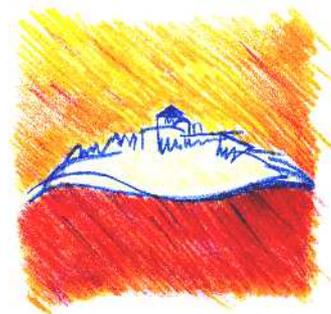
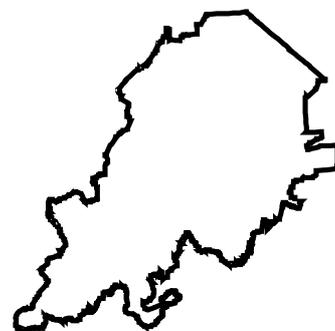


COMUNE DI CESENA
Settore Programmazione Urbanistica
PRG 2000
VARIANTE GENERALE



VARIANTE 1/2014
PUBBLICAZIONE DI ALCUNE AREE
CONTRODEDUZIONE - APPROVAZIONE



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE
E DIMENSIONAMENTO

Allegato D

Progettisti

Emanuela Antoniaci
Otello Brighi
Pierluigi Rossi
Vincenzo Stivala
Daniele Minotti

Progettista VAS

Alessandro Biondi

Collaboratori al progetto

Nataschia 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. 36 del 09.04.2015
Approvata con delibera di C.C.
n. del

Il Sindaco

Paolo Lucchi

L'Assessore

Orazio Moretti

Il Dirigente

Emanuela Antoniaci

INDICE

Capitolo	pagina
0	Finalità della Variante 3
1	Pubblicazione e osservazioni 3
2	Criteri per l'esame delle osservazioni 4
3	Pareri degli Enti sulla Variante 6
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) 6
3.4	Osservazioni della Provincia sulla Variante (art. 5 LR 19/2008) 8
3.5	Decisioni della Provincia su assoggettabilità a VAS della Variante 8
4	Pubblicazioni conseguenti a scioglimento di condizioni sospensive della Variante 1/2014 10
4.1	Housing Sociale 10
4.2	Pieve 6 12
4.3	parco Ippodromo 15
5	Controdeduzioni 16
5.1	ARPA Forlì-Cesena 16
5.2	Azienda USL della Romagna 16
5.3	Osservazioni della Provincia 16
5.3.1	Art. 15 LR 47/78 e smi 16
5.3.2	Art. 5 LR 19/2006 18
5.3.3	Decisioni della Provincia su assoggettabilità a VAS della Variante 18
5.4	Decisioni sulle osservazioni dei privati 19
5.4.1	Aree ripubblicate/adottate 19
5.4.2	Osservazioni sull'Accordo Social Housing (34, 35, 37, 61, 112, 121) e aree soggette ad art. 18 LR 20/2000 (Accordo coi privati) 22

5.4.3	Differenza Adozione /Approvazione	29
5.4.4	Riduzione consumo di suolo complessiva dovuto alla Variante 1/2014	31
5.4.5	Norme e Allegati normativi	31
5.4.6	Permessi di costruire con prescrizioni (All. A 11 NdA)	33
6	Dimensionamento	36
6.1	Dimensionamento residenziale	36
6.2	Dimensionamento polifunzionale	38
7	Piano dei servizi	39

0. Finalità della Variante

La presente Variante al PRG, è nata dall'approvazione con Delibera CC 36 del 9.4.2015 della Variante 1/2014 riguardante "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 ". La suddetta Delibera di approvazione costituisce anche adozione della presente Variante per la pubblicazione di alcune aree e si pone l'obiettivo di

- 1 completare l'operazione ripulitura del PRG vigente dalle trasformazioni territoriali previste ma non più realizzabili in seguito alle mutate condizioni socio-economiche;
- 2 riadottare aree per l'esigenza di realizzare opere pubbliche con conseguente reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio;
- 3 definire la destinazione urbanistica delle aree oggetto dell'Accordo di Programma per l'acquisizione di alloggi sociali, sottoscritto preliminarmente il 23 aprile 2013 ma non concluso, in seguito a rinuncia dei soggetti proponenti, come da Delibera CC n° 13 del 25.2.2016.

1. Pubblicazione e osservazioni

In seguito alla pubblicazione, avvenuta dal 6 maggio al 4 giugno 2015, sono pervenute 147 osservazioni di cui 87 entro i termini dei trenta giorni successivi al compiuto deposito (4 luglio 2015). Poiché le osservazioni riguardano sia oggetti cartografici che normativi contenuti nella Variante, sia oggetti estranei alla Variante, si sono sostanzialmente confermati i criteri per l'esame delle osservazioni che erano stati adottati per la Variante 1/2014, di cui la presente rappresenta un'appendice, e che di seguito si riportano (Cap. 2).

Delle 147 osservazioni presentate ne sono state:

- accolte 23
- respinte 95
- parzialmente accolte 29

2. Criteri per l'esame delle Osservazioni

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

- 1 – tipologia 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;
- 2 – tipologia 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;
- 3 – tipologia 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;
- 4 – tipologia 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;
- 5 - tipologia C1 – C2** 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.

- 6 - tipologia 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;
- 7 - tipologia E** Sono tendenzialmente da **accogliere** le osservazioni che propongono rettifiche e/o imprecisioni sia di carattere cartografico che normativo;
- 8 - tipologia 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.;
- 9 - tipologia 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 (GOBBI)
B	RETTIFICHE CARTOGRAFICHE E/O MODIFICHE CHE NON COMPORNO 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	PROPOSTE DI MODIFICHE DI CARATTERE NORMATIVO
E	SEGNALAZIONI DI RETTIFICHE DERIVANTI DA IMPRECISIONI DI CARATTERE CARTOGRAFICO E NORMATIVO
F	PROPOSTE DI MODIFICHE RIGUARDANTI IMMOBILI IN CENTRO STORICO O IMMOBILI VINCOLATI 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 proposte della Giunta Comunale sulle singole osservazioni sottoposte all'approvazione del Consiglio Comunale.

3. Pareri degli Enti sulla Variante

I pareri di AUSL ed ARPA sono stati acquisiti nella Conferenza dei Servizi tenutasi in data 31.7.2015.

3.1. ARPA Forlì-Cesena

L'Agenzia conferma quanto trasmesso con nota del 29/07/2015 PG n. 0065931 quindi la contrarietà alla variante di salvaguardia precedentemente espresso in quanto la ripubblicazione si pone in continuità con le scelte precedenti che hanno una valenza di carattere generale da affrontare attraverso l'adozione di nuovi strumenti urbanistici previsti dalla L.R. n. 20/2000 e s.m.i.(PSC – RUE – POC).

3.2. Azienda USL della Romagna

L'AUSL ha espresso parere favorevole alla variante alle seguenti condizioni:

- Area attigua alla scuola primaria di Gattolino destinata dalla variante a verde pubblico da modificare in area scolastica al fine di garantire il rapporto di legge tra superficie edificata ed area scoperta (stralcio n. 5 – All.Q);
- Perplessità in merito alla classificazione agricola dell'area interclusa dal tessuto residenziale in località S. Egidio (ex AT 04/16 AT1) in adiacenza della Via Boscone (stralcio n. 13 – All.Q);

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

(Decreto Presidente Provincia n° 236 del 1.10.2015 PGN 0090692/2015)

A.1) Lo stralcio delle aree di trasformazione 12/16 AT3, 06/14 AT5 e 10/03 AT4a proposto con la Variante in oggetto interviene sul procedimento di accordo di programma, non ancora conclusi, denominato "Social Housing", sottoscritto in sede di Conferenza preliminare fra questa Provincia, il Comune di Cesena ed i privati coinvolti. Preso atto che la modifica proposta incide sull'interesse pubblico connesso a tale accordo, si chiede all'Amministrazione comunale di valutare il permanere di un interesse rispetto ai contenuti promossi attraverso detto strumento

A.2) Come già osservato per la Variante 1/2014, si ritiene 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 Variante 1/2014 e dalla presente Variante, che ne rappresenta il completamento, onde giungere al rinnovo della strumentazione urbanistica ai sensi della suddetta legge regionale

A.3) Si chiede all'Amministrazione comunale di verificare la soluzione di accesso al nuovo comparto produttivo posto in adiacenza del comparto PPIP "Area ex SAPRO", definendo al contempo gli eventuali impegni da porsi a carico del soggetto attuatore.

Si ritiene inoltre necessario che la seconda area polifunzionale introdotta sia ricompresa all'interno del permesso di costruire con prescrizioni n. 74, ivi regolando le modalità di accesso e circolazione all'interno dell'intero comparto produttivo. Si segnala peraltro la necessità di rettificare la suddetta prescrizione n. 74 eliminando l'obbligo di coordinamento dell'intervento con quello dell'AT limitrofa che viene eliminata

A.4) Tenuto conto del parere espresso dall'Azienda USL, si chiede all'Amministrazione comunale di portare a coerenza la rappresentazione cartografica con la prescrizione associata al permesso di costruire n. 235 (PS1 – A4-A11), nel quale è riportata l'indicazione "cessione area scolastica".

