

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



## RELAZIONE

**Allegato A.1**

## VARIANTE CARTOGRAFICA E NORMATIVA 1/2010 PUBBLICAZIONE DI ALCUNE AREE

Il Sindaco  
Paolo Lucchi

### Progettisti

Anna Maria Biscaglia  
Otello Brighi  
Maria Chiara Magalotti  
Pierluigi Rossi  
Vincenzo Stivala  
Daniele Minotti

### Progettisti VAS

Alessandro Biondi

### Collaboratori al progetto

Natascia Cantoni  
Luciana Battistini  
Elena Genghini  
Barbara Maggioli  
Alberto Pezzi  
Farnedi Cristina

### Coordinatore elaborazioni cartografiche e gestione dati

Barbara Calisesi

### Collaboratori elaborazioni cartografiche e gestione dati

Mattia Brighi  
Leonardo Pirini  
Barbara Santarelli

### L'Assessore

Orazio Moretti

### Il Dirigente

Anna Maria Biscaglia

### 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 (B.U.R. 20.08.03)

### Integrazioni: 1<sup>A</sup> PUBBLICAZIONE

Adottato con delibera di C.C. n. 216 del 17.11.03  
Approvato con delibera di G.P. n. 95 del 29.03.05

### Integrazioni: 2<sup>A</sup> PUBBLICAZIONE

Adottato con delibera di C.C. n. 103 del 26.04.04  
Approvato con delibera di G.P. n. 372 del 18.10.05

### Integrazioni: 3<sup>A</sup> PUBBLICAZIONE

Adottato con delibera di C.C. n. 69 del 12.04.06  
Approvato con delibera di G.P. n. 165 del 08.05.07

### RIPUBBL.1/2010

Adottata con delibera di C.C.  
n. del



VARIANTE PRG 1/2010  
Conrodeduzione e approvazione

**RELAZIONE DI  
PUBBLICAZIONE-ADOZIONE**



indice

premessa

pag

7

pubblicazione-adozione

pag

8

dimensionamento e piano  
dei servizi

pag

13



## PREMESSA

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 233 del 22.12.2010, esecutiva dal 21.01.2011, è stata **adottata** la variante specifica al P.R.G. 1/2010, inerente alla modifica cartografica e normativa, ai sensi dell'art. 41 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. e con le procedure di cui all'art. 21 della L.R. n. 47/78 e s.m.i.

Con Delibera CC n. 7 del 20.01.2011 "Rettifica e integrazioni alla Deliberazione 233 del 22.12.2010 di adozione della Variante al PRG 1/2010" è stata rettificata la suddetta deliberazione a riguardo degli articoli 6.04, 82.01 bis e 83.01.

Con la Deliberazione di Approvazione della Variante, in accoglimento di talune osservazioni che attengono a modifiche inerenti proprietà non coinvolte in adozione o opere pubbliche per le quali si appone il vincolo espropriativo, è stata disposta la pubblicazione-adozione per cui di seguito si procede ad una sintetica illustrazione dei casi.

## PUBBLICAZIONE-ADOZIONE

### 05/11 AT4b e 05/22 AT4b - SDOPPIAMENTO DELL'AT DI VIA ROMEA (Osservazione 23)

Alcuni proprietari di aree ricadenti entro l'AT polifunzionale di Via Romea, 05/11 AT4b, che detengono il 45% delle proprietà catastali pari a circa 53.000 mq, hanno incaricato un tecnico di fiducia di presentare osservazione alla Variante 1/2010 per sdoppiare il comparto. La richiesta è motivata dalla difficoltà di arrivare ad un accordo fra tutte le proprietà del comparto per darne attuazione.

Accogliendo l'osservazione si è dovuto modificare l'assetto infrastrutturale lungo la Via Romea in quanto la rotatoria di accesso al comparto risultava esattamente a metà delle due nuove AT. Si è quindi proceduto a traslare a sud la rotatoria inserendola nell'AT dei proponenti e, allo stesso tempo, ad inserire la condizione della cessione preventiva al Comune dell'area occupata dalla rotonda per garantire la realizzabilità anche della parte restante del vecchio comparto. La cessione dovrà avvenire prima dell'approvazione della variante e consentirà alle proprietà di mantenere l'indice edificatorio.

Dallo sdoppiamento deriva la formazione di due Aree di Trasformazione polifunzionale ad indirizzo commerciale: 05/11 AT4b della superficie di mq 62.865 e 05/22 AT4b della superficie di mq 53.718.

