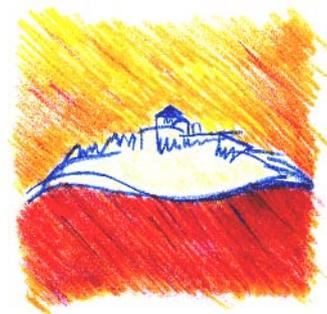


COMUNE DI CESENA
Settore Programmazione Urbanistica
PRG 2000
VARIANTE GENERALE



**VARIANTE PER LA REALIZZAZIONE DI
OPERE PUBBLICHE
2/2017**



RELAZIONE

Allegato A

Progettisti

Emanuela Antoniacci
Otello Brighi
Pierluigi Rossi
Vincenzo Stivala

Progettista VAS

Alessandro Biondi

Collaboratori al progetto

Nataschia Cantoni
Luciana Battistini
Elena Genghini
Barbara Maggioli
Cristina Farnedi
Daniele Minotti

**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 OO.PP. 2/2017

Adottata con delibera di C.C.
n. del

Il Sindaco

Paolo Lucchi

L'Assessore

Orazio Moretti

Il Dirigente

Emanuela Antoniacci

O. Oggetto della Variante

La presente variante al PRG'2000, denominata 2/2017, riguarda l' apposizione o riapposizione di vincoli preordinati all'esproprio, l'inserimento di previsioni attinenti la realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse. Contiene inoltre rettifiche cartografiche dovute ad imprecisioni rappresentative e recepimento di prescrizioni sovraordinate.

La tabella che segue descrive sinteticamente le modifiche di cui sopra con riferimento alla collocazione territoriale nonché agli elaborati interessati

Cod.	ELABORATI INTERESSATI	PROPONENTE	UBICAZIONE	VARIAZIONE
01	PS 2.1.13	Comune	Quartiere Oltre Savio Borgo Paglia	Riapposizione vincolo espropriativo per la realizzazione della rotonda fra l'intersezione della Via Romea e lo svincolo della E 45.
02	PS 2.1.9 Piano servizi Art. 51 NdA	Comune	Quartiere Centro Urbano Area ex zuccherificio	Modifica di destinazione urbanistica da tessuto polifunzionale (art. 39 delle NdA del PRG) e servizi di quartiere (art. 56 delle NdA del PRG) a Servizi di interesse sovra comunale – Attrezzature universitarie (art. 55 delle NdA del PRG) e modifica dell'art. 51.04
03	Norne di Attuazione	ARPAE	Quartiere Cesuola Ex Discarica Rio Eremo	Inserimento all'art. 55"Area della ex discarica di Rio Eremo" della seguente prescrizione: "Nel caso in cui si verificasse un cambiamento della destinazione d'uso dell'area che comporti l'applicazione di limiti di accettabilità più restrittivi, dovrà essere verificato l'eventuale superamento della Concentrazione Soglia di Contaminazione definita dalla Tabella 1, Colonna A, dell'Allegato 5 al Titolo V – Parte Quarta D.Lgs. 152/06 e s.m.i.. In tale ipotesi si dovrà dare seguito a quanto stabilito dall'art. 242 e seguenti dello stesso decreto legislativo"
04	PS 2.1.4	Comune	Quartiere Dismano San Cristoforo	Declassificazione della Vicinale Palazzina a San Cristoforo: da infrastruttura per la viabilità a territorio rurale
05	PS 2.1.9	Comune	Quartiere Cervese Sud S. Egidio	Rettifica cartografica inerente l'esatta localizzazione delle aree private e pubbliche inerenti al PUA attuato a S. Egidio in adiacenza della Via Cafiero.
06	PS 2.1.9 All.A11	Proprietà	Quartiere Oltresavio Via Pontescolle	Permesso di costruire con prescrizione, un lotto di edifici nel verde (art. 38 bis delle NdA del PRG) realizzazione e cessione gratuita di parcheggio pubblico lungo via Pontescolle, cessione area verde pubblico all'interno del parco ippodromo.

Cod.	ELABORATI INTERESSATI	PROPONENTE	UBICAZIONE	VARIAZIONE
07	PS 2.1.17 All.A11	Proprietà	Quartiere Vallesavio San Carlo	Modifica di destinazione urbanistica di un area lungo la via vicinale Monte Granello a S. Carlo da ambito rurale a servizi religiosi all'interno di un permesso di costruire con prescrizione che ne limiti l'uso a parcheggi privati ad uso pubblico ed all'allargamento stradale
08	PS 2.1.10 Piano Servizi	Comune	Quartiere Fiorenzuola Case Finali	Modifica di destinazione urbanistica di un area in loc. Piazzale Fracassi da Servizi sovra comunali parcheggio pubblico ad attrezzature tecnologiche, rettifica della destinazione sul perimetro dell'area di proprietà
09	PS 2.1.9	Comune	Quartiere Fiorenzuola Via Venezia Giulia	Modifica di destinazione urbanistica da villa e giardini (art. 38 Nda) a parcheggi pubblici
10	PS 2.1.15	Comune	Quartiere Fiorenzuola Via Madonna dell'Olivo	Riapposizione vincolo espropriativo per incrocio fra Via Madonna dell'Olivo e strade di accesso all'area di trasformazione 08/01 AT3-AT5 e 08/02 AT3
11	PS 2.1.10 All.A11	Richiesta proprietà	Quartiere al Mare Ponte Pietra	Modifica di destinazione urbanistica da ville e giardini (art. 38 delle Nda) a parcheggi pubblici e specialistici(art. 56 delle Nda) all'interno di un permesso di costruire con prescrizione congiuntamente al tessuto polifunzionale contiguo

01 - Reiterazione del vincolo espropriativo per la realizzazione di rotonda stradale in località Borgo Paglia fra l'intersezione della Via Romea e lo svincolo della E 45.