A.5) Si ritiene necessario prevedere che l'allargamento della sede stradale della Via Giardini di San Mauro abbia continuità fino all'intersezione di tale strada con la Via Romea, tenuto conto che lo stesso Rapporto ambientale preliminare la individua quale asse su cui confluiranno i previsti volumi di traffico, al fine di creare un efficace alternativa all'attraversamento del

tessuto edificato ed evitando al contempo pericolose rastremature della sezione stradale

A.6) Vista la frammentarietà di tali spazi, anche al fine di razionalizzare gli spazi occorrenti alle le manovre di ingresso/uscita, si invita l'Amministrazione comunale a valutare un assetto distributivo più compatto assetto delle dotazioni pubbliche, ancorché presenti in quantità modesta

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

(Decreto Presidente Provincia n° 236 del 1.10.2015 PGN 0090692/2015)

B.1) Dovranno essere inserite in normativa le prescrizioni di carattere idrogeologico e sismico già presenti nelle schede delle aree di trasformazione ex 01/02 AT6; 01/03 AT6, 02/04 AT6;

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

(Decreto Presidente Provincia n° 236 del 1.10.2015 PGN 0090692/2015)

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:

Inserimento paesistico-territoriale

C.1) Molte delle aree ripubblicate con la Variante in oggetto costituiscono rimodulazioni delle originarie previsioni di PRG, che erano certamente più ampie e caratterizzate da un maggiore carico insediativo , il cui inserimento era però stato complessivamente valutato all'interno del processo di pianificazione definendo nelle Schede di delle aree di trasformazione (elaborato PG 5) talune prescrizioni urbanistico-ambientali per la fase attuativa.

Si osserva che la ricalibrazione delle previsioni, seppure secondo differenti di assetto urbanistico, tende comunque, nella maggior parte dei casi, a concorrere al rispetto di tali obiettivi prestazionali, soprattutto in ordine all'inserimento nel contesto territoriale ed alla distribuzione delle dotazioni. Si rileva tuttavia carente, in tal senso, la proposta connessa allo stralcio dell'area di trasformazione 08/11 AT4a a fronte dell'inserimento di due distinte aree ad intervento diretto destinate a tessuto polifunzionale (stralcio cartografico n. 2). Era infatti prescrizione della previsione originaria di

un'ampia fascia di verde di mitigazione verso l'asse della Secante, coinvolgendo parte dello svincolo. Richiamati gli obiettivi assunti dal piano provinciale in ordine alla realizzazione ed all'implementazione delle reti ecologiche (art. 55 delle Norme del PTCP) e ritenendo che le previsioni produttive comunque confermate in tale ambito necessitino di un congruo filtro verde, si invita l'Amministrazione comunale a prevedere la realizzazione degli interventi proposti mantenendo una congrua fascia di verde nello snodo infrastrutturale.

Classificazione acustica

C.2) La rimodulazione di talune previsioni insediative oggetto della ripubblicazione della Variante 1/2014 ha come evidente conseguenza la rivalutazione della classificazione acustica di progetto originariamente attribuita alle aree di trasformazione.

Si ritiene condivisibile quanto proposto in tal senso nel Rapporto preliminare.

Sistema infrastrutturale-tecnologico

C.3) L'aver trasformato molte previsioni la cui attuazione era subordinata ad un preventivo piano particolareggiato in interventi di tipo diretto, ancorché dimensionalmente contratti e gravati da specifiche prescrizioni in ordine alla loro realizzazione, non implica, oltre alla presente, una successiva valutazione ambientale dei processi di trasformazione di dette aree. Il rapporto ambientale preliminare che accompagna la Variante in oggetto ha operato una disamina puntuale in particolare in relazione al sistema dei vincoli paesaggistico-ambientali ed alla compatibilità delle trasformazioni rispetto al sistema della viabilità; resta tuttavia da verificare, nelle more di approvazione della Variante, l'adeguatezza del sistema tecnologico ed energetico in relazione alla capacità del sistema delle reti.

4. Pubblicazioni conseguenti a scioglimento di condizioni sospensive della Variante 1/2014

La Variante 1/2014, approvata con Delibera CC 36 del 9.4.2015, 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

All'Atto di Adozione della Variante 1/2014 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 (ST 57.908 SUL 12.547-area Rossi);

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

Erano comprese nell'Accordo Housing sociale altre quattro aree di completamento (tessuti) che in pubblicazione sono state confermate come da PRG vigente.

Le aree di trasformazione, invece, data la situazione di stallo dell'Accordo, con la pubblicazione-adozione, sono state stralciate proponendo la destinazione a territorio rurale, applicando i criteri posti a base della Variante di Salvaguardia (1/2014)

Tutti i soggetti proprietari delle suddette aree di trasformazione hanno presentato rinuncia alla sottoscrizione dell'Accordo definitivo tranne il sig. Baruzzi Marino, proprietario di parte dell'area di Pievesestina (12/16 AT3), *Fig.1*, il quale ha proposto osservazione alla presente Variante (oss. 121) e la S. Giorgio Immobiliare proprietaria dell'area di S. Giorgio (10/03 AT4a), *Fig. 2*, che ha ribadito l'interesse a procedere alla realizzazione e cessione degli alloggi sociali con un progetto diverso da quello iniziale.

La S. Giorgio Immobiliare ha presentato osservazione anche alla presente Variante (n° 61) ribadendo la volontà di procedere con gli impegni per l'housing sociale ma con una diversa soluzione urbanistica al fine di superare le riserve di ARPA.

Con Delibera n° 13 del 25.2.2015 il Consiglio, essendo caduti i presupposti che motivavano il ricorso al procedimento speciale di variante approvata con Accordo di Programma, ha deciso di non procedere alla stipulazione dell'Accordo definitivo e di rinviare la definizione dell'area di S. Giorgio all'approvazione della presente variante.

Con Delibera n° 14 del 25.2.2016 è stato approvato un **Accordo**, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90, con la S. Giorgio Immobiliare per l'acquisizione di 7 alloggi sociali.

Tale Accordo è già stato sottoscritto dalla S. Giorgio Immobiliare in data 6.2.2016. Oltre al sig. Baruzzi anche i soggetti che hanno rinunciato all'Accordo hanno presentato osservazione alla presente variante; le decisioni su tutte le osservazioni sono contenute nell'allegato A della presente Delibera e sono descritte nel successivo paragrafo 5.4.2.

I principi cui ci si è attenuti nella valutazione delle osservazioni sono di natura prettamente urbanistica e tengono conto soprattutto dell'esigenza di evitare la

creazione di isole di territorio rurale in contesti già urbanizzati ed edificati, di dotare i tessuti urbanizzati dei servizi necessari e di valutare la compatibilità delle eventuali nuove previsioni coi tessuti preesistenti.

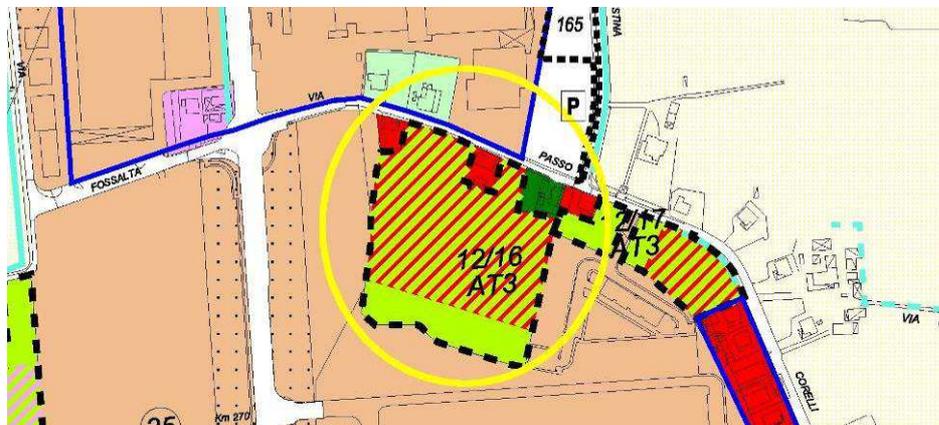


Fig. 1 12/16 AT3 Pievesestina Via Passo Corelli. Stato Attuale



Fig. 2 10/03 AT 4a S. Giorgio. Stato Attuale

4.2 Pieve 6 (oss. 63)

L'area di Pievesestina, Fig. 3, (ST 420.388, SUL 294.272), identificata come 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 con 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 sarebbe impegnata a realizzare il comparto o tramite il conferimento delle aree da parte dei privati o tramite il convenzionamento con gli stessi proprietari o attraverso l'esproprio delle proprietà non aderenti. In

conseguenza il Comune si sarebbe impegnato a riproporre il PIP e reiterare il vincolo urbanistico ed espropriativo sull'area.

L'interesse manifestato in quest'ultima fase- conseguente alla adozione di una variante che ha previsto la modifica di destinazione urbanistica delle aree interessate da produttiva ad agricola - riguarda solo alcune delle proprietà comprese nell'originario comparto, distribuite in due localizzazioni discontinue fra di loro, tali da non poter essere funzionalmente collegabili . La grande parte delle aree interessate è inoltre interclusa dalla viabilità principale in quanto servita da una strada vicinale di uso pubblico con rilevanti carenze in ordine alla sostenibilità infrastrutturale viaria.

Per quanto si proponga di ridurre la consistenza della previsione insediativa originaria l'originario interesse pubblico alla attuazione dell'intervento si è affievolito a seguito di una riflessione sul tema delle previsioni di aree per nuovi insediamenti presenti nel piano urbanistico vigente, inserite nel PRG in una fase di espansione del mercato immobiliare ad oggi decisamente sovradimensionate rispetto alle effettive necessità ed alla capacità di assorbimento del mercato, anche in ragione della nota crisi del settore. Queste ed altre valutazioni hanno portato alla adozione della variante 1/2014 con la quale si è inteso preservare dalla trasformazione del territorio da urbanizzabile ad urbanizzato vasti ambiti comunali su non erano ancora attuate le previsioni insediative.

