parcheggio pubblico, allargamento via Giardino di San Mauro nel tratto compreso nel perimetro <b>(OSS. 87)</b>
232	parcheggio pubblico, verde pubblico, allargamento via Giardino di San Mauro nel tratto compreso nel perimetro <b>(OSS. 162 e 206)</b>
233	parcheggio pubblico <b>(OSS. 163 e 133)</b>
234	allargamento di un tratto della via Calizzano, strada, verde pubblico, parcheggio pubblico, Sul massima mq. 1.730 <b>(OSS. 182)</b>
235	verde pubblico, parcheggio pubblico, cessione area scolastica, Sul massima area via Renato Medri mq. 2.105 <b>(OSS. 195)</b>

Legenda:

**Abcdefg** : aggiunte deliberazione n. 7 del 06/02/2014 (adozione)

~~Abcdefg~~ : eliminazioni deliberazione n. 7 del 06/02/2014 (adozione)

**Abcdefg** : aggiunte con presente delibera (controdeduzione)

~~Abcdefg~~ : eliminazioni con presente delibera (controdeduzione)

## 6. Il nuovo dimensionamento

### 6.1 Dimensionamento residenziale

Per chiarezza nella Tabella 12 è riportata la consistenza degli alloggi che costituiscono la dotazione insediativa del 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), mentre la successiva Tabella 13 riporta l'ammontare degli alloggi introdotti dall'approvazione di varianti specifiche successive all'approvazione del PRG 2000, allo stato di approvazione della Variante 5/2012 ripubblicazione.

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

Tab 12 – Quadro dimensionamento residenziale PRG 2000

VARIANTI	n. alloggi
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
<b>TOTALE</b>	<b>27,25</b>

Tab 13 – Quadro dimensionamento residenziale da Varianti specifiche al P.R.G. successive al PRG 2000

Le tabelle di cui sopra riportano una dotazione di alloggi complessiva definita dal PRG 2000, come integrata da successive varianti specifiche, pari a circa 2.863,25 unità, delle quali 2.836 allocate nell'impianto della variante generale e 27.25 conformate dalle intercorse varianti denominate "Var.3/2006 - Bioedilizia", "Var.5/2006 – Opere Pubbliche", "Piano delle Alienazioni", "Variante 1/2008", "VAS 38bis (Variante 1/2008)", "Variante 1/2010", "Variante 1/2010 – ripubblicazione", "Variante 5/2012" e "Variante 5/2012 ripubblicazione".

L'incremento ammissibile della capacità insediativa del PRG 2000, nell'arco della sua validità, stabilito dall'art. 15 della L.R. n. 47/78 e s.m.i. nel limite massimo del 3%, è pertanto pari a 85 alloggi (2.836 x 3%).

Sottraendo dal suddetto limite di 85 alloggi quelli già assunti attraverso precedenti varianti resta un'ulteriore capacità insediativa del PRG di 57,83 alloggi (85,08-27,25).

**Nella presente variante in approvazione, a seguito della eliminazione di numerose AT, si ha una diminuzione di 14.407 mq di SUL corrispondenti a 102,91 alloggi, che sommati ai 57,83 alloggi delle varianti precedenti portano ad una disponibilità residua di 160,74 alloggi.**

## **6.2 Dimensionamento polifunzionale**

Per la verifica del dimensionamento del Piano per la parte insediativa polifunzionale si procede con il calcolo delle previsioni assunte dalla presente variante, come definite dalla legge regionale 47/78.

Partendo dalla dotazione complessiva del tessuto polifunzionale definito dall'impianto del PRG 2000, valutata in 5.246.667 metri quadrati di SUL, deriva un possibile incremento massimo degli azionamenti polifunzionali fino al raggiungimento di 157.400 mq. di SUL (5.246.667 mq. x 3%).