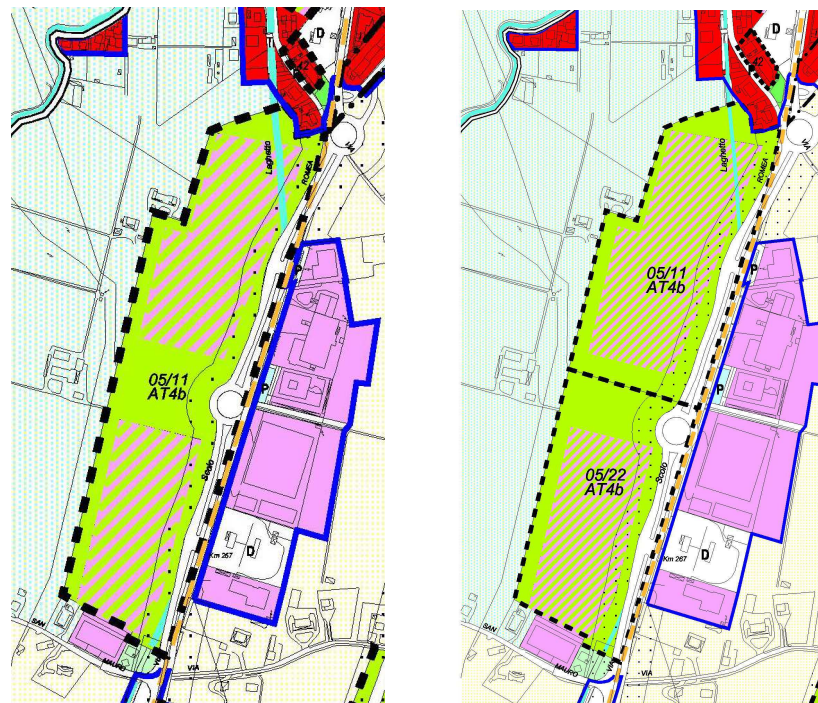


Fig.a Sdoppiamento dell'AT di Via Romea (Stato Attuale e Stato Modificato)



## 12/11 AT4a e 12/23 AT4a - SDOPPIAMENTO DELL' AT DI VIA FOSSALTA A PIEVESESTINA (Osservazione 147)

Alcune proprietà del comparto polifunzionale 12/11 AT4a di Pievesestina hanno presentato osservazione per essere scorporati dal comparto originario che ha una superficie di oltre 35 ettari. La richiesta è motivata dalla constatazione che parte delle proprietà non è interessata ad una immediata realizzazione delle previsioni urbanistiche al contrario della parte osservante. L'accoglimento dell'osservazione comporta la creazione di due comparti. Quello Nord dei richiedenti mantiene l'attuale denominazione 12/11 AT4a, con la superficie di mq. 209.499, quello sud che assume la denominazione 12/23 AT4a con la superficie di mq. 142.306

Per servire con un'adeguata viabilità il nuovo comparto nord è stato inserito un nuovo asse stradale tra il nuovo asse di scorrimento di PRG, che investe la parte ovest dell'area, e la via Libero Grassi.

Il recepimento dell'osservazione comporta l'incombenza della comunicazione alle proprietà per l'apposizione del vincolo

espropriativo per l'allargamento stradale conseguente all'inserimento della nuova rotonda.

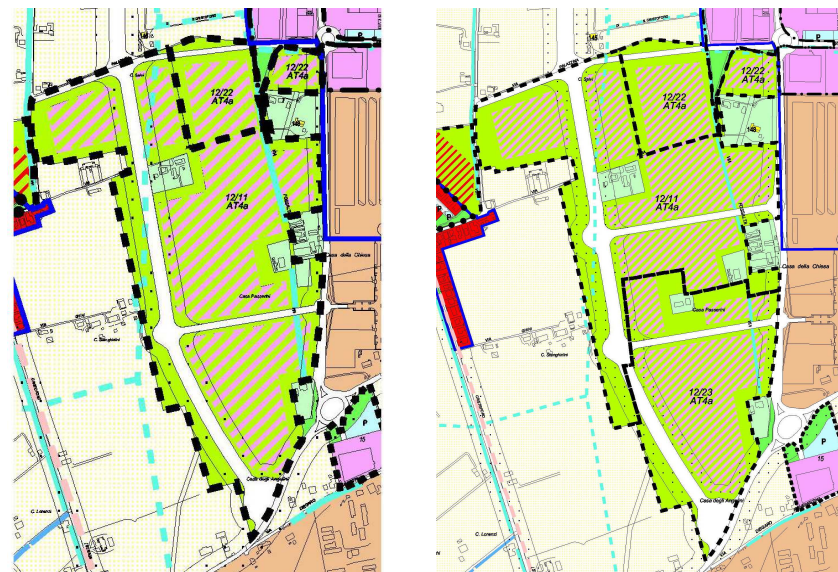


Fig.b Sdoppiamento dell'AT di Via Fossalta (Stato Attuale e Stato Modificato)