Proprio per venire incontro ad ipotetiche e perduranti esigenze dei privati in fase di prima adozione(febr 2014) era stata mantenuta comunque la possibilità di un accordo che avrebbe consentito di concertare fra Comune, STU e privati la presentazione di un nuovo progetto di piano attuativo di iniziativa pubblica con finalità tese al sostegno delle imprese locali attraverso la vendita di aree a prezzo controllato per dare rilancio all'economia. A tale opportunità non è stato dato seguito e.

Trascorsi infruttuosamente i termini per la sottoscrizione dell'Accordo , anche per la liquidazione della società Isoldi principale proprietà del comparto, oltreché per le difficoltà del comparto immobiliare, si conferma lo stralcio dell'area e se ne propone la destinazione agricola (*Fig. 4*).

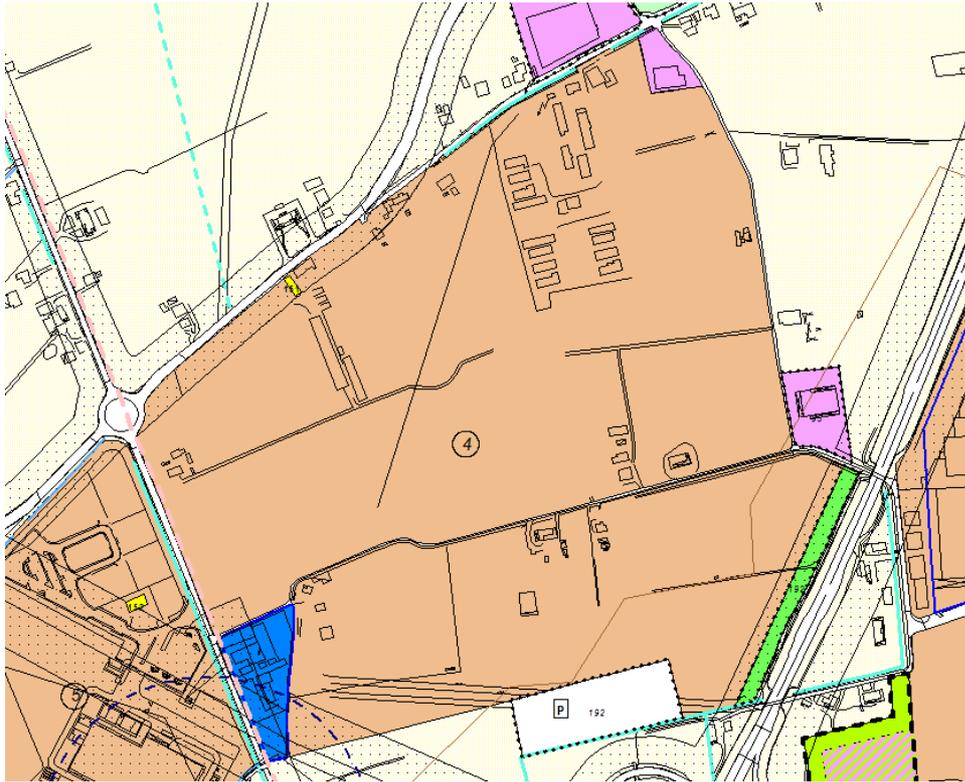


Fig. 3 Pieve 6. Stato Attuale

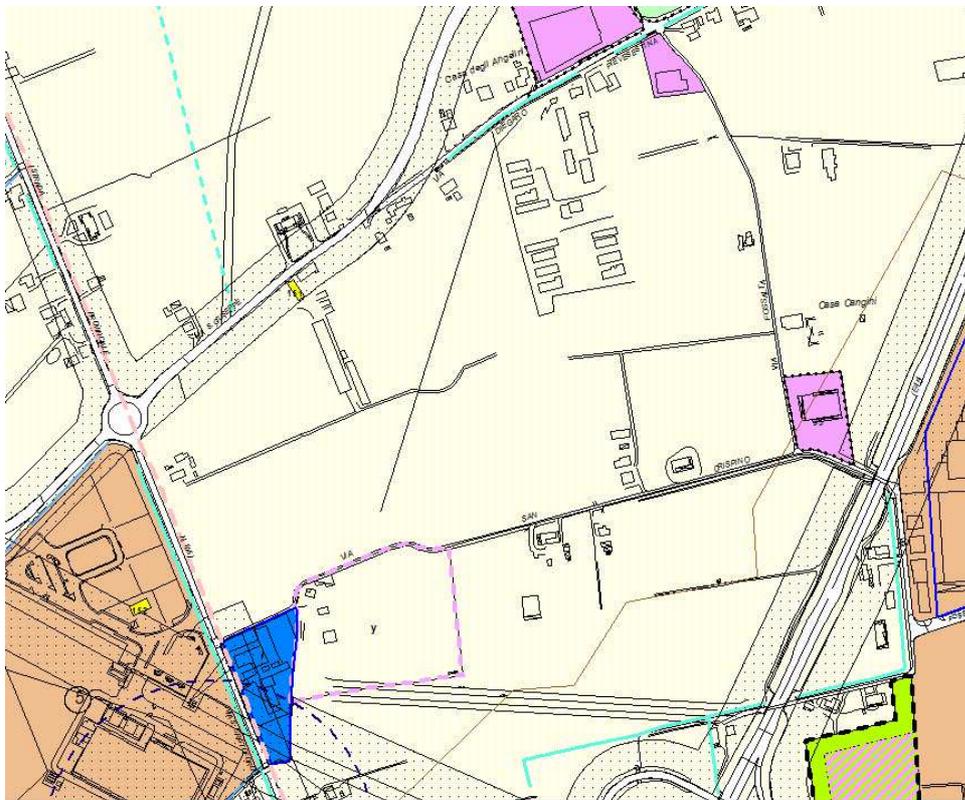


Fig. 4 Pieve 6. Stato Modificato

4.3 Parco ippodromo

Si conferma lo stralcio del comparto 5/09 AT6 (Fig. 5), proposto in adozione, destinando l'area a verde pubblico (Fig. 6) per il completamento del Parco Ippodromo. Si procede a modeste rettifiche del perimetro dei lotti a ville e giardini (art. 38 Nda).



Fig. 5 05/09 AT 6. Stato Attuale



Fig. 6 05/09 AT 6. Stato Modificato

5. Controdeduzioni

5.1 ARPA Forlì-Cesena

(trasmesso via PEC in data 12/06/2014 Prot. 49776),

1.1 - La presente ripubblicazione si pone in stretta continuità con la variante denominata 1/2014 ed approvata con atto deliberativo del Consiglio Comunale n. 36/2015. Si ribadisce quanto precedentemente dedotto: La relazione tecnica allegata alla variante esplicita chiaramente gli studi preliminari svolti sulla attuazione del PRG 2000 e gli obiettivi che l'Amministrazione si è prefissata con l'adozione della modifica allo strumento urbanistico vigente, a salvaguardia rispetto alle future scelte strategiche di assetto e tutela del territorio comunale. Gli indirizzi alla nuova pianificazione saranno esplicitati dall'Amministrazione nelle forme e con le modalità previste dalla L.R. 20/2000 e non sono oggetto del presente procedimento, che costituisce variante al PRG vigente, ammessa dalla legislazione regionale, nella fattispecie dall'art.41 della LR 20/2000, fino alla adozione del PSC, POC e RUE.

Non Accolta.

5.2 A. USL della Romagna

(trasmesso in data 01/07/2014 PG n. 0054930) con le seguenti decisioni:

2.1 - Si accoglie l'osservazione riguardante la destinazione dell'area attigua alla scuola primaria di Gattolino modificandola da verde pubblico e Parcheggio Pubblico in area scolastica al fine di garantire il rapporto di legge tra superficie edificata ed area scoperta (stralcio n. 5 – All. Q);

2.2 – Si ritiene opportuno mantenere la classificazione agricola dell'area interclusa dal tessuto residenziale in località S.Egidio in adiacenza della Via Boscone (stralcio n. 13 – All.Q) in conformità ai criteri posti nella variante di salvaguardia (1/2014). Si precisa che i proprietari non hanno proposto osservazione alla modifica introdotta con la variante;

5.3 Osservazioni della Provincia

5.3.1 Art. 15 LR 47/1978 e smi

- *(Decreto del Presidente della Provincia n. 236 del 01/10/2015 – Prot. Gen. N. 85398/2015, formulate ai sensi dell'art. 15, comma 5, della L.R. 47/78 e s.m.i.),*

A.1) Accordo di Programma Social Housing -

Con precedente deliberazione n. 13 in data 25.2.2016 il Consiglio comunale ha concluso il procedimento avviato con la pubblicazione del bando in data 11.5.2011 non procedendo alla sottoscrizione dell'accordo definitivo per rinuncia della maggior parte dei soggetti proponenti con il conseguente venir meno dei requisiti di urgenza e di rilevante interesse pubblico dell'iniziativa.

