

COMUNE DI CESENA  
Settore Programmazione Urbanistica

# PRG 2000

VARIANTE GENERALE



## RELAZIONE

**Allegato A**

## VARIANTE CARTOGRAFICA E NORMATIVA 1/2010

**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

Nataschia 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^ 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^ 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^ 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

### VARIANTE 1/2010

Adozione:  
Del CC. n. del



A cura di

Arch. Otello Brighi

Arch. Pierluigi Rossi

Geol. Alessandro Biondi

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Cesena, 3.12.2010



## Indice:

0.	Premessa.....	pag. 5
1.	Opere pubbliche o di valenza pubblica.....	pag. 6
2.	Adeguamento alla strumentazione sovraordinata.....	pag. 37
3.	Produttivo.....	pag. 44
4.	Rettifiche.....	pag. 72
5.	Norme.....	pag. 90
5.1.	Norme di attuazione del PRG. Elaborato PS 1.....	pag. 91
5.2	Norme di Attuazione del PRG, Allegati Normativi PS1-A1/A12.....	pag. 109
	<i>A1 Tutela e valorizzazione paesistica e ambientale.....</i>	<i>pag. 109</i>
	<i>A2 Città storica e Roversano – Norme tecniche di attuazione.....</i>	<i>pag. 111</i>
	<i>A4 Pregresso PRG '85.....</i>	<i>pag. 112</i>
	<i>A6 Elenco e categorie di intervento per edifici che presentano caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale in ambito urbano.....</i>	<i>pag. 113</i>
	<i>A10 Ambiti di recupero delle attività polifunzionali in zone rurali. Schede.....</i>	<i>pag. 113</i>
	<i>A11 Permessi di costruire con prescrizioni (art. 27 NdA).....</i>	<i>pag. 113</i>
6.	Piano dei servizi e dimensionamento.....	pag. 116
6.1	Dimensionamento dotazioni servizi pubblici.....	pag. 122
6.2	Dimensionamento della variante.....	pag. 126



## 0. Premessa

La presente variante al PRG denominata “1/2010” affronta diverse tematiche sorte nell’arco degli ultimi due anni di gestione del Piano. Oltre all’esigenza di integrare il Piano con la previsione delle **opere pubbliche** che l’Amministrazione o altri Enti Pubblici intendono realizzare, la variante si occupa **dell’adeguamento del PRG al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale** recentemente modificato, di integrare la previsione delle **aree produttive** per soddisfare esigenze di aziende già insediate che hanno bisogno di integrare e/o ammodernare i loro stabilimenti, di **rettificare** una serie di previsioni a seguito di segnalazione di errori ovvero attraverso la trasformazione di previsioni soggette a pianificazione preventiva ad attuazione diretta, di **modifiche normative** conseguenti ai precedenti argomenti elencati e/o volte ad accelerare l’attuazione del piano nonché per disciplinare l’utilizzo di aree private per incrementare la capacità di somministrazione di alimenti e bevande dei pubblici esercizi.

La variante viene proposta per fare fronte a due esigenze principali: da una parte far fronte ad **esigenze** intervenute specie nel campo **della produzione** dando una risposta tanto più significativa in un momento di profonda crisi economica e, dall’altra, cercando di **semplificare e snellire** in tutti i casi possibili **l’azione amministrativa** e l’attuazione del Piano.

## 1. Opere pubbliche o di valenza pubblica

Nel periodo di vigenza dell'attuale strumento generale l'Amministrazione comunale, attraverso precedenti varianti (Variante per la localizzazione OO.PP 1/2005, 5/2006, 1/2008 e 3/2009), ha promosso procedure per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, ai sensi della L.R. 19 dicembre 2002, n. 37, per la realizzazione di alcune opere pubbliche. Tali varianti sono conseguenti a periodiche fasi di consultazione del Servizio Programmazione Urbanistica con gli enti gestori dei servizi pubblici, gestori e/o concessionari della rete stradale, autorità idraulica ecc..

Analogamente al percorso di consultazione, che ha preceduto la predisposizione delle precedenti varianti opere pubbliche, sono state raccolte le segnalazioni pervenute dai diversi Settori comunali operanti sul territorio, nonché dagli Enti e dai Soggetti di diritto pubblico, acquisendo caratteristiche, localizzazione ed elementi dimensionali delle opere pubbliche o di pubblica utilità di futura realizzazione, da un lato allo scopo di rendere conformi le opere in progetto al PRG, e, dall'altro, ai fini dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio o all'apposizione di servitù.

La presente variante denominata 1/2010 assume quindi tra le proprie previsioni una serie limitata, ma diversificata, di interventi, in taluni casi promossi da soggetti pubblici, ovvero di diritto pubblico, o privati, che concorrono alla realizzazione del sistema delle dotazioni ambientali/territoriali od altresì realizzano le condizioni affinché possa essere effettiva l'attuazione delle previsioni urbanistiche disposte dallo stesso strumento urbanistico generale (PRG 2000).

Tra le proposte di OO.PP. o di valenza pubblica inserite nella presente variante, tra quelle maggiormente rilevanti, figurano quella avanzata dal Settore Infrastrutture e Mobilità dell'Amministrazione comunale che attiene gli adempimenti richiesti da questo nel corso dell'espressione del parere di competenza in merito alle condizioni di accessibilità di un comparto urbanistico posto nella Valle Savio, attualmente in fase istruttoria presso il settore scrivente. In questo caso la variazione introdotta deriva dall'esigenza di conseguire un ottimale sezione dell'infrastruttura viaria di accesso all'area di trasformazione dalla viabilità di fondovalle nei pressi di Borello. Il Settore Sviluppo Economico e

Residenziale ha invece richiesto la modifica delle destinazioni urbanistiche inerenti due aree sulle quali sono localizzate le stazioni ecologiche gestite da HERA, ubicate rispettivamente in Via Romea ed in Via Altiero Spinelli, in quanto oggi non perfettamente conformate urbanisticamente in rapporto agli usi e funzioni a queste realmente destinate.

In materia di riduzione dei fattori di rischio indotti da elementi naturali la presente variante recepisce, quale previsione localizzativa nello strumento urbanistico, il progetto della vasca di laminazione sul Rio Marano, in località Case Finali, ai fini della messa in sicurezza idraulica dell'area urbanizzata /urbanizzabile posta a valle della Via Emilia.