Attraverso le seguenti varianti denominate rispettivamente "1/2005 Opere pubbliche", "5/2006 Opere pubbliche", "Piano delle Alienazioni 2008", "Variante 1/2008", "Variante 1/2010", "Variante Piano delle Alienazioni 2012", "Variante 1/2010 ripubblicazione", "Variante 5/2012" e "Variante 5/2012 pubblicazione aree" elencate in Tabella 14, il bilancio delle previsioni polifunzionali comunali ha subito un incremento netto di 69.213 mq. di SUL che, sommato a quello disposto dalla presente variante, determinato in -368.094 mq. SUL, porta ad una consistenza complessiva del tessuto polifunzionale di -298.881 metri quadrati di SUL (Tabella 15). Il sopra riportato valore è, essendo negativo, senz'altro inferiore al limite massimo dell'incremento ammissibile, come sopra evidenziato pari a 157.400 metri quadrati di SUL, intendendo soddisfatta la verifica del limite del 3% per l'incremento ammissibile del tessuto polifunzionale in dotazione al Piano.

Varianti	S.U.L. +/-
1/2005 – Opere Pubbliche	-1.360
5/2006 – Opere Pubbliche	3.085
Variante Piano delle Alienazioni 2008	7.000
Variante 1/2008	111.159
Variante 1/2010	24.533
Variante Piano delle Alienazioni 2012	-10.513
Variante 1/2010 – ripubblicazione	16.865
Variante 5/2012	-17.477
Variante 5/2012 pubblicazione aree	-64.079
<b>Totale</b>	<b>69.213</b>

Tab 14 – Quadro aggiornamento dotazione polifunzionale da Varianti specifiche al P.R.G. successive al PRG 2000 (VIGENTE)

Varianti	S.U.L. +/-
1/2005 – Opere Pubbliche	-1.360
5/2006 – Opere Pubbliche	3.085
Variante Piano delle Alienazioni 2008	7.000
Variante 1/2008	111.159
Variante 1/2010	24.533
Variante Piano delle Alienazioni 2012	16.865
Variante 1/2010 – ripubbl	-10.513
Variante 5/2012	-17.477
Variante 5/2012 pubblicazione aree	-64.079
<b>Variante 1/2014 approvazione</b>	<b>-368.094</b>
<b>Totale</b>	<b>-298.881</b>

Tab 15 – Quadro aggiornamento dotazione polifunzionale PRG 2000 fase approvazione Variante 1/2014

## 7 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 16 riporta il quadro complessivo delle variazioni, in incremento o in decremento, della consistenza degli standards urbanistici alle previsioni assunte dall'adozione della presente Variante, distinguendo per queste quelli di valenza locale di quartiere (zone G) da quelle aventi un preminente interesse sovracomunale (zone F).



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
Variante in approvazione	49.681	105.698					48.398				2.803

Tab 16 Quadro di dettaglio delle modifiche agli standards introdotte dall'approvazione della Variante 1/2014

L'esame degli standard comunali, espresso in ettari e in metri quadrati/abitante e suddiviso per classi tipologiche omogenee, è riepilogato nelle Tabelle 18 e 19, nelle quali sono riportati i valori degli standard relativi alle zone G e zone F nel vigente PRG, e nelle Tabelle 20 e 21 che individuano lo stato futuro conseguente all'assunzione delle modifiche apportate con la presente variante in adozione. Entrambi gli schemi riportano in collazione i parametri di standard precisati dalla normativa (L.R. 47/78 e D.M. 1444/68).

La quantificazione di riferimento degli abitanti residenti, ai fini della determinazione delle dotazioni di interesse comunale pro-capite, è stato assunto pari al valore di base precisato dal PRG 2000, come indicato nella Tabella 17, incrementato del numero delle unità insediabili conseguenti a successive previsioni di varianti specifiche. Il valore così determinato assomma a  $96.068 = (((-102,91 + 27,25) \times 2,545) + 96.261)$  abitanti. Tale valore sarà assunto per il calcolo degli standard di valenza locale (zone G).

Abitanti insediati all'adozione del PRG 2000	89.307
Abitanti insediabili nelle Aree di Trasformazione (2.148 alloggi)	5.466
Abitanti previsti nel completamento dallo stato contro dedotto del PRG 2000	1.488
<b>TOTALE ABITANTI</b>	<b>96.261</b>

Tab 17 Definizione abitanti teorici PRG 2000

Per il computo delle dotazioni individuali di servizi di scala sovracomunale (zone F) la somma degli abitanti insediati e di quelli insediabili nel comprensorio cesenate è assunta pari a 180.000 unità.