A.2) Verifica dimensionamento -

Si conferma che il riferimento per il possibile margine di incremento indicato nel 3% dall'art.15 della L.R.47/78 è costituito dalle previsioni approvate con il PRG 2000 (delibere G.P. 348 del 29/07/2003, 95 del 29/03/2003, 372 del 18/10/2005, 165 dell'8/05/2007)

A.3) Stralcio n. 2 - 08/11 AT 4a -

Si recepisce l'osservazione prevedendo l'accesso della nuova area con destinazione polifunzionale dal comparto PPIP "Area ex SAPRO"; altresì si estende la prescrizione n. 74 alla seconda area destinata a tessuto polifunzionale ed a parcheggio specialistico, si elimina da detta prescrizione : " il progetto dell'intervento dovrà essere coordinato con quello della AT limitrofa";

A.4) Stralcio n. 5 10/10 AT 1-5 -

Si recepisce l'osservazione in merito alla destinazione dell'area attigua alla scuola primaria di Gattolino modificandola da verde pubblico e parcheggio pubblico in area scolastica al fine di garantire il rapporto di legge tra superficie edificata ed area scoperta (vedi risposta all'osservazione dell'Azienda U.S.L.);

A.5) Stralcio n. 10 05/14 AT 3 -

L'allargamento della via Giardino in corrispondenza dell'intervento previsto con permesso convenzionato è posto a carico del soggetto attuatore. Il rafforzamento di tutto l'asse stradale, peraltro non è imputabile ai medesimi soggetti in quanto sovradimensionato rispetto all'intervento edificatorio previsto, presuppone uno studio generale della viabilità dell'ambito di

riferimento, con particolare attenzione alle intersezioni con la viabilità trasversale. Se ne rinvia l'approfondimento alla elaborazione dei nuovi strumenti di pianificazione, tenendo comunque conto che con la presente approvazione il carico insediativo viene sensibilmente ridotto rispetto alla previgente situazione.

A.6) Stralcio n. 14 – 01/03 AT 6 e n. 15 01/02 AT 6 –

Si recepisce l'osservazione modificando l'assetto distributivo all'interno dei due permessi di costruire con prescrizione così come riportato cartograficamente nella tavola dei sistemi;

5.3.2 Art. 5 LR 19/2008

- *(Decreto del Presidente della Provincia n. 236 del 01/10/2015 – Prot. Gen. N. 85398/2015)*

B.1 - Si recepisce l'osservazione inserendo nei relativi permessi di costruire con prescrizione le prescrizioni di carattere idrogeologico e sismico contenute precedentemente nelle schede delle aree di trasformazioni (01/02, 01/03 e 02/04);

5.3.3 Decisioni della Provincia su assoggettabilità a VAS della Variante (artt. 13 e 18 DLgs 152/2006)

(Decreto Presidente Provincia n. 236 del 01/10/2015 – Prot. Gen. N. 85398/2015)

C.1 - Le destinazioni previste per le aree inserite in luogo dell'area di trasformazione 08/11 AT4a sono polifunzionale(art. 39 delle NdA) e parcheggi specialistici (art.56 delle NdA); in entrambe ,le rispettive norme di attuazione prevedono la realizzazione di una fascia di mitigazione profonda almeno 7 metri . Se si considera comunque anche la larghezza della proprietà stradale in corrispondenza dello svincolo che comprende anche la scarpata, in fase di intervento vien a crearsi u adeguata fascia di mitigazione fra insediamento e viabilità, per quanto la stessa non sia cartografata .Si ritine pertanto rispettata l'indicazione della Provincia.

C.2 - Si rinvia ad apposito atto di recepimento per la nuova classificazione acustica.

C.3 - Con note del 19/10/2015 (PGn. 0088903) e del 20/10/2015 sono stati richiesti i pareri rispettivamente ad HERA spa ed al Settore Infrastrutture e Mobilità del Comune di Cesena al fine di verificare l'adeguatezza del sistema tecnologico ed energetico in relazione alla capacità del sistema delle reti in funzione delle nuove previsioni introdotte con la presente variante. In data 03/11/2015 (PGn. 94133) è pervenuto il parere favorevole di competenza da parte del Settore Infrastrutture e Mobilità; mentre in data 15/12/2015 PG n. 110893 è pervenuto il parere di massima favorevole di HERA.

5.4 Decisioni sulle Osservazioni dei privati

Le decisioni sulle singole osservazioni sono contenute nell'allegato A della Delibera. Si riportano alcune considerazioni significative ed alcuni dati relativi ai comparti stralciati in adozione con particolare riferimento all'Accordo denominato social Housing.

5.4.1 Aree ripubblicate/adottate

L'adozione/pubblicazione riguardava le seguenti aree, modificate in seguito all'accoglimento di osservazioni distinte fra residenziali, *Tab. 2*, e polifunzionali, *Tab. 3*. Nelle tabelle, oltre ai parametri fondamentali sono riportate le modalità attuative. Sono state oggetto di pubblicazione 13 Aree residenziali e 5 produttive contando anche la 12/19 AT4a che ha subito una riduzione ed è stata incorporata nella 12/18 AT4a. Nella prima colonna delle tabelle la numerazione riguarda il numero dello stralcio cartografico in pubblicazione, PS 2.1 All. Q Delibera CC 36/2015. Nella colonna modalità attuativa le sigle indicano: PUA Piano Urbanistico Attuativo, PCP Permesso di Costruire con Prescrizioni, PC Permesso di Costruire.

	EX AT	RESIDENZIALE	ST	SF	SUL	Mod. Att.
15	01/02 AT6	Via Canonico Lugaresi – Via Roversano	57786	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	7261	3631	1815	agricolo
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
	TOT		194390	55541	33391	

Tab. 2

	EX AT	POLIFUNZIONALE	ST	SF	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				
	TOT		168.025	98.120	66.706	

Tab. 3

Inoltre la pubblicazione/adozione ha riguardato le aree stralciate in seguito allo scioglimento delle condizioni sospensive della Variante, trattate al precedente capitolo 4, aree relative agli accordi art. 18 (Accordi coi privati) e art. 40 LR 20/2000 (social housing) di cui alla tabella seguente.

	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
	TOTALE	RESIDENZIALE	80.115	19.204	7.942	
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
	TOTALE	POLIFUNZIONALE	512.024	370.818	327.298	

Tab. 4

In seguito all'esame delle osservazioni si sono assunte decisioni che modificano il quadro precedente come riportato nella seguenti *Tabelle 5, 6 e 7* distinte tra residenziale, produttivo e aree "soggette ad Accordi".

Le modifiche sono marginali per quanto riguarda i PUA pubblicati, *Tabelle 5 e 6*, significative per le aree soggette ad accordi, *Tabella 7*.

	EX AT	RESIDENZIALE	ST Adoz.	Nuova ST	+/- ST	SF Adoz.	Nuova SF	SUL Adoz.	Nuova SUL	+/- SUL	Mod. Att.
15	01/02 AT6	Via Canonico Lugaresi – Via Roversano	57786	57786	0	4676	5530	1850	1850	0	PCP 224
14	01/03 AT6	Via Canonico Lugaresi – comp. centrale	11370	11370	0	1158	1158	290	290	0	PCP 225
7	02/04 AT6	Ponte Abbadesse – comp. centrale	7290	7290	0	1094	1094	292	292	0	PCP 226
9	03/07 AT5	Casa Finali rotonda	8119	8119	0	2030	2030	1218	1218	0	PUA
3	04/04 AT3	S. Egidio – Via Pisignano	1493	1493	0	1493	1493	297	297	0	PCP 227
16	04/12 AT1-5	S. Egidio – Via Polesine	21221	21221	0	6584	6584	3465	3465	0	PCP 228-9
17	04/13 AT1-5	S. Egidio – Via G. Bruno	7269	7269	0	2789	2789	1446	1446	0	PCP 230
13	04/16 AT1	S. Egidio – Via Boscone									Agricolo e ville giardini
10	05/14 AT3	S. Mauro – Via Giardino	29030	29030	0	7961	8760	5885	5885	0	PCP 231-2-3
12	05/17 AT2-3	Diegaro – Via Emilia Ponente	6062	6062	0	4052	4052	1727	2700	+973	PCP 234
6	05/18 AT2-6	Tipano - Via Casalecchio	16911	16911	0	10147	10147	8455	8455	0	PUA
4	08/09 AT2-5	Calisese – Via Malanotte, comp. est	8462	8462	0	5077	5077	4231	4231	0	PUA
5	10/10 AT1-5	Gattolino – Via Medri	12116	12116	0	4849	4849	2420	2420	0	PCP 235
	TOT		187129	187129	0	51910	53563	31576	32546	+973	

Tab. 5

	EX AT	POLIFUNZIONALE	ST Adoz.	Nuova ST	+/- ST	SF Adoz.	Nuova SF	SUL Adoz.	Nuova SUL	+/- SUL	Mod. Att.
11	03/09 AT4a	Case Finali - Piazzale Fracassi	2043	2403	+350	2043	2403	1226	1439	+213	PC
2	08/11 AT4a	Case Castagnoli – svincolo secante	26189	26189	0	26189	26189	15713	15713	0	PC
1	12/14 AT4a	Pievesestina – Via Chiesa	69697	69697	0	34840	38866	27879	30262	2383	PUA° PCP*
8	12/18 AT4a	Case Gentili – Via Dismano – comp. nord	70096	70096	0	35048	35048	21888	21888	0	PUA
	TOT		168025	168375	+350	98120	102506	66706	69302	+2596	

PUA° produttivo, PCP* residenziale

Tab. 6

5.4.2 Osservazioni sull'Accordo Social Housing (34, 35, 37, 61, 112, 121) e aree soggette ad art. 18 LR 20/2000 (Accordo coi privati)

Significative sono le modifiche che riguardano le aree precedentemente soggette ad accordi come quello per il social Housing.