Per quanto concerne gli aspetti procedurali si evidenzia che, in alternativa all'assunzione delle procedure fissate dal Titolo III della L.R. 20/2000, come introdotto dalla recente L.R. 6/2009, in materia di localizzazione di previsioni di opere pubbliche e di interesse pubblico, ove non previste dagli strumenti di pianificazione urbanistica, nella presente variante trovano applicazione le procedure fissate dalla Legge

Regionale 19 dicembre 2002, n. 37 e s.m.i.. L'art. 9 della suddetta Legge stabilisce infatti che nei casi in cui il vincolo espropriativo sia apposto mediante variante specifica allo strumento urbanistico, avente ad oggetto la localizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità, l'avvio del procedimento è comunicato ai proprietari delle aree in cui si intende realizzare l'opera tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento, a seguito dell'adozione della variante specifica.

Per quanto sopra esposto le eventuali osservazioni che perverranno, sia dagli Enti pubblici, che dai privati, in seguito alla fase di pubblicizzazione della variante saranno ritenute pertinenti ed accoglibili se riguardanti le aree oggetto di modifica; l'eventuale accoglimento potrà essere valutato qualora non vi sia una ulteriore apposizione di vincolo su aree private in quanto, in caso contrario, non si ottempererebbe a quanto disposto dalla L.R. 37/2002, nonché se il contenuto della richiesta sia di modesta entità, sempre che sussistano i motivi di urgenza connessi all'attuazione delle opere.

## Elenco delle Opere Pubbliche

<b>Cod.</b>	<b>TAVOLA</b>	<b>PROPONENTE</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>VARIAZIONE</b>
<b>OO PP. 01</b>	PS 2.1.9	Consorzio di Bonifica della Romagna	Via Emilia Cesena	Da Ambito di tutela fluviale a Verde pubblico
<b>OO PP. 2_01</b>	PS 2.1.8	Comunità Islamica di Cesena	Torre del Moro	Da Verde pubblico a Servizi di quartiere (Attrezzature religiose). Eliminazione di perimetro di impianto unitario
<b>OO PP. 2_02</b>	PS 2.1.4	Chiesa Cristiana Evangelica Chiesa Evangelica Battista	Pievesestina	Da Servizi di interesse sovracomunale a Servizi di quartiere (Attrezzature religiose) Eliminazione di perimetro di impianto unitario
<b>OO PP. 03</b>	PS 2.1.10	Vari residenti	Via del Mare Ponte Pietra	Da Infrastrutture per la viabilità a Parcheggi privati specialistici
<b>OO PP. 04</b>	PS 2.1.17	Settore infrastrutture e mobilità	Via Stornite Borello	Ampliamento dell'attuale sezione stradale
<b>OO PP. 05</b>	PS 2.1.10	Quartiere Al Mare	Ponte Pietra	Da Verde pubblico a Parcheggio pubblico
<b>OO PP. 6_01</b>	PS 2.1.9	Settore tutela dell'ambiente e territorio	Via Spinelli Cesena	Da Verde pubblico a Servizi di interesse sovracomunale (Attrezzature tecnologiche)
<b>OO PP. 6_02</b>	PS 2.1.8	Settore tutela dell'ambiente e territorio	Via Romea Cesena	Vedi Piano dei Servizi

<b>Cod.</b>	<b>TAVOLA</b>	<b>PROPONENTE</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>VARIAZIONE</b>
<b>OO PP. 07</b>	PS 2.1.9	Settore infrastrutture e mobilità	Via Assano Cesena	Ampliamento dell'attuale sezione stradale e previsione di Parcheggio pubblico
<b>OO PP. 08</b>	PS 2.1.10	Settore infrastrutture e mobilità	Via Dismano Pievesestina	Modifica di tracciato di pista ciclabile
<b>OO PP. 09</b>	PS 2.1.9	Settore infrastrutture e mobilità	Via dei Pini e Via Padre Vicinio da Sarsina	Previsione di nuova rotonda
<b>OO PP. 10</b>	PS 2.1.15	Settore infrastrutture e mobilità	Case Castagnoli Calisese	Previsione di nuova pista ciclabile lungo il torrente Pisciatello
<b>OO PP. 11</b>	PS 2.1.8	Settore infrastrutture e mobilità	San Mauro	Previsione di nuova pista ciclabile lungo il Rio Pontescolle San Mauro
<b>OO PP. 12</b>	PS 2.1.15	Settore lavori pubblici	Calisese	Da Ambito della pianura bonificata a Parcheggio pubblico (ampliamento parcheggio esistente)
<b>OO PP. 13</b>	PS 2.1.9	Settore lavori pubblici	Le Vigne	Da Verde pubblico a Servizi di quartiere (scuole elementari)
<b>OO PP. 14</b>	PS 2.1.9	Settore lavori pubblici	Via Ravennate	Da Tessuto polifunzionale a Servizi di interesse sovracomunale (attrezzature universitarie)
<b>OO PP. 15</b>	PS 2.1.15	Settore programmazione urbanistica	Via Madonna dell'Olivo Case Castagnoli	Ampliamento dell'attuale sezione stradale

## **OO.PP. 01 Cassa di espansione del Rio Marano - PS 2.1.9**

La previsione della presente opera pubblica è conseguente ad una segnalazione formulata dal Consorzio di Bonifica Savio-Rubicone (ora Consorzio di Bonifica della Romagna) e concerne l'inserimento di una cassa di laminazione delle piene del Rio Marano ai fini della messa in sicurezza dell'abitato di Case Finali.

Nel seguito vengono illustrate le condizioni idrauliche dell'area, che giustificano l'inserimento della previsione, i condizionamenti degli elementi territoriali, che motivano la scelta localizzativa dell'opera, e da ultimo gli obiettivi generali e specifici attesi dalla attuazione del progetto, desunti dal materiale documentale predisposto dal Consorzio di Bonifica ai fini della predisposizione del progetto preliminare.