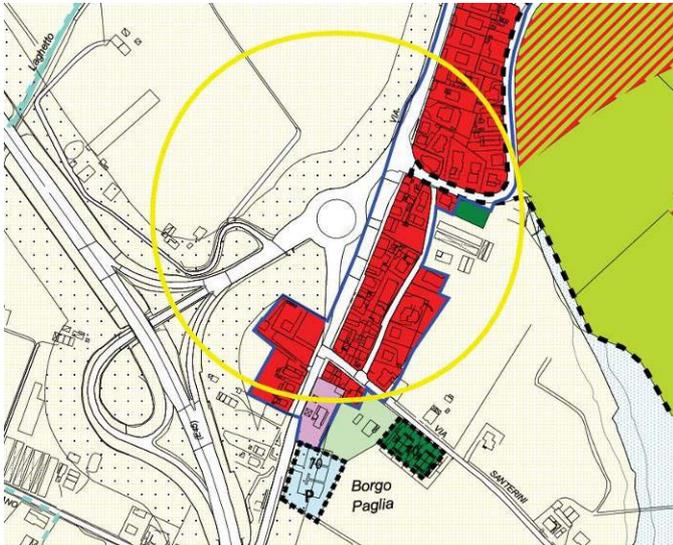


Fig.1 - Stralci della Tavola dei Sistemi del PRG - Stato vigente e modificato

La previsione della rotonda stradale a Borgo Paglia svincolo E 45 nella tavola dei sistemi del PRG (PS 2.1.13) è stata inserita con la variante generale al PRG denominata 2^a pubblicazione, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 372 del 18/10/2005. La strategicità dell'opera rispetto al sistema infrastrutturale è stata pertanto valutata già da tempo nello strumento di pianificazione.

All'interno dell'Accordo coi Privati fra Comune e la Soc. Calcestruzzi del Savio, approvato dal Consiglio Comunale con atto deliberativo n. 102 del 26/04/2004 ed inserito nel PRG nell'ambito della variante denominata 2^a pubblicazione approvata con delibera di C.C. n. 372 del 18/10/2005, la Calcestruzzi del Savio si impegnava alla realizzazione della infrastruttura stradale in questione a scapito degli oneri di urbanizzazione secondaria e pertanto con spese a carico del Comune. L'accordo – per la parte descritta – non ha ancora avuto attuazione. Considerato che la realizzazione della infrastruttura consentirà un incremento dei livelli di servizio e sicurezza alla circolazione dell'intersezione stradale, oggi caratterizzata dalla presenza di punti di conflitto ed inefficienza della rete in termini di scorrimento dei flussi veicolari, l'opera è stata programmata con risorse comunali .

Essendo trascorsi 5 anni dall'inserimento dell'opera pubblica nelle tavole del PRG, come esplicitato nei punti precedenti, il vincolo espropriativo è da ritenersi scaduto; di conseguenza, considerato che l'esecuzione dell'opera è prevista con risorse

programmate nel Bilancio 2017/2019, si rende necessario reiterare il vincolo espropriativo sulle parti dell'intervento ricadenti in aree di proprietà privata.

02 - Modifica di destinazione urbanistica da tessuto polifunzionale (art. 39 delle Nda del PRG) e servizi di quartiere (art. 56 delle Nda del PRG) a Servizi di interesse sovra-comunale – Attrezzature universitarie (art. 55 delle Nda del PRG) e modifica dell'art. 51.04 delle Norme di Attuazione del PRG.



Fig.2 Stralcio della Tavola dei Sistemi del PRG - Stato vigente



Fig.3 Stralcio della Tavola dei Sistemi del PRG - Stato modificato

Con delibera di Giunta Comunale n. 333 del 25/11/2016 è stato approvato il protocollo d'intesa tra l'Alma Mater Studiorum – Università di Bologna e il Comune di

Cesena per lo sviluppo edilizio e la valorizzazione dell'insediamento universitario nel territorio cesenate.

Il protocollo d'intesa richiamato prevede la concessione in diritto di superficie dell'area di proprietà comunale compresa nell'unità 6 del comparto ex Zuccherificio per la realizzazione dello Studentato e del Dipartimento e la facoltà di Psicologia.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 79 del 06/12/2016 è stato formalizzato l'assenso all'approvazione del progetto di costruzione di un edificio da destinarsi a residenza per studenti universitari e biblioteca, in variante al PRG, all'interno dell'intesa Stato Regione di cui all'art. 37, 2^a comma della L.R. 20/2000. La variante ha riguardato la modifica di destinazione urbanistica da tessuto polifunzionale (art. 39 delle NdA del PRG) a Servizi Sovracomunali – Attrezzature Universitarie (art.55 delle NdA del PRG) dell'area necessaria alla realizzazione dello studentato. L'area è stata in seguito concessa in diritto di superficie ad l'Alma Mater Studiorum – Università di Bologna, che ha ottenuto dal MIUR l'ammissione definitiva a finanziamento per la realizzazione dell'intervento.

Considerato che il protocollo d'intesa sottoscritto prevede la realizzazione del progetto per la costruzione del Dipartimento e la facoltà di Psicologia per l'anno 2017 con inizio dei lavori nel 2018, appare opportuno, al fine di semplificare il procedimento di approvazione del progetto, modificare la destinazione urbanistica dell'area residua dell'unità 6 passando da tessuto polifunzionale (art. 39 delle NdA del PRG) e Servizi di Quartiere – Attrezzature di interesse comune(art.56 delle NdA del PRG) in Servizi Sovracomunali – Attrezzature Universitarie (art.55 delle NdA del PRG).

Si rende inoltre necessario modificare l'art. 51.04 delle Norma del PRG consentendo nell'unità 6 dell'area ex Zuccherificio, per la superficie massima consentita di 15.000 mq di Sul, il solo uso di Servizi Sovracomunali – Attrezzature Universitarie (art.51.04 delle NdA del PRG).

03 - Modifica normativa per l'inserimento all'art. 55 della prescrizione di ARPAE SAC espressa in occasione del parere alla revoca dell'autorizzazione alla gestione della ex discarica di Rio Eremo

Con Determina Dirigenziale del 20/04/2017 dell'Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia Romagna (ARPAE) è stata revocata l'autorizzazione rilasciata con atto n. 445 del 28/06/2007 per l'esercizio delle operazioni di deposito preliminare e di messa in riserva di rifiuti presso la piattaforma ecologica sita nella ex discarica in località Rio Eremo.