Come si è detto il Consiglio Comunale ha preso atto della rinuncia di sei degli otto proponenti fra i quali figurano tre proprietà relative ad aree di trasformazione: Orogel-Aquarius, Rossi Giuseppe e Immobiliare Emme. Hanno altresì presentato rinuncia tutte le proprietà di aree zonizzate come tessuti produttivi: Cucchi-Pagliacci, SAIC, Immobiliare Rebecca, GES immobiliare.

Per quanto riguarda queste ultime, che non sono state oggetto della Variante di Salvaguardia né della ripubblicazione, si è già optato per la conferma delle previsioni del PRG vigente.

Per le proprietà afferenti ad Aree di trasformazione o al pregresso PRG '85 occorre precisare che tutte hanno avanzato osservazione alla presente Variante: osservazioni 34, 35, 37, 61, 112 e 121.

Le **osservazioni 34 e 35** relative all'area di Pievesestina (*Fig. 1*) che comprendeva una AT residenziale (12/16 AT3) e una parte del pregresso PRG '85, anche in seguito al mutamento di proprietà delle aree acquisite da Orogel, chiedono la trasformazione da residenziale (AT3) e residence (pregresso) a polifunzionale. La destinazione polifunzionale è certamente congrua con l'intorno produttivo dell'ex Arrigoni e degli stabilimenti Orogel e le osservazioni sono perciò accolte. L'accoglimento determina il superamento della previsione proveniente dal PRG '85

non ancora attuata e che la nuova proprietà Orogel non ha interesse a realizzare (Fig. 7).

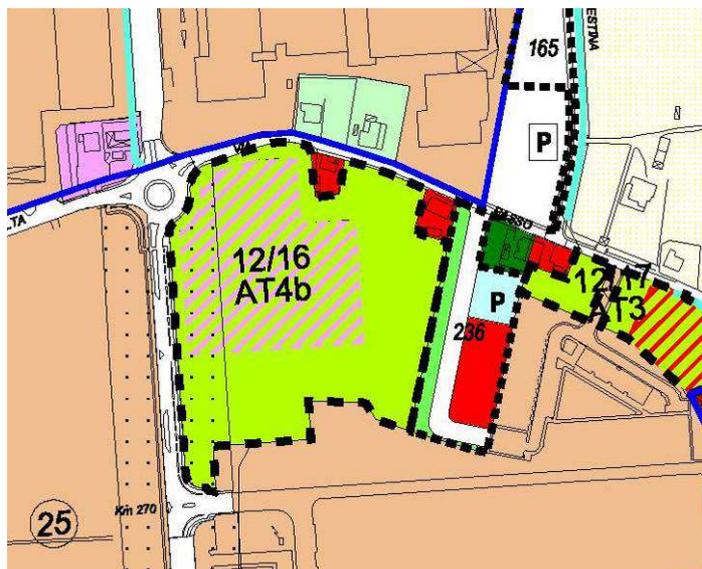


Fig. 7 12/16 AT 4b e PCP 236. Stato Modificato

Anche l'**osservazione 121** (Baruzzi) è relativa a parte dell'AT 12/16AT3, residuale (Fig. 1).

La richiesta è quella di mantenere l'accordo Housing o in subordine l'AT residenziale. Non essendo possibile concludere l'Accordo per rinuncia dei principali soggetti proprietari e trattandosi di un'area dimensionalmente inferiore all'ettaro si opta per un accoglimento parziale dell'osservazione concedendo, sull'area di 7.040 mq, una SUL di 1.056 pari a quella ricavabile dalla porzione della precedente AT, con attuazione diretta (PCP) convenzionata con l'impegno alla realizzazione di strada e parcheggio pubblico. L'area si integra con il complesso residenziale attiguo recentemente realizzato (12/17 AT3 e parte pregresso Finsoge) (Fig. 7).

L'osservazione 37 (Immobiliare Emme) è relativa all'area di S. Carlo, Via Vigne di sopra. L'osservazione, come integrata, chiede una ripermetrazione dell'AT5 con previsione di dotazione commerciale ed ERS ed il passaggio alla categoria AT3. Si accoglie parzialmente limitatamente all'AT3 ripermetrata con presenza di ERS, come da nuova scheda AT. E' prevista la realizzazione di un parcheggio a servizio della scuola elementare.

L'area residuale, affacciata sulla Via Vigne, di altra proprietà, incuneata nel tessuto urbanizzato, è destinata ad edifici nel verde, verde e parcheggio pubblico (PCP 212) (Fig. 8).

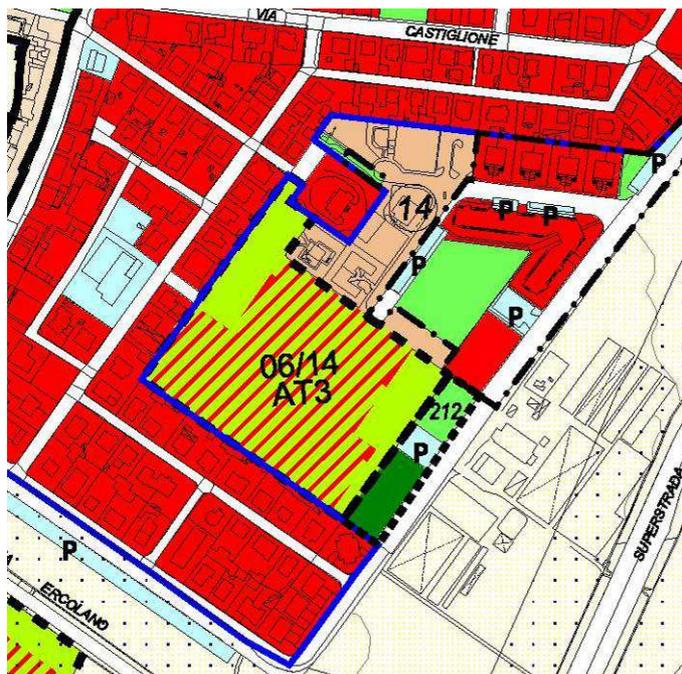


Fig. 8 06/14 AT 3 S. Carlo e PCP 212. Stato Modificato

L'osservazione 112 (Rossi Giuseppe), relativa all'area di Martorano, non oggetto della presente pubblicazione ma anch'essa parte dell'Accordo housing, chiede la possibilità di eliminare il limite percentuale negli usi previsti e la possibilità di comprendere l'attività di gommista fra gli usi. Si accoglie limitatamente all'abolizione dei limiti negli usi in quanto nell'uso U3/6, previsto nell'AT, è già ricompresa l'attività di gommista intesa come specifica attività di autoriparazione con esclusione di lavorazioni insalubri.

Infine, **l'osservazione 61**, relativa all'area di S. Giorgio Via Cerca-Via Calabria, chiede che l'area oggetto dell'Accordo sia inserita nella presente Variante. La medesima proposta è la stessa avanzata anche con Osservazione all'Accordo (PGN 115138 del 29.12.2015) al fine di superare, con le modifiche introdotte, il parere negativo di ARPA.

Con l'osservazione, la ditta, a fronte della conferma della cessione gratuita all'Amministrazione comunale di 7 alloggi per una SUL di 540 mq, ha proposto che le aree di proprietà, già comprese nel comparto 10/03 AT4a (Fig. 2), siano perimetrare in un comparto che preveda funzioni residenziali, commerciali e di servizio sportivo e le relative dotazioni di spazi e funzioni pubbliche.

La proposta è stata esaminata con esito favorevole nella Conferenza dei Servizi del 20.1.2016 e può essere così riassunta:

-Capacità edificatoria assegnata: SUL complessiva 19.220 mq di cui 13.220 residenziali, 1.000 polifunzionali/commerciali, 5.000 sportivo-ricreativi. Usi previsti U1/1, U2/1, U 3/1, U3/2, U3/5, U3/6.

-Realizzazione e cessione gratuita di sette (7) alloggi per mq 540 di SUL su lotto di mq 750 di Se minima da cedere entro 5 anni dalla data di approvazione della variante;

-Allargamento di via Calabria sul fronte del comparto, rispetto dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla scheda allegata all' accordo ed alla Delibera di approvazione della Variante.

-Attuazione tramite Piano Urbanistico Attuativo;

-Possibilità di realizzazione per stralci;

La proposta (Fig. 9) è stata oggetto di un Accordo fra il Comune e la S. Giorgio Immobiliare ai sensi dell'art. 11 della legge 241/1990, integrativo del provvedimento di approvazione della presente variante urbanistica, sottoscritto dalla parte privata per accettazione il 6.2.2016 e approvato dal Consiglio con Delibera CC n° 14 del 25.2.2016.