Rispetto alla via Matalardo (Figura 1.1) una porzione territoriale del nucleo di Case Finali si estende verso nord tra la via Emilia e la nuova secante, ed è caratterizzata dalla presenza di insediamenti residenziali e di servizio. Una seconda porzione, specificamente a vocazione produttiva, si incunea invece a sud della via Matalardo, tra la via stessa e la

via Emilia. Il Rio Marano-Matalardo (più precisamente il rio Matalardo nel tratto a nord della via Emilia) scorre parallelamente alla strada omonima fino all'immissione nel torrente Pisciatello, con quote arginali più alte di quelle dell'area edificata limitrofa. Ciò, come graficamente rappresentato nella stessa Figura 1.1 dove sono indicate con apposito simbolismo le direzioni del flusso, comporta reali rischi a persone e cose in caso degli eventi esondativi quali quelli particolarmente gravi verificatisi in modo ripetuto nell'agosto del 1999 e nel settembre del 2006.

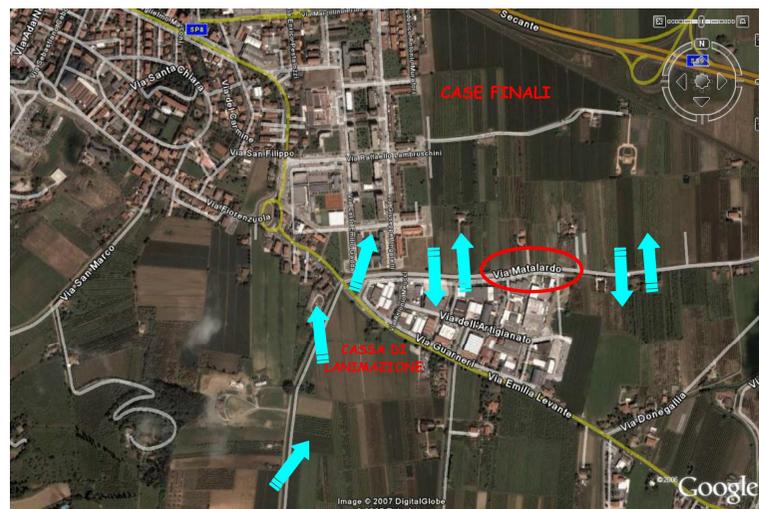


Fig. 1.1 – Foto aerea dell'area, con l'indicazione delle direzioni delle esondazioni

Il Rio Marano-Matalardo è uno scolo a regime torrentizio, in grado di veicolare a valle grandi quantità d'acqua provenienti dal suo bacino imbrifero, che si estende dalle pendici collinari al torrente Pisciatello, ma che si presenta anche secco per i periodi di piovosità nulla. E' dotato di notevole trasporto solido proveniente dai campi coltivati ed alterna sezioni profonde con sponde ripide nella parte di pianura a sezioni basse, quasi inesistenti nella parte alta. Nel corso degli anni, sono stati eseguiti diversi interventi sull'asta: al fine di ridurre il fenomeno di erosione del fondo, sono state costruite briglie; allo scopo di ridurre i fenomeni di esondazione sono stati ricostruiti alcuni dei numerosi attraversamenti esistenti. Nonostante il lavoro svolto le condizioni idrauliche del rio permangono comunque critiche. La fuoriuscita dell'acqua è provocata da condizioni di insufficienza idraulica delle sezioni alle quali si sovrappongono gli effetti di ostruzione dei ponti, in modo particolare in concomitanza di alti livelli idrometrici del recettore, ovvero quando l'evento meteorico riguarda tutto il bacino imbrifero del Pisciatello. E' purtroppo un comportamento conosciuto, tanto che il territorio è riportato nella cartografia tematica come area di esondazione. Le descritte

problematiche si verificano sia a monte che a valle della via Emilia, dove il ponte esistente risulta idraulicamente non sufficiente per le portate di monte. Per le condizioni altimetriche, l'acqua che esonda si incanala sulla via Rio Marano verso la via Emilia e da qui verso l'abitato di Case Finali. Anche a valle della Via Emilia, l'acqua che fuoriesce dal percorso arginato scorre superficialmente verso le abitazioni che si trovano ad un livello più basso degli argini. L'ultimo evento meteorico che ha evidenziato la criticità idraulica della zona è stato quello del 16 settembre 2006: un evento gravoso, con quasi 140 mm. in 15 ore, intensità media 9,15 mm/ora, ma con ben 90 mm. (il 65%) di pioggia caduta in tre ore, dalle 17,00 alle ore 20,00 (intensità media 30 mm/ora). La fuoriuscita di acqua, avvenuta proprio nelle ore serali, è stata causata da questi scrosci violenti, su di un terreno acclive e reso impermeabile dalle piogge dei giorni precedenti, con la complicità degli alti livelli del recettore, in quanto l'evento meteorico ha interessato l'intero bacino imbrifero del Pisciatello. Al fine del corretto dimensionamento idraulico, l'attenzione è stata posta al tratto di Rio Marano a monte della via Emilia, escludendo il tratto a sud, meno pendente e più regolare.

Il Comitato amministrativo del Consorzio di Bonifica Savio Rubicone in data 24/11/2006 ha quindi deliberato il progetto preliminare per la realizzazione di una cassa di laminazione delle piene del Rio Marano mediante il quale verrà data risposta alla messa in sicurezza dell'area. Il posizionamento della cassa risulta immediatamente a sud della via Emilia alla destra idraulica del Rio Marano, a monte del ponte della via Emilia. I vincoli di natura urbanistica e paesaggistica esistenti sull'area non hanno rappresentato un condizionamento della libertà progettuale in quanto sono le stesse previsioni urbanistiche a suggerire la tipologia dell'opera. D'altro canto i vincoli tecnici invece hanno ridotto le alternative, ma hanno anche condotto lo sviluppo dell'idea progettuale verso la forma proposta in modo proficuo. La scelta localizzativa dell'opera è fondata sulle seguenti considerazioni:

- l'abitato di Case Finali, che si sviluppa in sinistra idraulica a valle della Via Emilia, non può essere "difeso" con un'opera posta a valle, verso la ferrovia, dove pure esistono aree aperte e allagabili;
- la strozzatura definita dal ponte della Via Emilia non è eliminabile nel breve periodo;

- l'area a monte della Via Emilia non ha previsioni di edificabilità a causa del rischio idraulico e della fascia di rispetto stradale quindi ha valori estimativi relativamente bassi;
- l'unico modo facilmente realizzabile per poter scaricare il bacino verso il Rio Donegaglia è attraverso il fosso a monte della Via Emilia, in parte a cielo aperto (solo Marzolino II) e in parte tombinato (fognatura pubblica di vari diametri).