Con la Determina di cui sopra si è prescritto di recepire negli strumenti di pianificazione urbanistica comunale il seguente vincolo: *"Nel caso in cui si verificasse un cambiamento della destinazione d'uso della medesima area, che comporti l'applicazione di limiti di accettabilità più restrittivi, si dovrà procedere a verificare l'eventuale superamento delle CSC definite dalla Tabella 1, Colonna A del sopraccitato Allegato 5, per dare eventualmente seguito a quanto stabilito dall'art. 242 e seguenti del D.Lgs. 152/06 e s.m.i."*

Alla luce di quanto sopra riportato si rende opportuno inserire all'art. 55 delle Norme di Attuazione del PRG in fondo al paragrafo : *"Area della ex discarica di Rio Eremo"* la prescrizione riportata al punto precedente.

04 - Declassificazione della Vicinale Palazzina a San Cristoforo

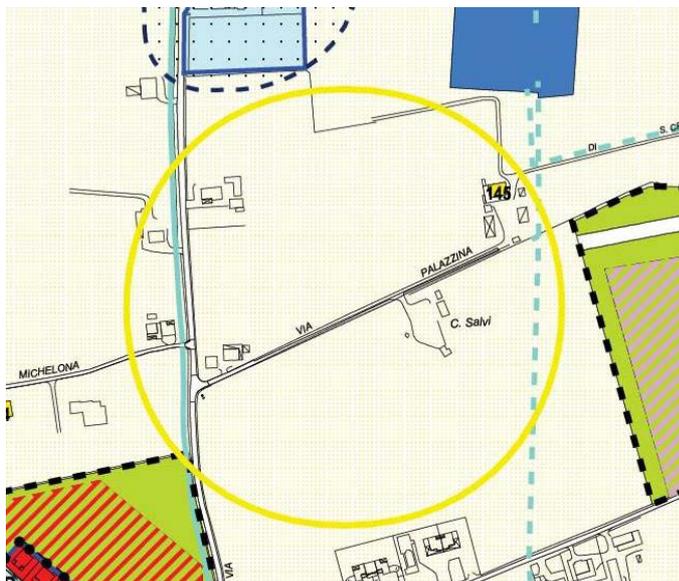


Fig.4 Stralcio della Tavola dei Sistemi del PRG - Stato vigente

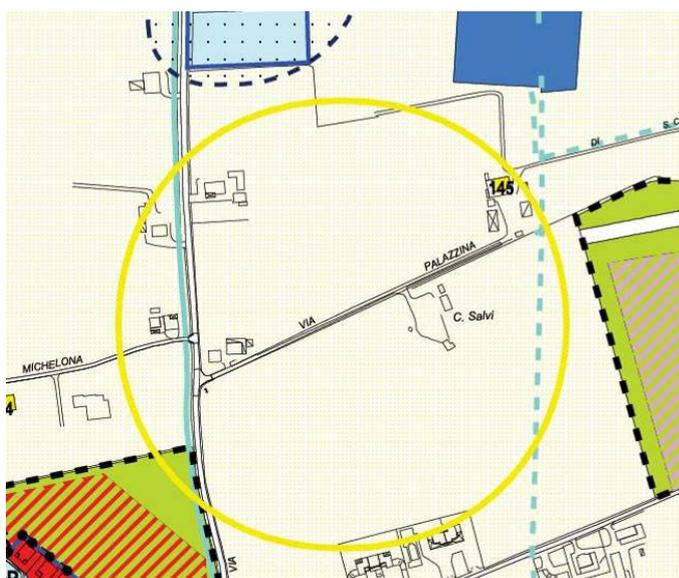


Fig.5 Stralcio della Tavola dei Sistemi del PRG - Stato modificato

Il Settore Infrastrutture e Mobilità ha comunicato in data 28/03/2017 che con la delibera di Giunta Comunale n. 104 del 27/02/2001 è stata declassificata la Vicinale Palazzina in località S. Cristoforo.

Antecedentemente alle varianti specifiche al PRG denominate 1/2014 e 1/2014 ripubblicazione, approvate rispettivamente con delibere di Consiglio Comunale n. 36 del 09/04/2014 e n. 78 del 06/12/2016, con le quali è stata modificata la destinazione urbanistica di aree limitrofe alla viabilità indicata da ambiti di trasformazione

polifunzionali ad ambito rurale, era previsto l'allargamento e il potenziamento del tratto stradale di che trattasi, al fine di regolamentare il traffico veicolare indotto dal carico urbanistico derivante dalle trasformazioni urbanistiche previste. La modifica delle previsioni urbanistiche ha fatto perdere l'interesse al potenziamento dell'asse viario, che continua a servire unicamente le residenze ed attività agricole poste in corrispondenza dei suoi fronti.

Pertanto al fine di rendere coerente la cartografia del PRG con quanto deciso con l'atto deliberativo di Giunta Comunale n. 104 del 27/02/2001, si modifica la Tavola dei Sistemi eliminando la destinazione stradale di un tratto della vicinale in questione, ossia al parte terminale che di fatto è caratterizzata dalla presenza di suoli agricoli coltivati.

05 - Rettifica cartografica inerente l'esatta localizzazione delle aree private e pubbliche del Piano Particolareggiato di iniziativa privata in adiacenza della Via Cafiero a S. Egidio.



Fig.6 - Stralcio della Tavola dei Sistemi del PRG - Stato vigente



Fig.7 - Stralcio della Tavola dei Sistemi del PRG - Stato modificato

Si tratta di una errata rappresentazione cartografica nelle tavole del PRG delle destinazioni pubbliche e private nell'ambito della realizzazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata attuato negli anni novanta.

In fase di attuazione del Piano era stato cartografata nella tavola del PRG la distribuzione progettuale dello stato approvato; a seguito di una variante al piano attuativo sono stati riportati in cartografia solo le modifiche localizzative degli edifici e non anche la nuova distribuzione e consistenza degli spazi pubblici e privati.

Si rende pertanto necessario rettificare anche la localizzazione dei lotti privati e del verde pubblico così come attuati.

06 - Permesso di costruire con prescrizione, un lotto di edifici nel verde (art. 38 bis delle Nda del PRG) cessione e realizzazione parcheggio pubblico lungo via Pontescolle, cessione area verde pubblico all'interno del parco ippodromo.



Fig.8 - Stralcio della Tavola dei Sistemi del PRG - Stato vigente



Fig.9 - Stralcio della Tavola dei Sistemi del PRG - Stato modificato

Il PRG vigente prevede nella zona Oltresavio il completamento del parco urbano denominato Ippodromo ad integrazione del polo di servizi ricreativi che già comprende diversi impianti sportivi fra cui l'ippodromo, la piscina comunale, il palazzetto dello sport e la pista di atletica ; la realizzazione del parco, avviata da tempo, deve essere completata nella parte nord, nella porzione che risulta ancora in proprietà privata.