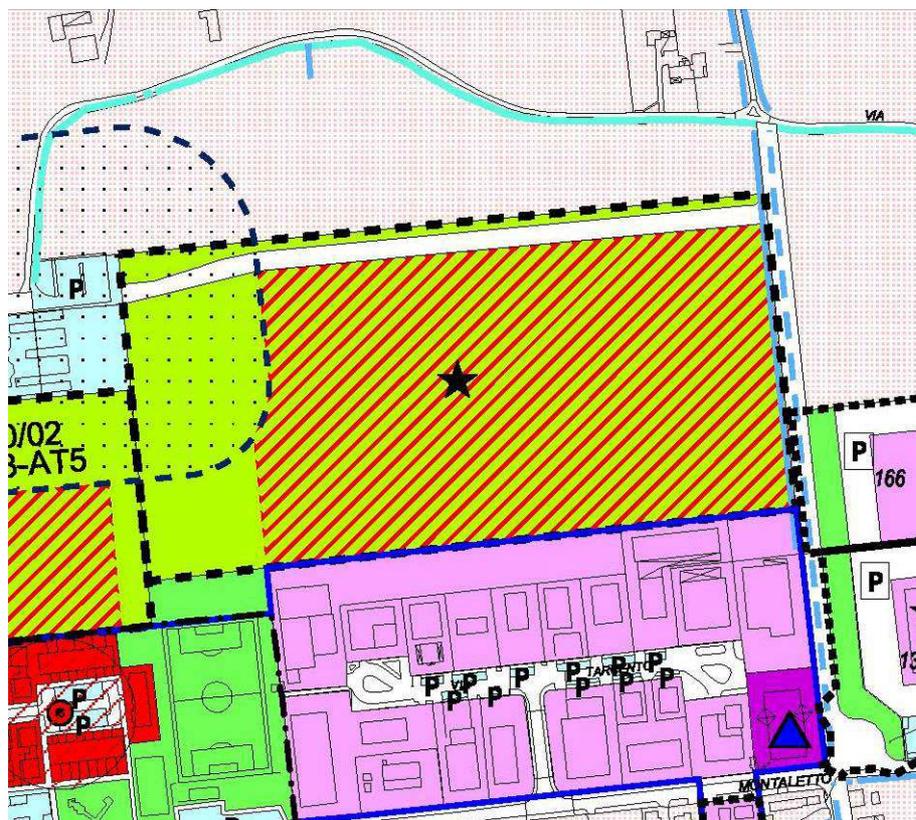


Fig. 9 Accordo S. Giorgio. Stato Modificato

Per quanto riguarda le aree soggette a conferma previo sottoscrizione di **Accordo coi privati** (art. 18 LR 20/2000), dando atto che nessuna delle parti private ha proceduto in tal senso, se ne conferma lo stralcio quali aree edificabili (05/09 AT 6 Parco Ippodromo e Pieve 6- PIIP C11 fase 2 Torre del Moro), con la conseguente destinazione a territorio rurale, *Fig. 4*, o a verde pubblico (parco ippodromo), *Fig. 6*.

Nella *Tabella 7* è riassunto l'esito delle aree oggetto di Accordi così come decise con la presente Delibera di Approvazione

	AREA	Descrizione	ST	SF	SUL	Mod. att.	ST	SF	SUL	Mod att
			ante	ante	ante		appr	appr.	appr	
1	12/16 AT3	Pievesestina Via Passo Corelli	19.536	7.814	2.930	PUA	7.040	2.105	1.056	PCP
	12/16 AT3	Parte inserita in AT polifunzionale 12/16 AT4b					29.174	11.670	11.670	PUA
2	06/14 AT5	S. Carlo Via Vigne di sopra	23.533	5.883	3.530	PUA	20.577	8.230	3.087	PUA
		Parte inserita come PCP					3.122	1.631	489	PCP
3	05/09 AT6	Parco Ippodromo Via Riccione	37.046	5.557	1.482	PUA	0	0	0	
	TOTALE	RESIDENZIALE	80.115	19.204	7.942		59.893	23.636	16.302	
4	10/03 AT4a	S. Giorgio Via Calabria-Via Cerca	91.636	45.818	33.026	PUA	90.966	Indef.	19.220	PUA
5	Pieve 6	Pregresso PRG '85 area 4 ex PIP C11 fase 2	420.388	325.000	294.272	PUA	0	0	0	
	TOTALE	POLIFUNZIONALE	512.024	370.818	327.298		90.966		19.220	

Tab. 7

Altre **osservazioni significative dei privati** che sono state accolte riguardano:

- PCP 168 Berardi Antonio, via Boscone, per la zonizzazione dell'area a museo già prevista con SUL 500 mq, parzialmente accolta con la destinazione a servizi privati, *Fig. 10*, art. 61 NdA. (Oss. 6);

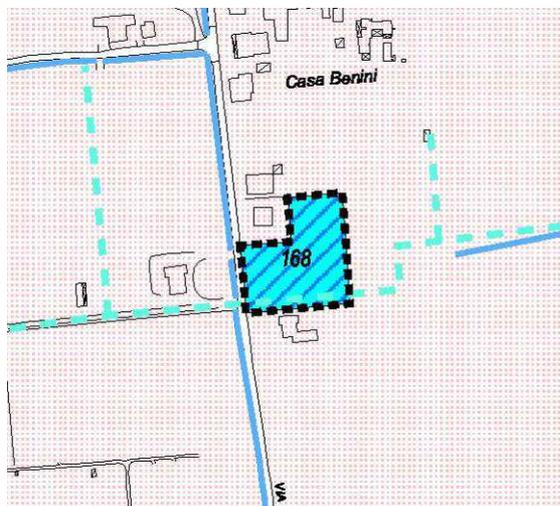


Fig. 10 PCP 168 Berardi Antonio. Stato Modificato

- Villa Bianchi Ponte Abbadese-Opera Don Dino ONLUS, chiede l'esclusione della Villa Bianchi, edificio vincolato, dalla zonizzazione Servizi privati a territorio rurale per potere eventualmente realizzare un agriturismo, *Fig. 11*, accolta;

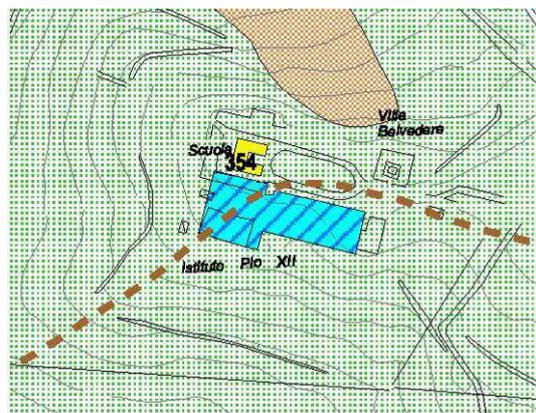


Fig. 11 Villa Bianchi. Stato Modificato

- Molino Cento, ampliamento dell'area servizi parrocchiali per realizzare nuovi campi sportivi (oss. 120), accolta, Fig. 12;

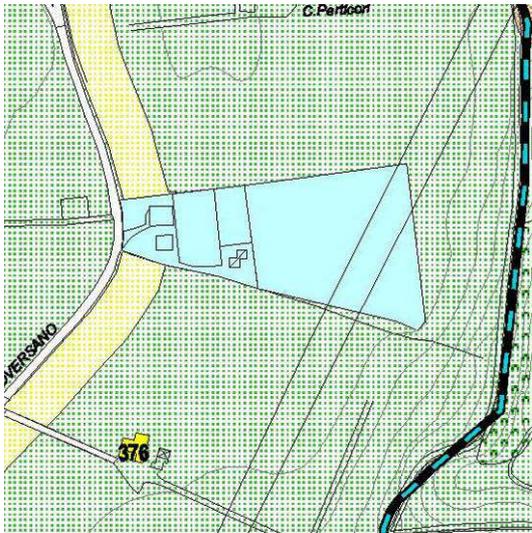


Fig. 12 Molino Cento, servizi parrocchiali. Stato Modificato

- San Vittore, ampliamento area Amadori con la realizzazione di parcheggio specialistico attiguo al nuovo ingresso da via S. Vittore (oss. 126), accolta con modifica da territorio rurale a parcheggio specialistico, Fig. 13;

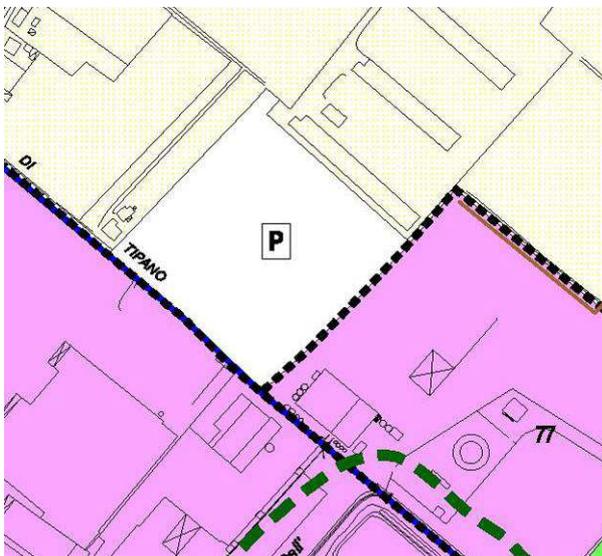


Fig. 13 Amadori, Parcheggio specialistico. Stato Modificato

- Via Romea- S. Mauro, riduzione di tessuto polifunzionale retrostante ex distributore e Slemen sider (oss. 142), accolta con passaggio a territorio rurale, Fig. 14;