La presenza di un tratto dell'Acquedotto di Romagna, gestito da Romagna Acque S.p.A. all'interno dell'area prescelta, ha condizionato la localizzazione e la conformazione del bacino. All'idea iniziale di lasciare il collettore al di fuori della vasca, ricavando però una volumetria non sufficiente alle esigenze idrauliche, si è passati alla soluzione di comprenderlo all'interno, dopo aver vagliato anche l'ipotesi di traslare la cassa di espansione a monte della condotta in una posizione giudicata però troppo lontana dall'abitato per essere sfruttata a fini ricreativi. Al di sopra della tubazione non è possibile l'escavazione e quindi il progetto prevede la formazione di un rilevato in terra di protezione,

sormontato da un percorso carrabile anche per la manutenzione della stessa condotta acquedottistica. Da tale condizionamento progettuale è nata l'idea di utilizzare il rilevato per la creazione di sotto bacini interni che si invasano a cascata, in tempi diversi. La forma del bacino è quindi frutto sia del tentativo di trovare la miglior armonizzazione possibile con lo stato dei luoghi sia della convenienza di ridurre l'impatto dell'opera sulle proprietà catastali per non dover pagare indennità espropriative maggiorate, ad esempio, a causa di porzioni di particella risultate intercluse (i relitti) o per il fatto di aver ridotto eccessivamente le proprietà o in modo non funzionale alle colture in atto.

Il volume utile di stoccaggio, pari a 184.453 metri cubi per un impegno areale di circa 9 ettari, consentirà la laminazione della portata di piena 30-ennale, di 2 ore di durata, e la portata 200-ennale, per 10 ore di durata dell'evento, senza il contemporaneo svuotamento verso i recettori di scarico. All'interno della vasca saranno ricavati diversi volumi di invaso, il cui riempimento è previsto in tempi differenti, con prevalenza del volume irriguo che, a regime, sarà permanentemente pieno.

Data la vicinanza dell'opera rispetto la città e le richieste avanzate dal quartiere, la proposta

progettuale prevede l'utilizzo della cassa di espansione come area verde attrezzata a parco urbano pubblico, con piantumazioni, arredi e percorsi ciclo-pedonali che consentiranno la creazione di un collegamento tra le zone ricreative vicine e la vallata del Rio Marano. In particolare, utilizzando i percorsi ciclo-pedonali interni alla cassa e sull'argine del Rio Marano, sarà possibile imboccare la vallata dalla pista ciclabile esistente lungo la Via Emilia.

Infine, data la crisi idrica che caratterizza sempre più spesso il periodo primaverile-estivo, l'ipotesi progettuale coglie anche l'opportunità di creare un accumulo permanente di acqua a fini irrigui, da interconnettere in futuro, con i sistemi di distribuzione in pressione che si stanno realizzando, o che sono solo in fase di progettazione, a servizio dei coltivi del bacino del Pisciatello. Questo bacino si presenta nella forma di uno specchio d'acqua all'interno del parco e costituisce un elemento ambientale dal valore rilevante.

In sintesi gli obiettivi primari e quelli derivati con l'attuazione della vasca di laminazione delle piene del Rio Marano sono così sintetizzabili:

- protezione del territorio;

- raccolta dell'acqua ad uso irriguo;
- valorizzazione dell'area agricola;
- costruzione di un binomio acqua-città.

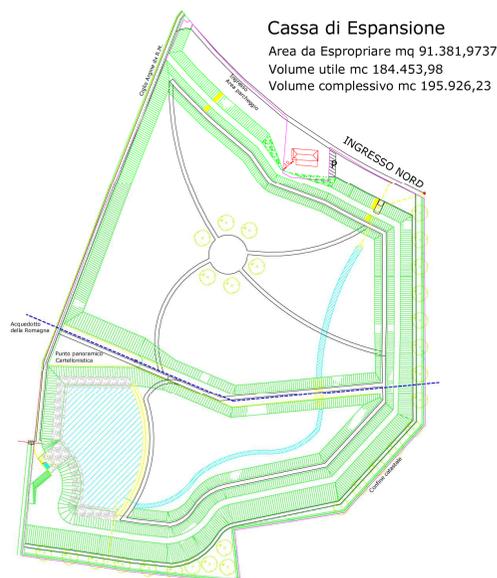


Fig.1.2 – Planimetria di progetto

Il sistema di scarico non univoco è utile per poter gestire la fase di svuotamento a seconda delle condizioni di riempimento di ciascuno recettore. Ciò comporta una gestione dell'opera più impegnativa, ma certamente più sicura. Naturalmente lo scarico ai recettori è gestito in regime di invarianza idraulica, cioè

è legato alla loro possibilità di smaltimento, proporzionale alle superfici idrauliche delle sezioni e alle condizioni di riempimento, tenuto conto anche del fatto che rispetto all'attuale assetto, scaricare le acque del Rio Marano sul Rio Donegaglia significa, in linguaggio tecnico, effettuare un cambio di bacino imbrifero. E' data altresì la possibilità di escludere la vasca dal circuito idraulico, evitando il riempimento utilizzando le lenti metalliche sulla soglia oppure annullando la portata di scarico con gli organi idraulici a presidio degli scarichi, in modo da non gravare minimamente sui recettori. Gli organi idraulici di presidio della presa e degli scarichi sono previsti anche per dare garanzia di protezione dall'area urbana che non può certamente allagarsi con l'acqua della cassa di espansione.

#### *Raccolta Distribuzione dell'acqua ad uso irriguo*

L'opera consente l'accumulo di volumi idrici nei momenti di ampia disponibilità della risorsa per rilasciarla nei periodi siccitosi. Una parte della cassa, a regime, è permanentemente piena e, rappresentando una minima parte del volume disponibile, non ne riduce in maniera sensibile il volume complessivo stoccabile. In ogni caso è comunque possibile procedere al suo

completo svuotamento sulla base di previsioni meteo sfavorevoli. Il rilascio controllato dai manufatti idraulici e l'utilizzo come canali veicolatori delle acque lo stesso Rio Marano (quindi Pisciatello), lo scolo Marzolino 2° (quindi Ramo Ponte Pietra e Pisciatello), e il Rio Donegaglia, determina la possibilità di raggiungere zone idroesigenti anche lontane dal bacino, creando una sinergia tra bonifica e irrigazione, che potrebbe toccare il suo apice con la realizzazione di un collegamento con la costruenda rete di distribuzione Pisciatello-Rubicone a sud di Calisese.