Il PRG 2000 aveva originariamente previsto l'acquisizione di tali terreni attraverso l'attuazione di comparti perequativi, con la individuazione di due Aree di trasformazione e l'assegnazione di un indice edificatorio molto ridotto, attuabile a fronte della cessione dei terreni; per l'Area di trasformazione 05/08, a ovest, è stato approvato il Piano urbanistico attuativo, mentre per l'Area di trasformazione 05/09, a est, il Piano urbanistico presentato dalle proprietà nel 2008 non è mai pervenuto ad approvazione, essendo emerse criticità in merito alla sicurezza idraulica del sito .

L'Amministrazione Comunale ha più volte ricercato soluzioni –anche mediante ipotesi di accordi con i privati proprietari delle aree – per addivenire alla acquisizione gratuita dei terreni, ma senza esito positivo.

Con la approvazione della variante 1/ 20114 – ripubblicazione – avvenuta con del. C.C. n. 78 del 06/12/2016 è stata modificata la destinazione urbanistica del comparto 05/09, prevedendo al suo posto la destinazione parco urbano (art..55 delle NdA), con vincolo preordinato ad esproprio, facendo salvi gli edifici esistenti comprendendoli nel tessuto "ville e giardini ".

I Signori Rossi Sauro e Boschetti Rosa, proprietari di una porzione della aree assoggettate a vincolo espropriativo per il completamento del parco Ippodromo, con nota del 06/06/2017 , PG n. 64577/351 richiamando una loro precedente proposta, hanno comunicato la disponibilità alla cessione gratuita del terreno di proprietà della superficie di circa 12.000 mq a fronte della possibilità di edificare un fabbricato residenziale di circa 350 mq di SUL su altra area di proprietà ubicata sulla via Pontescolle, oggi compresa in ambito agricolo, ai margini del tessuto urbano già consolidato.

L'interesse ad acquisire gratuitamente un'altra importante porzione di area, tesa a configurare nel suo assetto definitivo il parco urbano che ha ricoperto dagli anni '80 in poi un ruolo strategico nella individuazione delle dotazioni ecologiche urbane dell'oltre Savio ha definito la possibilità di valutare favorevolmente la proposta, prevedendo un lotto di edifici nel verde (art. 38 bis delle NdA), integrato da un parcheggio pubblico antistante la via Pontescolle, regolato da un permesso di costruire convenzionato (art. 27 delle NdA), la cui prescrizione pone in carico al soggetto attuatore la cessione gratuita a favore del Comune dell'area perimetrata nel parco oltre alla realizzazione del parcheggio.

Si tratta di una modesta previsione insediativa (circa 315 mq di SUL), attestata sul fronte stradale esistente, in continuità con il tessuto urbano già configurato ed

urbanizzato che consente di apportare un beneficio pubblico nel rafforzamento del sistema del verde urbano.

07 - Modifica di destinazione urbanistica di un area lungo la via vicinale Monte Granello a S. Carlo da ambito rurale a servizi religiosi all'interno di un permesso di costruire con prescrizione che ne limiti l'uso al solo parcheggio privato ad uso pubblico.

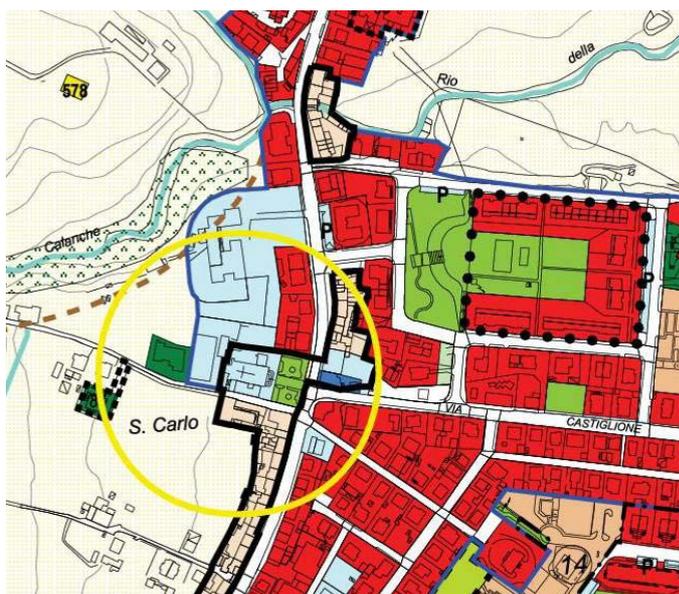


Fig.10 - Stralci della Tavola dei Sistemi del PRG - Stato vigente

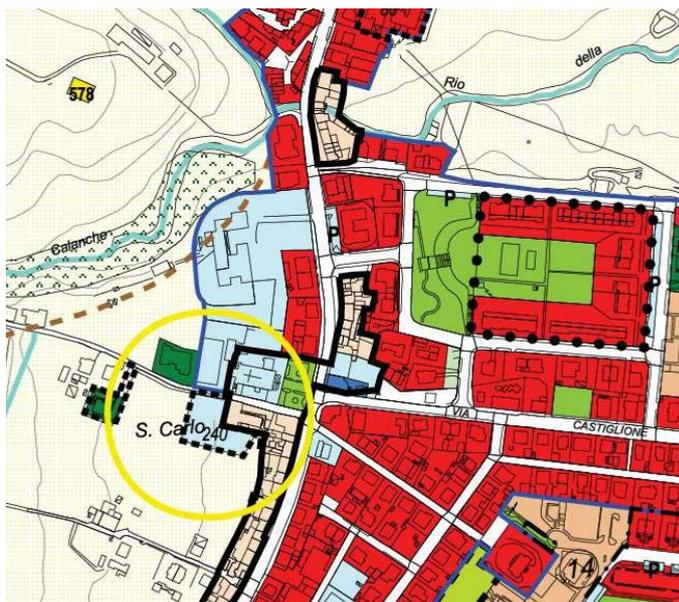


Fig.11 - Stralci della Tavola dei Sistemi del PRG - Stato modificato

Con nota del 25/05/2017 , PG n. 60285/351 del 26/05/2017, la Sig.ra Altini Lucia congiuntamente al parroco della Parrocchia di S. Carlo, chiede di valutare la possibilità di modifica di destinazione urbanistica di un'area di sua proprietà da agricola a parcheggio privato ad uso pubblico, ubicata presso l'abitato della frazione San Carlo e più precisamente in fregio alla Via Vicinale Montegranello sulla porzione immediatamente retrostante l'edificato continuo storicizzato attestato lungo Via San Carlo (ex S.S. 3 "Umbro-Casentinese") nel Quartiere Vallesavio.