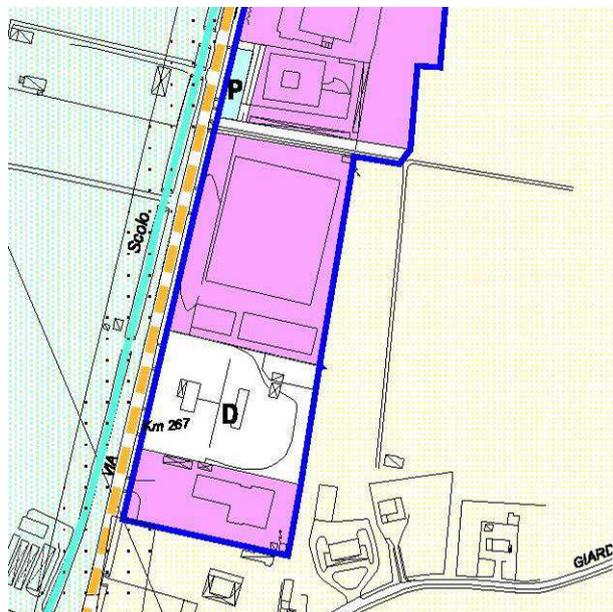


Fig. 14 Via Romea, San Mauro. Stato Modificato

5.4.3 Differenza Adozione / Approvazione

Con l'Approvazione della **Variante 1/2014**, avvenuta con Delibera CC 36 del 9.4.2014, erano state **stralciate dal PRG 1.258.950 mq** di aree da urbanizzare e **400.194 mq di SUL** così suddivisi (tab 8):

PUA	Approvazione Variante 1/2014	
	ST	SUL
Stralciati		
RESIDENZIALE	-319.474	-37.945
POLIFUNZIONALE	-939.476	-362.249
TOTALE	-1.258.950	-400.194

Tab. 8

Sempre con la Delibera CC 36 del 2014 è stata disposta la pubblicazione di aree che comportava l'ulteriore stralcio di 82 ettari di territorio urbanizzabile per un quantità di circa 370.00 mq di SUL. Come già rilevato le aree erano principalmente quelle relative al Social Housing e ad altri Accordi coi privati e quelle modificate con l'accoglimento di osservazioni. Il dettaglio suddiviso fra produttivo e residenziale è riportato nella *Tabella 9*.

PUA Stralciati	Pubblicazione Variante 1/2014	
	ST	SUL
RESIDENZIALE	-216.492	-28.207
POLIFUNZIONALE	-606.432	-341.250
TOTALE	-822.924	-369.457

Tab. 9

In seguito alle controdeduzioni alle osservazioni ed al loro accoglimento o respingimento la situazione ad **approvazione della Variante** è la seguente.

PUA Stralciati	Pubblicazione Variante 1/2014		Controdeduzione +/-		Totale	
	ST	SUL	ST	SUL	ST	SUL
RESIDENZIALE	-216.492	-28.207	+119.437	+20.456	-97.055	-7.751
POLIFUNZIONALE	-606.432	-341.250	+13.645	+15.787	-592.747	-325.463
TOTALE	-822.924	-369.457	+133.082	+36.243	-689.842	-333.214

Tab. 10

In sostanza per quanto riguarda il **social housing** sono state reinserite le aree di S. Giorgio, che passa da AT produttiva a residenziale, S. Carlo con revisione del perimetro e della categoria di AT, Pievesestina-Orogel che passa da area prevalentemente residenziale a produttivo; parte dell'ex AT residenziale è trasformata in area ad intervento diretto (residenziale) conservando lo stesso indice.

Si elencano di seguito le altre principali aree coinvolte nella ripubblicazione con le quantità definitivamente stralciate dal PRG.

Sono state stralciate le aree per le quali non si è pervenuti alla sottoscrizione dei previsti **Accordi coi privati**: Pieve 6 (42 Ha), produttivo e AT parco ippodromo (3,7 Ha), residenziale.

E' confermato inoltre, delle altre **aree pubblicate**, lo stralcio del PUA 8/11 Case Castagnoli-svincolo secante (4,3 Ha), di parte dell' AT 4a 12/19 di Case Gentili via Dismano (1,8 Ha), di parte dell'AT 12/14 AT 4° via Chiesa , area di via S. Cristoforo (1,3 Ha), del Pua 3/9 AT 4a Case Finali piazzale Fracassi (19 Ha) per il produttivo. Per il residenziale si conferma lo stralcio del PUA 4/4 AT 3 di via Pisignano a S. Egidio (5,3 Ha), di parte dell'area del PUA 5/14 AT 3 di S. Mauro Via Giardino (3,3

Ha), di parte dell'area 5/18 AT 2-6 di Tipano Via Casalecchio (2 Ha), di Parte dell'area 8/9 AT 2-5 di Calisese via Malanotte (2 Ha), di parte dell'area 10/10 AT 1-5 di Gattolino via Medri (1,4 Ha)

Il dettaglio delle trasformazioni è descritto al paragrafo 5.4.2.

5.4.4 Riduzione consumo di suolo complessiva dovuto alla Variante 1/2014

Il risultato dell'approvazione della Variante di Salvaguardia 1/2014 dovuto sia alla parte approvata con Delibera 36/2015 sia alla pubblicazione approvata con la presente Variante è assai significativo intermini di riduzione del consumo di suolo e di previsioni edificatorie.

Sono **eliminate previsioni edificatorie** su poco meno di **200 ettari** di territorio potenzialmente urbanizzabile con una riduzione di più di **700.000 mq di SUL**.

Il rapporto in termini di superficie territoriale tra residenziale e produttivo è di 1 a 3, più o meno simile in termini di SUL.

Nella *Tabella 11* è riportato il dettaglio della ripartizione tra residenziale e produttivo.

PUA Stralciati	Variante Salvaguardia 1/2014		Presente Variante		Totale	
	ST	SUL	ST	SUL	ST	SUL
RESIDENZIALE	319.474	37.945	97.055	7.751	416.529	45.696
POLIFUNZIONALE	939.476	362.249	592747	325.463	1.532.223	687.712
TOTALE	1.258.950	400.194	689.802	333.214	1.948.752	733.408

Tab 11

5.4.5 Norme ed Allegati

Con l'Approvazione della Variante, in accoglimento di talune osservazioni degli uffici comunali, osservazioni 92 del Settore Edilizia Pubblica, 116 del Servizio urbanistica, 132 Servizio Sportello Unico dell'Edilizia e di privati (34, 39, 61, 117) si sono modificate taluni articoli delle Norme e taluni degli allegati normativi.

Si riassumono le variazioni principali rinviando per il dettaglio agli elaborati specifici.

In Particolare il **Settore Edilizia Pubblica** (oss. 92) ha richiesto una riclassificazione dell'area della ex discarica di Rio Eremo da verde pubblico-territoriale a destinazione più congrua all'attuale situazione. Si opta per introdurre, sempre fra i servizi territoriali, la categoria ex discarica.

Il **Servizio Sportello Unico dell'Edilizia** chiede alcune integrazioni relative all'art. 7.05 relativa alla visuale libera tra edifici privati residenziali (tessuti) ed aree pubbliche; art. 38.02 relativa alla definizione dell'ampliamento una tantum degli edifici ricompresi nei tessuti ville e giardini, art. 78.09 relativa al computo della superficie residenziale negli edifici agricoli (ex case rurali trasformate a servizi in seguito della costruzione di nuovo edificio residenziale) dismessi dalla originaria funzione abitativa.

Le osservazioni sono accolte parzialmente o totalmente, come da Allegato A alla Delibera, modificando i relativi articoli delle NdA. In particolare si modifica l'art. 7.05 ampliando l'applicazione della VL 0,5 tra edifici residenziali e zone a parcheggio e verde pubblico. Per l'ampliamento una tantum consentito nei tessuti ville e giardini, art 38 NdA, si precisa che l'ampliamento del 20% è relativo all'edificio esistente. Per quanto riguarda infine il recupero abitativo degli edifici rurali trasformati a servizio si precisa che il limite massimo consentito è quello della SUL preesistente (anche attraverso la demolizione e ricostruzione in sagoma).

Le osservazioni del **Servizio Urbanistica** sono principalmente di natura cartografica, sono accolte e riguardano: recepimento di variante al PTCP recentemente approvata dalla Provincia che attengono al dissesto e al sistema forestale e boschivo, correzione di errori cartografici, precisazioni, adeguamenti cartografici allo stato di fatto, precisazioni del PCP 141 richiamando gli estremi deliberativi dell'Accordo.

Le osservazioni dei **Privati** riguardano:

-art. 8-*Lotto convenzionale residenziale*; calcolo dei 35 metri di profondità per l'indice edificatorio anche da aree di impianti di distribuzione carburante (oss. 39), accolta;

-art. 77- *Piano di riconversione e miglioramento aziendale (PRA)*; utilizzo del PRA anche per riconversione di ex allevamenti (oss. 117), accolta;

-art. 82 bis-*Ambiti di recupero delle attività polifunzionale in zona rurale* è introdotta l'azienda Eaz/y Bissioni srl, elencandola fra quelle per le quali non è previsto alcun incremento di SUL e conseguentemente viene anche modificato l'Allegato Normativo A10 introducendo la relativa scheda di attività.

Alcune altre modifiche sono introdotte nell' **Allegato Normativo A4** Progresso PRG 85 conseguenti all'eliminazione del PUA 4 area Sapro (Pieve 6) e alla riduzione del PUA 6 Finsoge (riduzione SUL produttiva).