#### *Valorizzazione dell'area agricola*

Le aree agricole prossime al tessuto urbanizzato sono valorizzate dalla contestuale creazione di un'area fruibile a fini ricreativi in continuità con l'area verde esistente a valle della via Emilia. L'intervento consente la creazione di un collegamento tra l'abitato stesso e la vallata del rio Marano, a partire dalla pista ciclabile esistente lungo la via Emilia, attraverso i percorsi interni alla vasca, fino alla via Rio Marano, riqualificando complessivamente i percorsi lungo la vallecchia all'interno della quale risiede un parco ricreativo storico per la città ed una fattoria didattica.

La variazione urbanistica è da Ambito di Tutela Fluviale, art. 70 delle N.d.A, a Verde Pubblico art. 56 N.d.A.

L'area ricade entro le zone di cui agli artt. 17 e 28 b del PTCP, Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua e Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.



Fig.1.3 – OO.PP. 01 Stralcio di PRG – stato modificato

#### **OO.PP02\_01 Luoghi di culto - PS 2.1.8**

#### **OO.PP02\_02 Luoghi di culto - PS 2.1.4**

Sono state formalizzate al Comune tre diverse richieste inerenti i luoghi di culto. Si tratta della richiesta

avanzata dalla **Chiesa Evangelica Battista** di Cesena (PGN 39788/351 del 3.9.2008), della richiesta avanzata **Chiesa Cristiana Evangelica** di Cesena (PGN 10040/131 del 24.2.2009) e della **Comunità Islamica di Cesena** –Centro di Studi e di Cultura Islamica della Romagna (PGN 54032 del 2.9.2010).

Pur avendo presente la diversa consistenza delle tre comunità religiose si può affermare che presentano esigenze abbastanza simili, cioè quelle di avere a disposizione un'area, o un edificio, sulla quale potere edificare sia una sala per il proprio culto che dei locali da adibire ad attività sociali, di studio, di ricreazione. Possibilmente viene richiesta anche la disponibilità di area scoperta per attività sportive e ricreative all'aperto.

Attualmente hanno collocazioni in edifici impropri in affitto o in proprietà.

La Comunità islamica si ritrova in un edificio in proprietà nell'area artigianale di Torre del Moro, è quella più numerosa, valutabile in qualche centinaia i potenziali fedeli, e che da più tempo sottopone all'Amministrazione l'esigenza di dotarsi di un luogo di culto.

La Comunità della Chiesa Cristiana Evangelica ha sede in locali in affitto in Via Malta mentre la comunità Evangelica Battista ha sede in Sobborgo Federico Comandini. I seguaci sono riconducibili in un centinaio per la prima confessione e a qualche decina per la seconda.

La proposta che viene avanzata, sentiti gli interessati e valutate le disponibilità di terreni del Comune riguarda due aree individuate nelle schede OOPP02\_01 e OOPP02\_02.

La prima area è situata nell'area artigianale di Torre del Moro, angolo fra Via L. Longo e Via F. Parri, ex PIP la cui validità decennale è da tempo scaduta, e più precisamente nella fascia centrale ove sono collocati gli standards di verde e servizi. Ha una dimensione di circa 3200 mq.

La viabilità principale è data dalla Via Dismano, che la collega con la secante a poche centinaia di metri e con la Via Emilia ed il centro urbano in direzione sud. A nord La Dismano porta a Pievesestina, al casello di Cesena Nord e di conseguenza all'A 14 ed all'E 45.

La destinazione urbanistica vigente è a verde pubblico, quella proposta è classificata nel Piano dei Servizi a

servizi di quartiere G, attrezzature religiose. L'area è circondata da verde pubblico su due lati mentre per gli altri due si affaccia su strade e parcheggi. Le attività prossime sono di tipo artigianale leggero (officine meccaniche, tipografiche, legatorie) o depositi.