Condividendo la finalità di mettere in sicurezza l'area di pertinenza della chiesa restituendola pienamente alle esigenze connesse alle attività di culto e ludiche parrocchiali a favore preminente delle categorie meno protette quali bambini ed anziani, si è valutato che la realizzazione del parcheggio, di uso pubblico ancorchè di proprietà privata, consentirà di incrementare la consistenza delle aree di sosta e parcheggio nella frazione San Carlo, che ne risulta carente.

Lungo tale tratto stradale infatti – in cui si concentra una molteplicità di servizi alla persona ed alla collettività rappresentati dall'Ufficio Postale, dalla Caserma dei Carabinieri, dalla sede del Quartiere, e su cui si affacciano varie attività commerciali, artigianali, di pubblici esercizi e luoghi di aggregazione – la frazione non è dotata di stalli di parcheggio regolamentati.

L'area oggetto di richiesta di variante ha una superficie di circa mq. 1800, e consente la progettazione di un parcheggio organico e razionale e quindi appare opportuno accogliere la modifica di destinazione urbanistica con la nuova previsione di servizi di quartiere (art. 56 delle NdA del PRG) – Servizi Religiosi, all'interno del perimetro di permesso di costruire con prescrizione (art. 27 delle NdA) che ne limiti l'uso al solo parcheggio privato ad uso pubblico e preveda come prescrizione l'allargamento stradale nel tratto prospiciente l'area oggetto di modifica.

08 - Modifica di destinazione urbanistica di un'area in loc. Case Finali, Piazzale Fracassi da Servizi sovra comunali - parcheggio pubblico a Servizi sovra comunali - attrezzature tecnologiche, piccole rettifiche sulla proprietà catastale

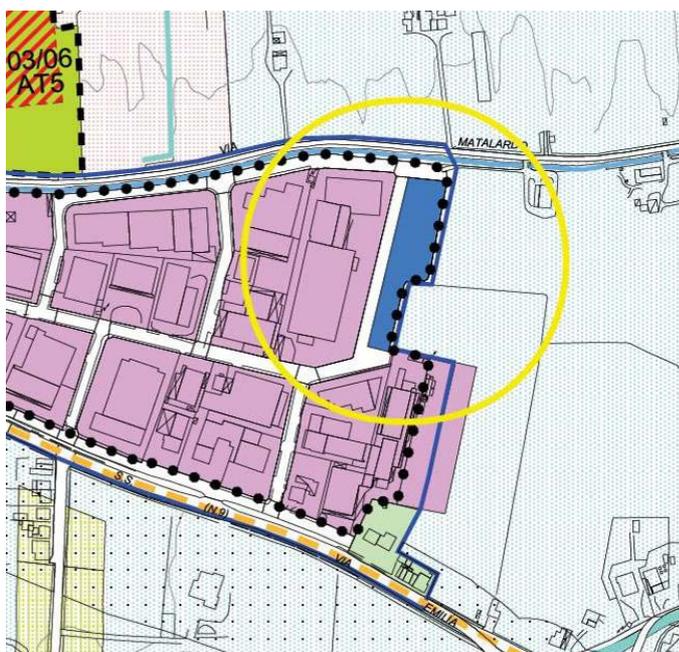


Fig.12 - Stralcio della Tavola dei Servizi del PRG - Stato vigente

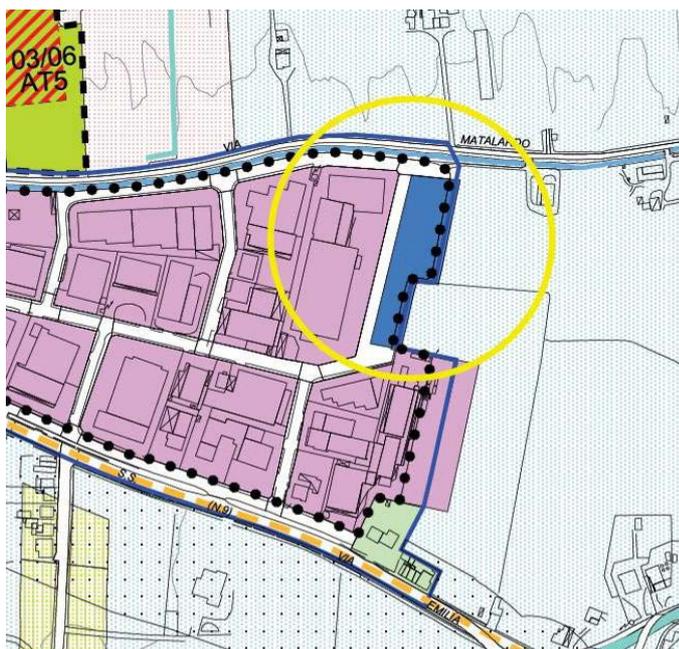


Fig.13 - Stralcio della Tavola dei Servizi del PRG - Stato modificato

Il Settore Ambiente con comunicazione in data 26/05/2017 ha segnalato di aver individuato – di concerto con il gestore del servizio raccolta e smaltimento rifiuti urbani – un'area di proprietà comunale, già destinata urbanisticamente ad area per funzioni pubbliche di parcheggio sita in località Case Finali, Piazzale Fracassi , idonea all'utilizzo per le attività connesse alla raccolta nel centro storico cittadino. In tale area può essere effettuata l'attività di trasbordo del rifiuto urbano differenziato raccolto in centro storico all'interno di specifici contenitori dove, entro il termine massimo di permanenza consentito dalla norma (quarantotto ore) sarà poi inviato alle operazioni di smaltimento e/o recupero finale.