## 05/16 AT3/AT5 - SCORPORO DI AREE DAL COMPARTO RESIDENZIALE DI VIA ANCONA

(Osservazione 150)

Una proprietà residuale e staccata dal corpo principale del comparto 05/16 AT3/AT5 chiede di essere scorporata dal comparto destinando l'area ad edifici nel verde. L'accoglimento parziale della richiesta determina una nuova perimetrazione dell'AT ed un nuovo assetto del tessuto residenziale e delle aree pubbliche tra la via Ancona e il fiume Savio.



Fig.c Scorporo di aree dall'AT di Via Ancona (Stato Attuale e Stato Modificato)

## OO PP 01 - AMPLIAMENTO AREA SERBATOIO ACQUEDOTTO DI ROMAGNA AI CAPPUCCINI

(Osservazione 269)

Al fine di realizzare un nuovo tratto di condotta dal serbatoio dei Cappuccini si è reso necessario ampliare l'area dell'acquedotto. Poiché l'azzoneamento a servizi pubblici è propedeutico all'apposizione del vincolo espropriativi è necessario procedere alla pubblicazione-adozione e alla comunicazione alla proprietà interessata.

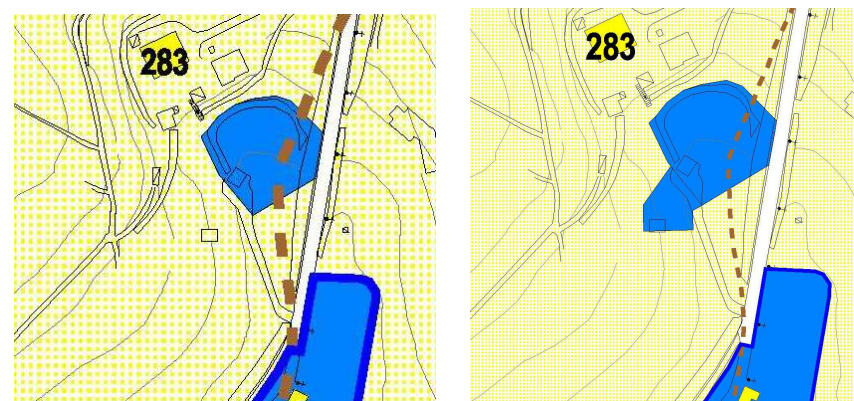


Fig.d Serbatoio Acquedotto di Romagna (Stato Attuale e Stato Modificato)

## OO PP 02 - AMPLIAMENTO DELLA ROTONDA DI VIA FAENZA A S. EGIDIO (Osservazione 277)

La Provincia ha osservato che per il buon funzionamento della rotatoria tra Via Faenza e Via Cerchia di S. Egidio è necessario acquisire una modesta porzione di terreno, pochi metri quadri, attualmente non compresi nel perimetro dell'opera pubblica. In particolare l'acquisizione è necessaria per l'innesto in rotatoria di una nuova strada di lottizzazione. Poiché la variante comporta la dichiarazione di pubblica utilità è necessario procedere alla pubblicazione-adozione e alla comunicazione alla proprietà interessata.

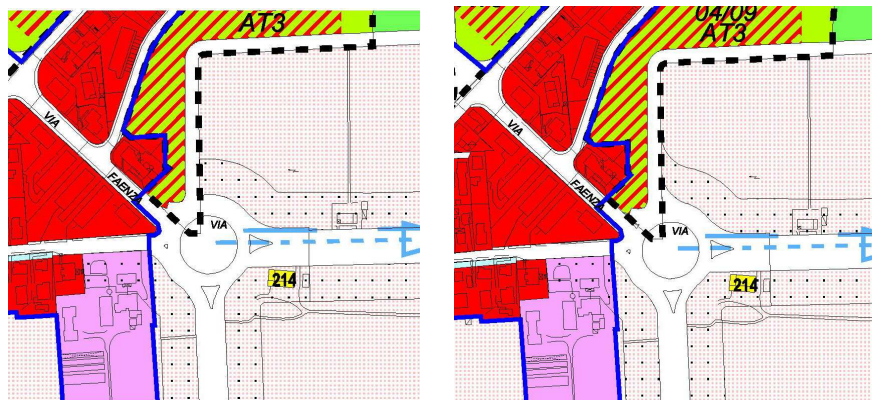


Fig.e Modifica innesto stradale su rotonda Via Faenza – Via Cerchia (Stato Attuale e Stato Modificato)