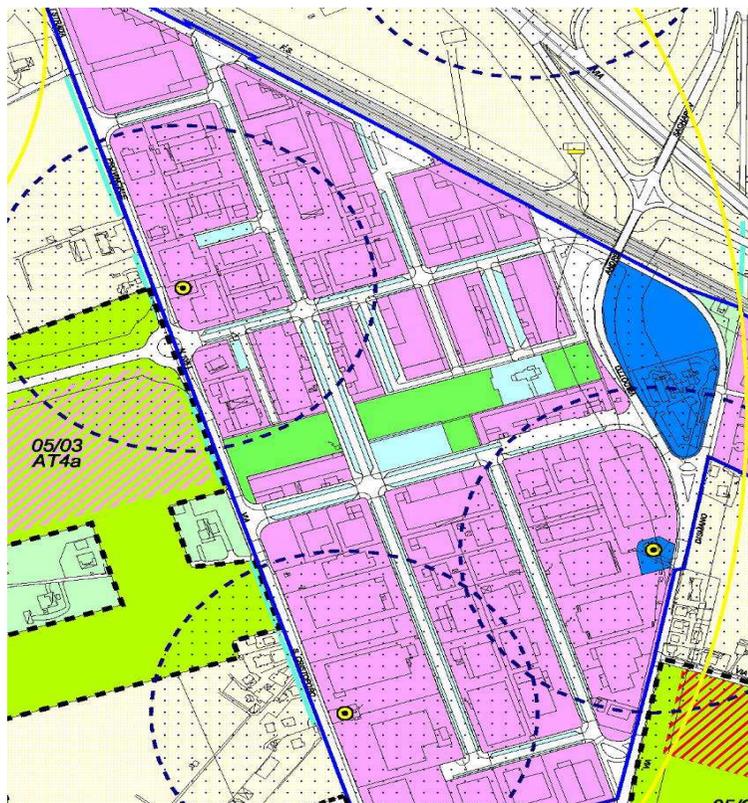


Fig.1.4 – OOPP 02\_01 Stralcio di PRG– stato modificato

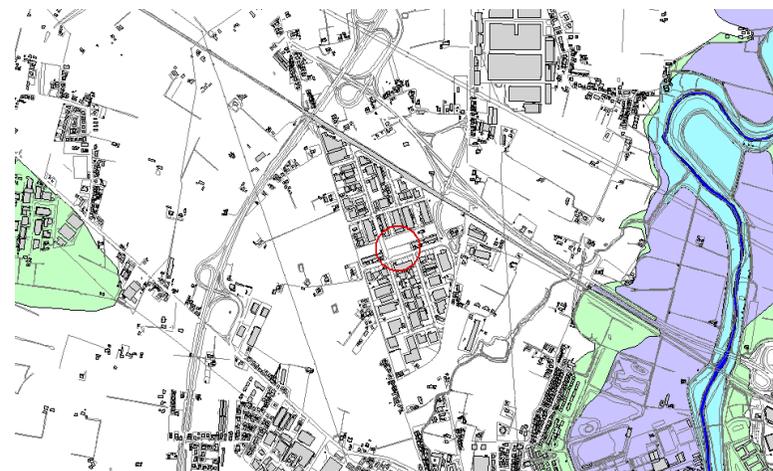


Fig. 1.5 – OO.PP. 2\_01– Stralcio Piano Rischio Idrogeologico A.d.B. Fiumi Romagnoli

La seconda è localizzata nel Centro servizi dell'area industriale di Pievesestina, angolo Via Civinelli Via Turati, ex PIP da tempo scaduto, e più precisamente in un'area non ancora utilizzata, con una dimensione di circa 4.500 mq. La destinazione vigente è a servizi sovracomunali F, uffici pubblici e servizi di rilevanza comprensoriale, mentre quella proposta a servizi di quartiere G, attrezzature religiose.

E' inserita in un contesto misto di servizi e residenza mentre le due strade la separano da attività produttive miste non di tipo pesante; è prossima al centro della frazione ove si sviluppa la parte residenziale esistente e

di progetto e ove sono collocati i servizi scolastici, i negozi, ecc.

L’area è collocata nei pressi dello svincolo di Cesena Nord; la viabilità principale è data anche in questo caso dalla Via Dismano che collega con Ravenna in una direzione e dall’altra, con la Via Emilia ed il centro urbano; dalla Via Turati che a sud porta alla provinciale Diegaro S. Egidio e quindi verso Forlì verso ovest e la Via Cervese ad est.

Poiché ambedue le aree sono interne a Piani Attuativi scaduti si provvede ad eliminare la perimetrazione di tessuti di impianto unitario con conseguente vigenza delle norme dei tessuti della città consolidata.

La seconda area, di dimensioni più estese, è adatta per potere ospitare due dei suddetti luoghi di culto.

L’area 2\_1 ricade nella disciplina dell’art. 28 del PTCF Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

L’area 2\_2 ricade nella disciplina dell’art. 21B del PTCF Elementi della centuriazione.

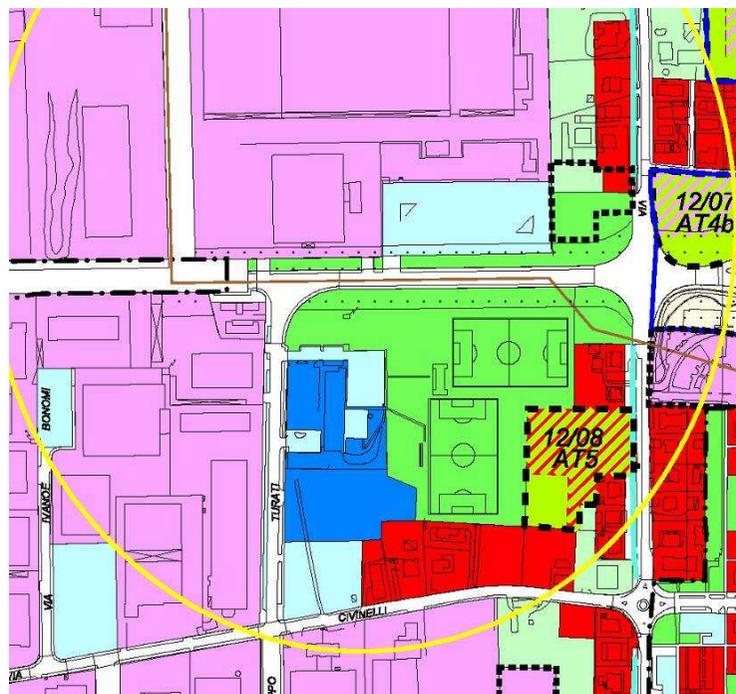


Fig. 1.6 – OOPP 02\_02 Stralcio di PRG– stato modificato

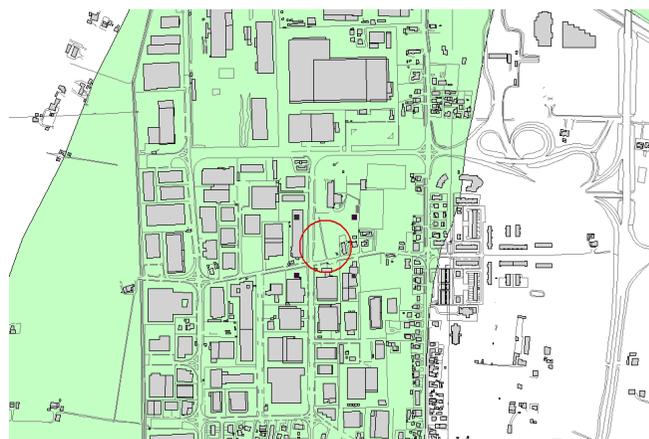


Fig. 1.7- OO.PP. 2\_02 Stralcio Piano Rischio Idrogeologico A.d.B. Fiumi Romagnoli