Nell'Allegato A7 *Elenco e categorie d'intervento per gli edifici e manufatti con caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale in ambito rurale, viene eliminato l'edificio 167 per errore di classificazione e localizzazione.*

Nell'Allegato A 10 *Ambiti di recupero delle attività polifunzionali in zona rurale-schede, si modifica la scheda E-az/x Valeri srl in conseguenza dell'accoglimento dell'osservazione 2 e si introduce la scheda E-az/y relativa all'azienda Bissioni, materiali edili, già incorporata entro comparto identificato come PUA A4 pregresso PRG '85, osservazione 18, col riconoscimento dell'attività esistente che viene a trovarsi in territorio rurale, senza aumento di capacità insediativa la quale non sarebbe sostenibile dalla viabilità esistente.*

5.4.6 Permessi di costruire con prescrizioni (Allegato A11 NdA)

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.....

74	allargamento dell'area stradale per una profondità di ml. 5,00; il progetto dell'intervento dovrà essere coordinato con quello dell'AT limitrofa (OSS.PROV)
----	--

.....OMISSIS.....

141	verde pubblico di mitigazione boscato, strada e parcheggio pubblico; si richiamano i contenuti dell'Accordo approvato con D.C.C. n. 102 del 26/04/2004 (OSS. 116) 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
-----	--

.....OMISSIS.....

167	Sul massima mq. 12.000 25.590 (OSS. 139) , 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 costo di realizzazione rotatoria tra v. Dismano e v. Larga S.Andrea, rifacimento v. Larga S.Andrea, bacino di laminazione privato all'interno del permesso di costruire con prescrizioni n. 220 (OSS. 139)
--	---

.....OMISSIS.....

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

.....OMISSIS.....

.....OMISSIS.....

<u>212</u>	<u>Sul massima mq. 486, realizzazione e cessione del parcheggio pubblico, del verde pubblico e marciapiede su v. Vigne di Sopra</u> (OSS. 37)
-------------------	--

.....OMISSIS.....

216	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 10.000 (OSS.60), 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
217	parcheggio 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 (OSS. 139)
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	strada, verde pubblico, parcheggio pubblico, per l'area adiacente via Canonico Lugaesi Sul massima mq. 625; per l'area adiacente via Roversano Sul massima mq. 1.225 <u>La porzione con tratteggio blu evidenziata nell'Appendice 1, deve essere destinata a verde forestale con criteri di elevata naturalità; su</u>

	<p><u>di essa è vietata la realizzazione di attrezzature di servizio, strade e parcheggi.</u></p> <p><u>Dovranno essere attuate opere di bonifica e sistemazione dei dissesti con idonea regimazione delle acque superficiali.</u></p> <p><u>Se le necessarie verifiche idrauliche e delle arginature presenti nella zona lo renderanno necessario, dovranno essere adeguatamente potenziati gli argini.</u></p> <p><u>Le aree verdi che rimarranno a quota inferiore a quella degli edifici (attuale piano di campagna) dovranno essere sistemate in modo da far defluire le acque, anche mediante la realizzazione di idonee linee di deflusso. (OSS. PROV)</u></p>
225	<p>strada, verde pubblico, parcheggio pubblico, Sul massima mq. 290</p> <p><u>La porzione con tratteggio blu evidenziata nell'Appendice 1, deve essere destinata a verde forestale con criteri di elevata naturalità; su di essa è vietata la realizzazione di attrezzature di servizio, strade e parcheggi.</u></p> <p><u>Dovranno essere attuate opere di bonifica e sistemazione dei dissesti con idonea regimazione delle acque superficiali. (OSS. PROV)</u></p>
226	<p>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</p> <p><u>Il possibile ampliamento o modifica dell'area di sedime del preesistente fabbricato, dovrà prevedere una distanza di rispetto dal ciglio della scarpata non inferiore a quella attuale e possibilmente da ampliare una volta note le caratteristiche geo-meccaniche del terreno, in base a quanto previsto nelle prescrizioni generali.</u></p> <p><u>Devono essere evitati sbancamenti e/o riporti ovvero, se questi sono strettamente necessari devono essere limitati, di modesta entità e protetti da adeguate opere di contenimento. (OSS. PROV)</u></p>
227	<p>parcheggio pubblico</p>
228	<p>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</p>
229	<p>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</p>
230	<p>strada, verde pubblico, parcheggio pubblico, Sul massima mq. 1.446</p>
231	<p>strada, verde pubblico, parcheggio pubblico, allargamento via Giardino di San Mauro nel tratto compreso nel perimetro</p>
232	<p>parcheggio pubblico, verde pubblico, allargamento via Giardino di San Mauro nel tratto compreso nel perimetro</p>
233	<p>parcheggio pubblico</p>
234	<p>allargamento di un tratto della via Calizzano, strada, verde pubblico, parcheggio pubblico, Sul massima mq. 1.730 <u>2.700</u> (OSS. 86)</p>
235	<p>verde pubblico, parcheggio pubblico, cessione area scolastica, Sul massima area via Renato Medri mq. 2.105</p>

<u>236</u>	<u>verde pubblico, parcheggio pubblico, strada, Sul massima mq . 1.056</u> (OSS.121)
<u>237</u>	<u>realizzazione pista ciclabile e allargamento v. Dismano sul fronte</u> (OSS.5)
<u>238</u>	<u>parcheggio pubblico</u> (OSS.15)

~~Abcdefg~~ : aggiunte con deposito

~~Abcdefg~~ : eliminazioni con deposito

Abcdefg : aggiunte con presente delibera (controdeduzione)

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

All'Allegato Normativo A11 è introdotta l'appendice 1 che riguarda alcune specifiche di carattere geologico relative ai Permessi di Costruire con prescrizioni 224 e 225.

6. Dimensionamento

6.1 Dimensionamento residenziale

Per chiarezza nella *Tabella 12* è riportata la consistenza del numero 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 il numero degli alloggi introdotti dall'approvazione di varianti specifiche successive all'approvazione del PRG 2000, allo stato di approvazione della Variante 1/2014 senza la ripubblicazione.

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

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
Variante 1/2014 –parte approvata	-102,91
TOTALE	75,66

*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", "Variante 5/2012 ripubblicazione" e Variante 1/2014 già approvata con Delibera CC 36/2015.

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 avanza un'ulteriore capacità insediativa del PRG di 160,74 alloggi (85,08+75,66).

Nella presente variante in approvazione si ha una ulteriore diminuzione di 7.715 mq di SUL corrispondenti a 55,36 alloggi, che sommati alla capacità insediativa di 160,74 alloggi delle varianti precedenti portano ad una disponibilità residua di 216,10 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 azzonamenti 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", "Variante 5/2012 pubblicazione aree" e "Variante 1/2014 - parte approvata", elencate in *Tabella 14*, il bilancio delle previsioni polifunzionali comunali ha subito un decremento netto di 298.881 mq. di SUL che, sommato a quello disposto dalla presente variante, determinato in -325.463 mq. SUL, porta ad una consistenza complessiva del tessuto polifunzionale di -624.344 metri quadrati di SUL (*Tabella 15*). Tale 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
Variante 1/2104 - parte approvata	-368.094
Totale	-298.881

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
Variante 1/2014 - parte approvata	- 368.094
Variante 1/2014 ripubblicazione (approvaz.)	-325.463
Totale	-624.344

Tab 15 – Quadro aggiornamento dotazione polifunzionale PRG 2000 fase approvazione Variante 1/2014-pubblicazione di alcune aree

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' approvazione 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	-47.110	36.261	9.664	3.989			-49.275	-127.814		125.843	

Tabella 16 Quadro di dettaglio delle modifiche agli standards all'approvazione della Variante 1/2014-pubblicazione di alcune aree

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 somma a $95.928 = (96.261 + ((-55,36 - 75,66) \times 2,545))$ 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
TOTALE ABITANTI	96.261

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	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
TOTALI	521,56	54,41	30	24,41

Tab. 18 Quadro consistenza Zone G – conseguente a variazioni apportate dalla "Variante 1/2014" 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	0,78	1,5	-0,68
TOTALI 1	232,70	12,93	17,5	-4,57
università	4,81	0,27		
attrezzature	154,09	8,56		
parcheggi	9,08	0,50		
TOTALI 2	167,98	9,33		
TOTALE GENERALE	400,68	22,26	17,5	4,76

Tab. 19 Quadro consistenza Zone F – conseguente a variazioni apportate dalla "Variante 1/2014" approvata – PRG vigente

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

Tab. 20 Quadro consistenza Zone G – conseguente l'approvazione della Variante 1/2014-pubblicazione di alcune aree

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
TOTALI 1	232,70	12,93	17,5	-4,57
università	4,81	0,27		
attrezzature	154,09	8,56		
parcheggi	9,08	0,50		
TOTALI 2	167,98	9,33		
TOTALE GENERALE	400,68	22,26	17,5	4,76

Tab. 21 Quadro consistenza Zone F – conseguente l'approvazione della Variante 1/2014-pubblicazione di alcune aree

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

PRG vigente			Var 1/2014 pubbl aree		
SERVIZI G	SERVIZI F	TOTALE	SERVIZI G	SERVIZI F	TOTALE
mq./ab.	mq./ab.	mq./ab.	mq./ab.	mq./ab.	mq./ab.
54,41	22,26	76,67	53,87	22,26	76,13

Tab. 22 Sintesi comparativa stato dotazioni ante -post approvazione Variante 1/2014 pubblicazione alcune aree