## OO PP 03 - PISTA CICLABILE PONTE ABBADESSE (Osservazioni 78 e 194)

Il Settore Edilizia Pubblica ed alcuni proprietari delle aree investite dal progetto della pista ciclabile hanno presentato osservazione per modificare alcuni tratti del tracciato. In particolare si chiede lo spostamento più a valle del ponticello di attraversamento del Rio Cesuola e l'avvicinamento all'argine del percorso della pista per interessare più marginalmente le proprietà già interessate da esproprio lato strada. Il recepimento dell'osservazione comporta l'incombenza della comunicazione alle proprietà per l'apposizione del vincolo espropriativo.

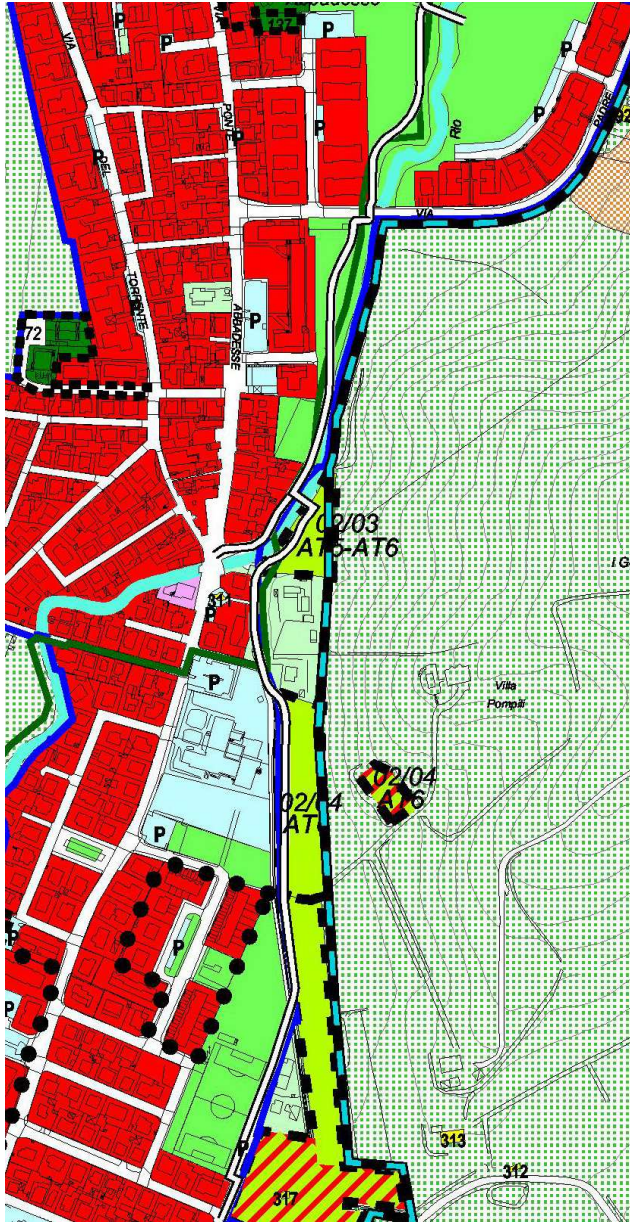


Fig.e Pista ciclabile Cesuola – 2°lotto (Stato At tuale)