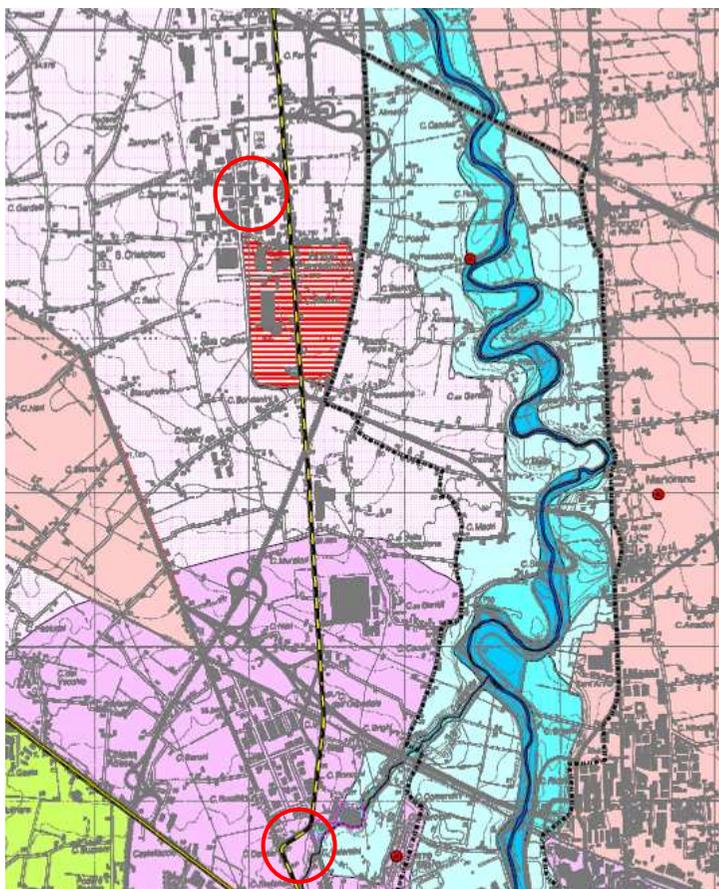


Fig. 1.8 – Stralcio Tav. 2 PTCP Forlì-Cesena – OO.PP. 2\_01 cerchio sud - OO.PP. 2\_02 cerchiatura

### **OO.PP 03 - Parcheggio lungo la Via del Mare a Ponte Pietra - PS 2.1.10**

Nella frazione di Ponte Pietra, lungo la Via del mare, nel tratto compreso fra le Vie Simoncini e Calabria, è da tempo realizzata una schiera di edifici residenziali con sottostanti negozi a piano terra. Sul fronte degli edifici, a separarli dalla Via del Mare, è prevista nel PRG un'asola di parcheggi pubblici. Tuttavia l'area non è pubblica ma privata dei singoli frontisti ed è effettivamente utilizzata come parcheggio per le attività insediate (negozi, piccoli laboratori di artigianato di servizio). Alcune proprietà, stante il fatto che il Comune non ha acquisito la proprietà ed è stato valutato non intenda farlo in futuro, hanno chiesto di eliminare la previsione a parcheggio pubblico.

Con la presente adozione si accoglie tale richiesta prevedendo al posto della destinazione a parcheggio pubblico quella a parcheggio privato specialistico al servizio delle attività esistenti, art 56 delle Nda.

Perciò la variazione urbanistica è da infrastrutture per la viabilità art. 58 Nda, parcheggio pubblico art. 56 Nda, a parcheggio privato specialistico art. 56 Nda.

L'area ricade nella disciplina dell'art. 28 del PTCP Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei e dell'art. 21B Elementi della centuriazione.

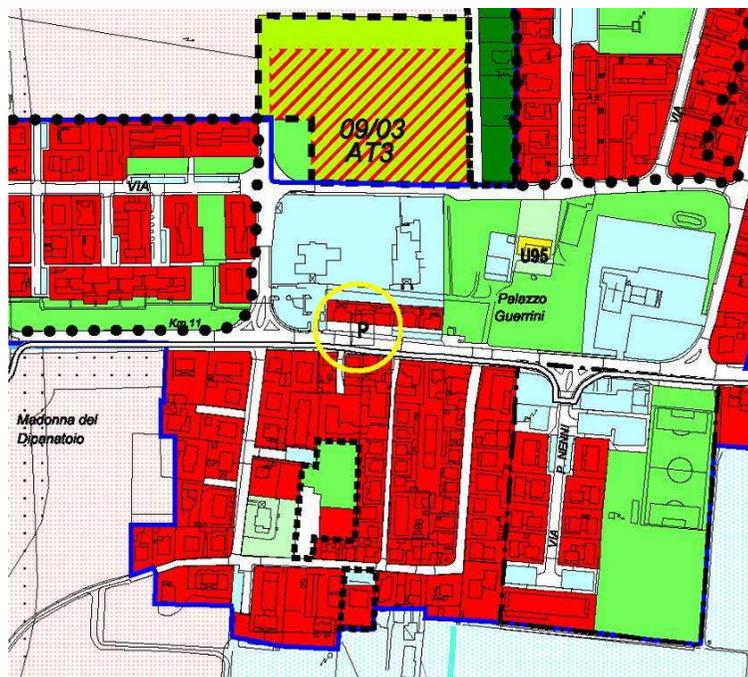


Fig. 1.9 - OO.PP. 03 -Stralcio del PRG stato modificato

#### **OO.PP 04 - Adeguamento della Via Stornite a Borello - PS 2.1.17**

Tra le proposte inserite nella presente variante figura quella avanzata dal Settore Infrastrutture e Mobilità dell'Amministrazione comunale che attiene gli adempimenti richiesti da questo nel corso

dell'espressione del parere di competenza in merito alle condizioni di accessibilità del comparto urbanistico 07/03 AT6, posto a Borello lungo la Via Stornite.

In questo caso la variazione introdotta deriva dall'esigenza di conseguire un'ottimale sezione dell'infrastrutturazione viaria di accesso alle aree di trasformazione del PRG '85 e del PRG 2000 dalla viabilità di fondovalle (Via Borello, ex statale 71) nonché dal futuro utilizzo da parte dei residenti di Borello del percorso pedonale che da via Stornite e la zona verde dell'AT 07/03 collega al parco minerario di Formignano.

Si tratta di portare la sezione stradale attuale di circa 4 metri, e perciò inadeguata, a circa 12 metri in adeguamento al Codice della Strada.

La variante per l'allargamento del tratto della Via Stornite fino all'AT6 07/03 interessa in gran parte il territorio rurale e molto limitatamente l'area a verde pubblico.

L'area è ricade nella disciplina dell'art. 28 del PTCP, Corpi idrici superficiali e sotterranei.