La descrizione delle operazioni non identifica sull'area l'esercizio di un'attività ai cui debba necessariamente corrispondere l'esistenza di un impianto di stoccaggio rifiuti essendo l'attività prevista espressamente esclusa dal comma 11 dell'art. 193 del D.Lgs. 152/2006 (Codice dell'Ambiente). Tale disposto normativo precisa, infatti, che gli stazionamenti dei veicoli in configurazione di trasporto, nonché le soste tecniche per le operazioni di trasbordo, ivi compreso quelle effettuate con cassoni e dispositivi scarrabili, non rientrano nelle attività di stoccaggio di cui all'articolo 183, comma 1, lettera v) del D.Lgs. 152/2006.

Il contesto produttivo, posto al limite con l'ambito agricolo, non rappresenta elementi di potenziale conflitto.

Si propone pertanto di modificare la destinazione urbanistica da Servizi sovra comunali - parcheggio pubblico ad attrezzature Sovracomunali (art. 55 delle NdA) - Attrezzature Tecnologiche.

Si rettifica inoltre la nuova destinazione urbanistica esattamente con il limite della proprietà catastale.

09 - Modifica di destinazione urbanistica da ville e giardini (art. 38 delle NdA) a parcheggio pubblico di un'area di proprietà comunale in Via Venezia Giulia.

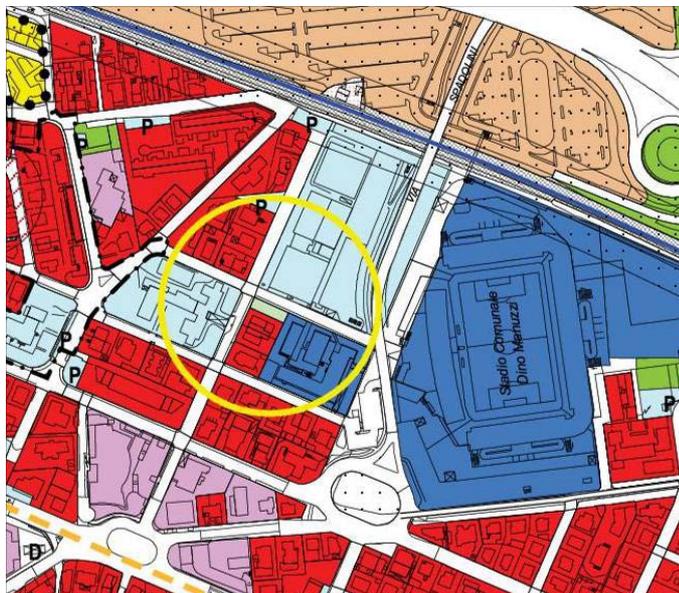


Fig.14 - Stralcio della Tavola dei Sistemi del PRG – Stato vigente

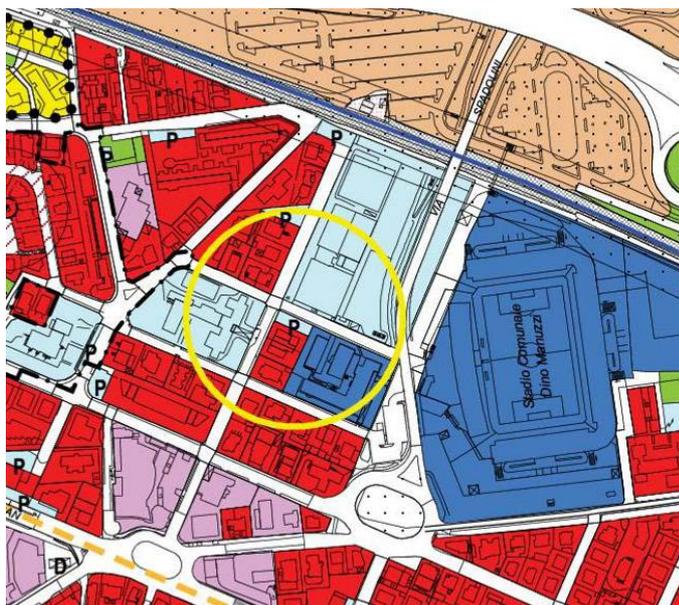


Fig.15 - Stralcio della Tavola dei Sistemi del PRG – Stato modificato

A seguito della segnalazione del Settore Edilizia Pubblica del 30/05/2017 PG n. 61175/351, si propone il cambio di destinazione urbanistica da ville e giardini (art. 38 delle Nda) a parcheggio pubblico di un'area di proprietà comunale in Via Venezia Giulia al fine di poter utilizzare lo spazio disponibile, di proprietà comunale, alla sosta veicolare anche dei mezzi di servizio delle forze dell'ordine, sponsor, stampa, ecc., in occasione degli eventi che vengono effettuati nelle strutture sportive limitrofe.

10 – Reiterazione vincolo espropriativo per svincoli degli incroci fra Via Madonna dell’Olivio e strade di accesso alle aree di trasformazione 08/01 AT3-AT5 e 08/02 AT3

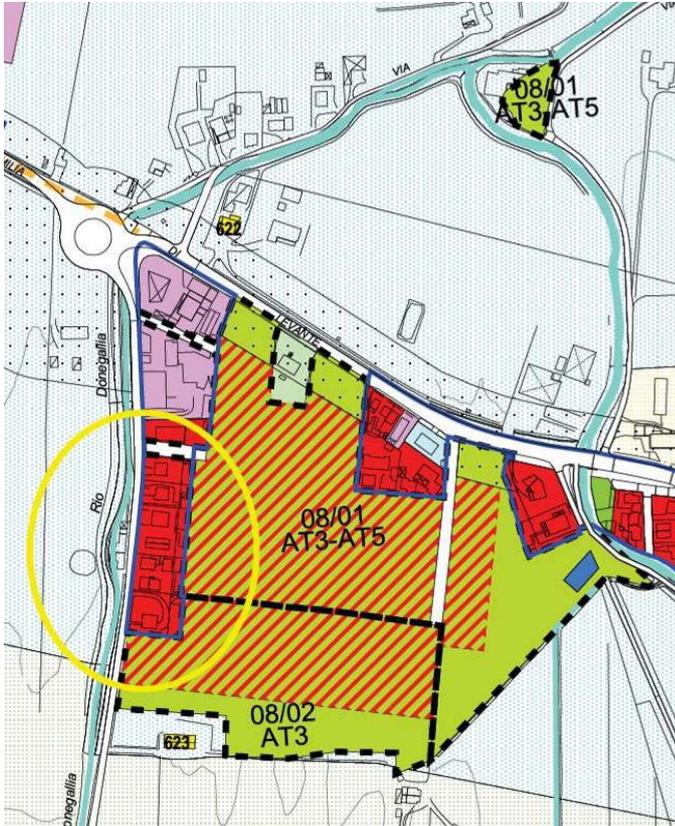


Fig.16 - Stralcio della Tavola dei Sistemi del PRG - Stato vigente e modificato

A seguito ad una ricognizione operata dal Servizio Attuazione Urbanistica sui piani attuativi convenzionati, approvati o in fase di approvazione che prevedono l’esecuzione di opere fuori comparto che interessano aree di proprietà di privati non attuatori dei comparti, è emersa la necessità di reiterare i vincoli espropriativi per gli svincoli degli incroci fra Via Madonna dell’Olivio e le strade di accesso alle aree di trasformazione 08/01 AT3-AT5 e 08/02 AT3.