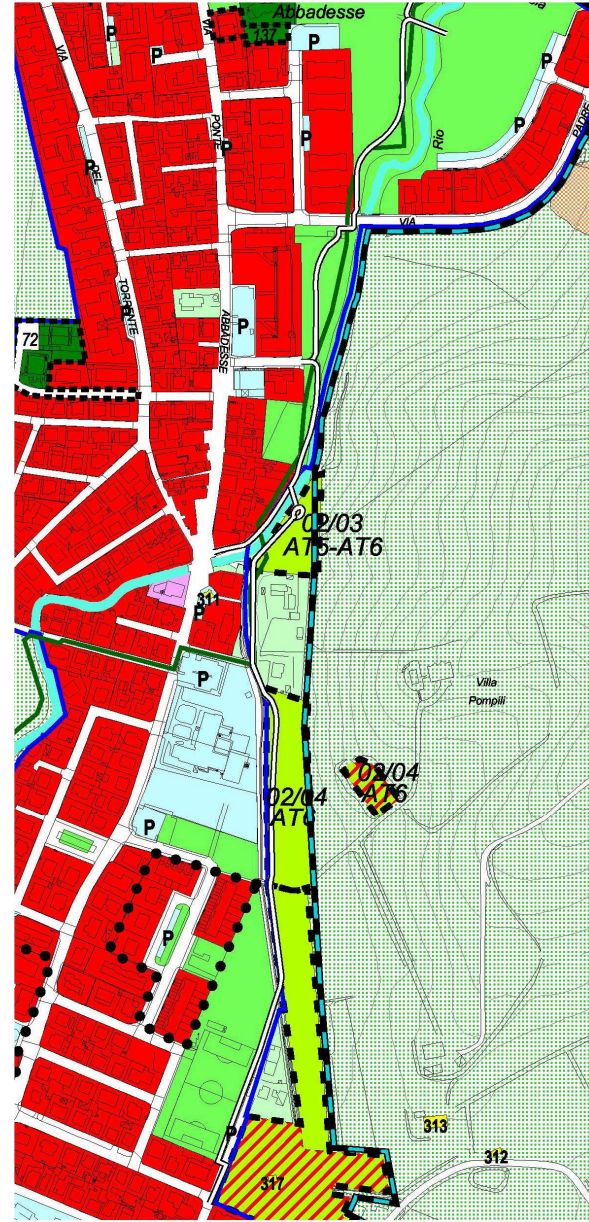


Fig.f Pista ciclabile Cesuola – 2°lotto (Stato Mo dificato)

## DIMENSIONAMENTO E PIANO DEI SERVIZI

L'adozione delle sopra descritte variazioni non comporta un'alterazione in termini di dimensionamento dello strumento urbanistico in quanto inerenti la definizione di differenti modalità attuative di previsioni insediative assoggettate a piano particolareggiato, ovvero di previsioni di opere pubbliche, le quali non comportano un incremento della capacità insediativa. Riguardo a tale aspetto si rimanda pertanto alla lettura del quadro riepilogativo inerente la verifica del rispetto del limite dell'incremento della capacità insediativa della Relazione di Controdeduzione e approvazione della Variante 1/2010.

Relativamente all'aggiornamento del Piano dei Servizi, ovvero alla ricomputazione della consistenza delle dotazioni degli standard urbanistici nel mutato assetto delle previsioni oggetto di adozione/pubblicazione non si rilevano, anche in questo caso, mutazioni di rilievo rispetto al quadro controdedotto della Variante 1/2010 oggetto di approvazione. L'unica voce di variazione al Piano dei Servizi concerne il riassetto della voce "Attrezzature" delle dotazioni sovracomunali F derivata dall'inserimento della previsione denominata OO.PP. 1. Questa previsione concerne infatti l'inserimento nel vigente strumento urbanistico di una limitata, per estensione (409 mq.), superficie ubicata in continuità ad un'area da tempo consolidata alle funzioni distributive della rete idropotabile, e conformata urbanisticamente dalla stessa Variante 1/2010 all'effettiva e reale destinazione da tempo assunta. La ridotta incidenza di

tale nuove previsione non comporta, come ben si vede nella sottostante Tabella 1.1, alcuna variazione sia nella dotazione procapite associata a tale voce, e conseguentemente sui totali parziali e generale, rispetto al quadro delle dotazioni verificate per le Zone F - PRG Controdedotto 1/2010 di cui alla Tabella 2.5 dell'elaborato Relazione di Controdeduzione e approvazione della Variante 1/2010.

Tabella 1.1 – Quadro consistenza Zone F - PRG Controdedotto approvato 1/2010 + adozione pubblicazione nuove previsioni

tipo di servizio	Ha	mq/ab.	D.M. 1444/68 mq/ab.	variazione
attrezzature sanitarie	16.66	0.93	1	-0.07
parchi pubblici urbani e territoriali	201.91	11.22	15	-3.78
istruzione superiore dell'obbligo	14.69	0.82	1.5	-0.68
<i>Totale 1</i>	<i>233.26</i>	<i>12.96</i>	<i>17.50</i>	<i>-4.54</i>
università	4.73	0.26		
<b>attrezzature</b>	<b>150.74</b>	<b>8.37</b>		
parcheggi	9.08	0.50		
<i>Totale 2</i>	<i>164.55</i>	<i>9.14</i>		
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>397.81</b>	<b>22.10</b>	<b>17.50</b>	<b>4.60</b>