TIPO DI SERVIZIO	TOTALE		L.R. 47/78	Differenza
	Ha	mq/ab.	mq./ab	mq./ab
Attrezzature comuni	76,92	8,10	2,8	5,30
Attrezzature religiose	28,89	3,04	1,2	1,84
Parcheggi	95,91	9,96	4	5,96
Verde giardino e sportivo	271,65	28,59	16	12,59
Istruzione dell'obbligo, nido, materne	27,81	2,93	6	-3,07
<b>TOTALI</b>	<b>501,18</b>	<b>52,61</b>	<b>30</b>	<b>22,61</b>

Tab 18 Quadro consistenza Zone G – conseguente a variazioni apportate dalla “Variante 1/2014” adozione

TIPO DI SERVIZIO	Ha	mq/ab.	D.M. 1444/68 mq./ab	mq./ab
Attrezzature sanitarie	16,66	0,93	1	-0,07
Parcheggi pubblici urbani e territoriali	201,91	11,22	15	-3,78
Istruzione superiore e dell'obbligo	14,41	0,80	1,5	-0,68
<b>TOTALI 1</b>	<b>232,98</b>	<b>12,94</b>	<b>17,5</b>	<b>-4,56</b>
università	4,81	0,27		
attrezzature	154,09	8,56		
parcheggi	9,08	0,50		
<b>TOTALI 2</b>	<b>167,98</b>	<b>9,33</b>		
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>400,96</b>	<b>22,28</b>	<b>17,5</b>	<b>4,78</b>

Tab 19 Quadro consistenza Zone F – conseguente a variazioni introdotte dall'adozione della Variante 1/2014

TIPO DI SERVIZIO	TOTALE		L.R. 47/78	Differenza
	Ha	mq/ab.	mq./ab	mq./ab
Attrezzature comuni	81,76	8,51	2,8	5,71
Attrezzature religiose	28,89	3,01	1,2	1,81
Parcheggi	100,88	10,62	4	6,62
Verde giardino e sportivo	282,22	29,38	16	13,38
Istruzione dell'obbligo, nido, materne	27,81	2,90	6	-3,10
<b>TOTALI</b>	<b>521,56</b>	<b>54,41</b>	<b>30</b>	<b>24,41</b>

Tab 20 Quadro consistenza Zone G – conseguente a variazioni introdotte dall'approvazione della Variante 1/2014

TIPO DI SERVIZIO	Ha	mq/ab.	D.M. 1444/68 mq./ab	mq./ab
Attrezzature sanitarie	16,66	0,93	1	-0,07
Parcheggi pubblici urbani e territoriali	201,91	11,22	15	-3,78
Istruzione superiore e dell'obbligo	14,13	0,78	1,5	-0,68
<b>TOTALI 1</b>	<b>232,70</b>	<b>12,93</b>	<b>17,5</b>	<b>-4,57</b>
università	4,81	0,27		
attrezzature	154,09	8,56		
parcheggi	9,08	0,50		
<b>TOTALI 2</b>	<b>167,98</b>	<b>9,33</b>		
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>400,68</b>	<b>22,26</b>	<b>17,5</b>	<b>4,76</b>

Tab 21 Quadro consistenza Zone F – conseguente a variazioni introdotte dall'approvazione della Variante 1/2014

La Tabella 22 evidenzia gli scostamenti delle dotazioni pro-capite tra i due assetti del piano.

PRG Var 1/2014 adozione			PRG Var 1/2014 approvazione		
SERVIZI G	SERVIZI F	TOTALE	SERVIZI G	SERVIZI F	TOTALE
mq./ab.	mq./ab.	mq./ab.	mq./ab.	mq./ab.	mq./ab.
<b>52,61</b>	<b>22,28</b>	<b>74,89</b>	<b>54,41</b>	<b>22,26</b>	<b>76,67</b>

Tab 22 Sintesi comparativa stato dotazioni della Variante 1/2014