11 – Permesso di costruire con prescrizione per la realizzazione e cessione di parcheggi pubblici a standard dell'intervento sul tessuto polifunzionale.

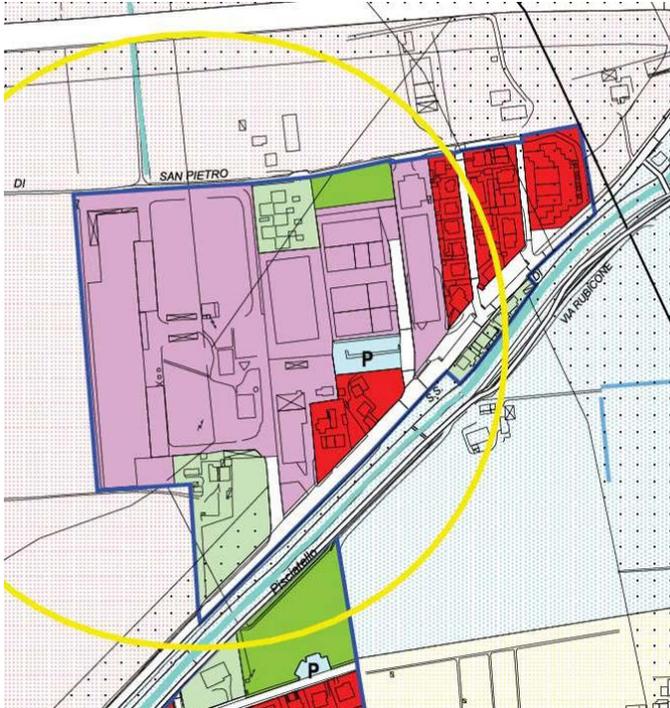


Fig.17 - Stralcio della Tavola dei Sistemi del PRG – Stato vigente

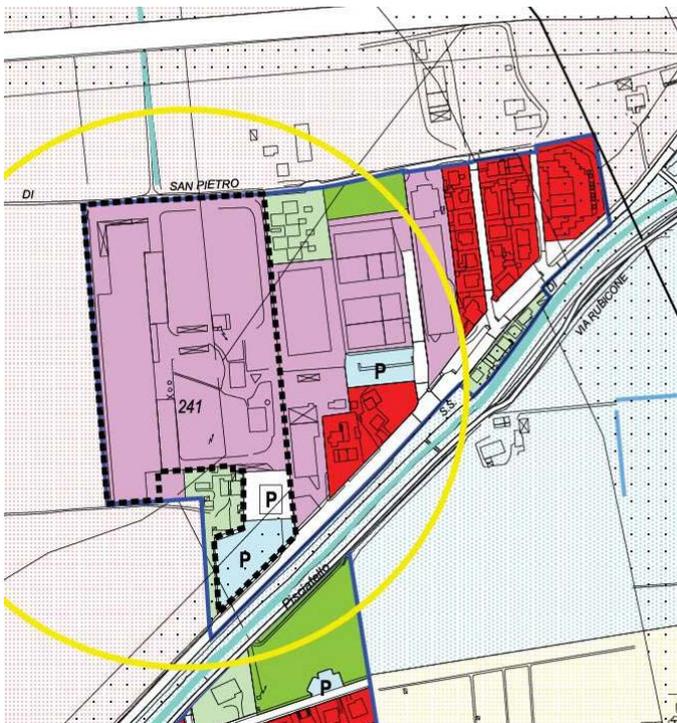


Fig.18 - Stralcio della Tavola dei Sistemi del PRG – Stato modificato

La Ondulati L. Buscaroli srl e Ondulati del Savio S.r.l., azienda operante nel settore della produzione di fogli di cartone ondulato con sede di produzione sita in Via Cesenatico in loc. Ponte Pietra (Quartiere al Mare), ha segnalato con nota del 06/06/2017, PG n. 64599/351 l'intenzione di riqualificare ed ampliare l'insediamento esistente, manifestando la necessità di disporre di adeguati spazi di parcheggio. Con tale finalità ha chiesto di valutare la possibilità di modificare la destinazione urbanistica di una porzione di area di proprietà, contermina all'impianto industriale, dalla attuale destinazione Ville e Giardini (art. 38 delle Norme di Attuazione del PRG 2000) in parte a parcheggi pubblici di standard (art. 56 delle NdA) ed in parte a parcheggio specialistico (pertinenziale), opere entrambe funzionali al complessivo intervento di potenziamento delineato dall'azienda. La ripartizione delle suddette destinazioni funzionali prevede la localizzazione sul fronte di Via Cesenatico del parcheggio pubblico, per una estensione di circa 2.900 metri quadrati, ed il posizionamento del parcheggio specialistico nella porzione più arretrata rispetto l'affaccio stradale viario, in prossimità delle strutture aziendali, di estensione pari a circa 1.600 metri quadrati.

In tal modo il tessuto a Ville e Giardini ne risulterà contratto sul suo fronte orientale per una estensione di circa 4.500 mq., residuandone una superficie sul quale insiste l'esistente edificio a civile abitazione.

La realizzazione della dotazione territoriale, e la sua successiva cessione al patrimonio pubblico, sarà posta in capo al soggetto attuatore della previsione produttiva mediante gli obblighi convenzionali previsti dall'art. 27 delle Norme di Attuazione del PRG "Permesso di costruire con prescrizioni" (n. 241) alla quale sarà assoggettato l'intero intervento di riqualificazione dell'impianto produttivo.

1. Dimensionamento residenziale

Nella Tabella 1.1 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 1.2 riporta il numero degli alloggi introdotti dall'approvazione di varianti specifiche successive all'approvazione del PRG 2000, che hanno portato variazioni del dimensionamento residenziale precedentemente alla presente variante .

Tabella 1.1 – Quadro dimensionamento residenziale PRG 2000

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

Tabella 1.2 – Quadro dimensionamento residenziale da Varianti specifiche al P.R.G. successive al 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
Variante 1/2014	-102,91
Variante 1/2014 - ripubblicazione	-55,36
TOTALE	-131,02

Poiché con le varianti "Var.1/2014" e "Var.1/2014-Pubblicazione di alcune aree" vi è stato un consistente ridimensionamento dello strumento urbanistico comunale a seguito dell'eliminazione di numerose Aree di Trasformazione, il dimensionamento e il conteggio del limite massimo del 3% stabilito dall'art. 15 della L.R. n. 47/78 va riconsiderato allo stato del "PRG ridimensionato", partendo dai dati riportati in Tabella 1.3.

Tabella 1.3 – Quadro dimensionamento residenziale successivo alla variante 1/2014 ripubblicazione

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

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

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

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%).

Anche per il dimensionamento polifunzionale, avendo con le varianti "Var.1/2014" e "Var.1/2014-Pubblicazione di alcune aree" ridimensionato lo strumento urbanistico comunale, il conteggio del limite massimo del 3% stabilito dall'art. 15 della L.R. n. 47/78 viene riconsiderato allo stato del "PRG ridimensionato", partendo dal valore di SUL del PRG 2000 sottratto del valore delle variazioni di SUL apportate fino all'approvazione della Variante 1/2014 (Tabella 2.1).

Il valore da "PRG ridimensionato" risulta quindi essere $(5.246.667 - 624.344) \times 3\% =$ **138.670 mq.**

Con la presente variante si ha un decremento di mq. 987 di Sul polifunzionale pertanto rimane una disponibilità residua di mq. 139.657 (138.670+987).

Tabella 2.1 – Quadro aggiornamento dotazione polifunzionale PRG 2000 fase approvazione Variante 1/2014 Pubblicazione di alcune aree

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
Variante 1/2014 approvazione	- 368.094
Variante 1/2014 pubblicazione aree	-325.463
Totale	-624.344

3 Dimensionamento servizi

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

La tabella 3.1 riporta il quadro complessivo delle variazioni, in incremento o in decremento, della consistenza degli standards urbanistici alle previsioni assunte dall'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 Accordo Montefiore 2017 adozione	3522,00 mq		1736,00 mq				-4745,00 mq	-3806,00 mq		4962,00 mq	6390,00 mq

Tabella 3.1 Quadro di dettaglio delle modifiche agli standards all'adozione della Variante OO.PP. 2/2017

L'esame degli standard comunali, espresso in ettari e in metri quadrati/abitante e suddiviso per classi tipologiche omogenee, è riepilogato nelle Tabelle 3.2 e 3.3, nelle quali sono riportati i valori degli standard relativi alle zone G e zone F nel vigente PRG, e nelle Tabelle 3.4 e 3.5 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, incrementato del numero delle unità insediabili conseguenti a successive previsioni di varianti specifiche. Con questa variante l'incremento è di 5,74 ab (approssimato a 6). Il valore pre-variante, rimasto inalterato dall'approvazione della Variante 1/2014-pubblicazione di alcune aree era stato determinato in 95.928, e diventa quindi 95.934.

Tale valore sarà assunto per il calcolo degli standard di valenza locale (zone G).

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	76,83	8,01	2,8	5,21
Attrezzature religiose	29,86	3,11	1,2	1,91
Parcheggi	96,17	10,01	4	6,01
Verde giardino e sportivo	285,85	29,80	16	13,80
Istruzione dell'obbligo, nido, materne	28,21	2,94	6	-3,06
TOTALI	516,91	53,87	30	23,87

Tabella 3.2 Quadro consistenza Zone G – conseguente a variazioni apportate dalla “Variante 1/2017-Studentato” approvata - PRG vigente

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	0,79	1,5	-0,68
TOTALI 1	232,7	12,93	17,5	-4,57
università	4,98	0,28		
attrezzature	154,01	8,56		
parcheggi	9,08	0,50		
TOTALI 2	168,07	9,34		
TOTALE GENERALE	400,77	22,26	17,5	4,76

Tabella 3.3 Quadro consistenza Zone F – conseguente a variazioni apportate dalla “Variante 1/2017-Studentato” approvata - PRG vigente

TIPO DI SERVIZIO	TOTALE		L.R. 47/78	Differenza
	Ha	mq/ab.	mq./ab	mq./ab
Attrezzature comuni	76,36	7,96	2,8	5,16
Attrezzature religiose	30,03	3,13	1,2	1,93
Parcheggi	96,52	10,05	4	6,05
Verde giardino e sportivo	285,85	29,80	16	13,80
Istruzione dell'obbligo, nido, materne	28,21	2,94	6	-3,06
TOTALI	516,96	53,87	30	23,87

Tabella 3.4 Quadro consistenza Zone G – conseguente l'adozione della Variante OO.PP.2/2017

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	201,53	11,20	15	-3,78
Istruzione superiore e dell'obbligo	14,13	0,79	1,5	-0,68
TOTALI 1	232,32	12,91	17,5	-4,59
università	5,62	0,31		
attrezzature	154,50	8,58		
parcheggi	9,08	0,50		
TOTALI 2	169,20	9,40		
TOTALE GENERALE	401,52	22,31	17,5	4,81

Tabella 3.5 Quadro consistenza Zone F – conseguente l'adozione della Variante OO.PP.2/2017

La Tabella 3.6 evidenzia gli scostamenti delle dotazioni pro-capite tra i due assetti del piano.

PRG vigente			Variante OO.PP.2/2017 adozione		
SERVIZI G	SERVIZI F	TOTALE	SERVIZI G	SERVIZI F	TOTALE
mq./ab.	mq./ab.	mq./ab.	mq./ab.	mq./ab.	mq./ab.
53,87	22,26	76,13	53,87	22,31	76,18

Tabella 3.6 Sintesi comparativa stato dotazioni ante –post l'adozione della Variante OO.PP.2/2017