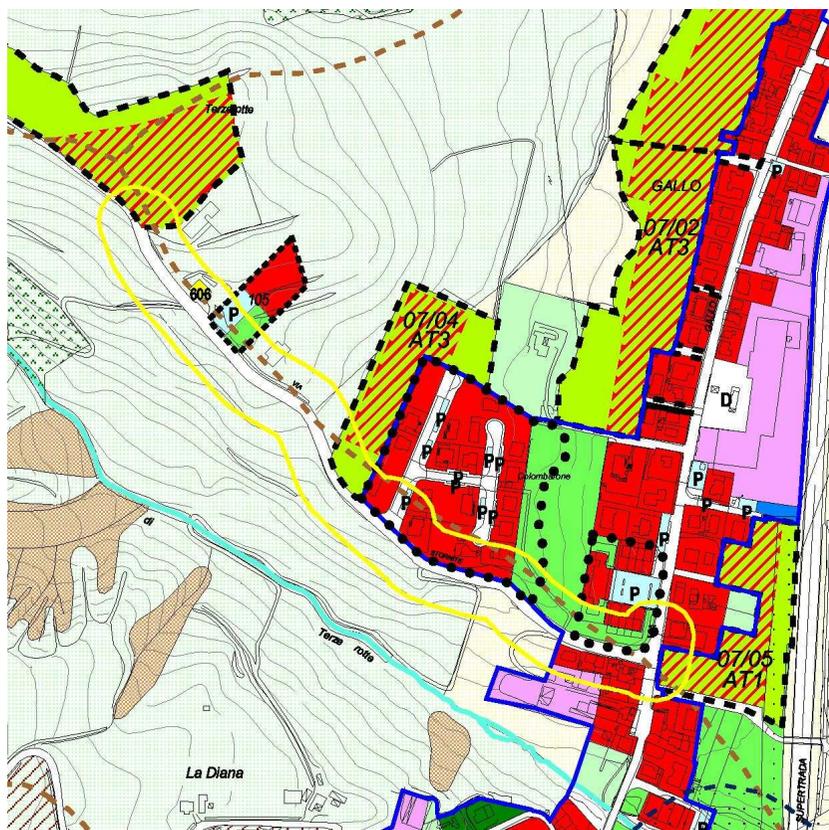


Fig. 1.10 - OO.PP. 04 Stralcio del PRG stato modificato

### OO. PP 05 - Parcheggio a Ponte Pietra - PS 2.1.10

Il Quartiere al Mare, con nota del 6.7.2010 del suo Presidente, ha rappresentato l'esigenza di ampliamento del parcheggio del nucleo commerciale del PEEP di Ponte Pietra in quanto quello esistente è insufficiente. Ciò è possibile cambiando la destinazione di un'area verde di modeste dimensioni, circa 750 mq, e di scarso utilizzo in quanto adiacente la Via del Mare, strada di intenso traffico, e posta di fronte al Parco della Casa Rossa (Palazzo Guerrini), vero Polmone verde della frazione.

Si propone pertanto di modificare la destinazione urbanistica da Verde Pubblico di quartiere G a Parcheggio Pubblico G ambedue le destinazioni regolate dall'art. 56 delle N.d.A. La valutazione dell'equilibrio degli standards di verde in questo caso, e più in generale di tutti quelli che subiscono variazioni, viene effettuata nell'apposito capitolo di questa relazione.

L'area ricade nella disciplina dell'art. 28 del PTCP Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei e dell'art. 21B Elementi della centuriazione.

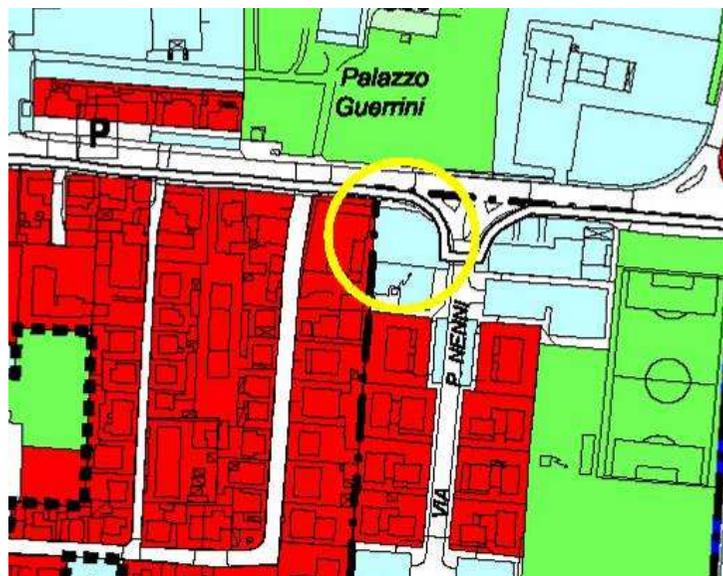


Fig. 1.11 – OO.PP. 05 Stralcio del PRG stato modificato

**OO.PP 06\_1 Stazione ecologica di Via Spinelli -  
PS 2.1.9**

**OO.PP 06\_2 Stazione ecologica di Via Romea -  
PS 2.1.8**

Il Settore Sviluppo Economico e Residenziale ha richiesto di modificare le destinazioni urbanistiche relative alle due aree dove sono localizzate le stazioni ecologiche gestite da HERA, ubicate rispettivamente in Via Altiero Spinelli ed in Via Romea, in quanto oggi non perfettamente conformate urbanisticamente in rapporto agli usi e funzioni a queste destinate.

La modifica richiesta è necessaria affinché HERA S.p.A., in qualità di soggetto gestore delle due Stazioni Ecologiche Attrezzate (SEA), possa acquisire i titoli abilitativi necessari alla costruzione di due strutture a copertura degli scarrabili sui quali sono posizionati i rifiuti urbani pericolosi costituiti da frigoriferi, congelatori, monitor/tv, tubi fluorescenti neon, in adempimento a quanto disposto dal D.M. 8 Aprile 2008 “Disciplina dei centri di raccolta dei rifiuti urbani raccolti in modo differenziato, come previsto dall'articolo 183, comma 1, lettera cc) del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, e successive modifiche”.

La modifica del Piano dei Servizi consiste nel cambio di destinazione da attrezzature scolastiche a attrezzature tecnologiche per l’area sita in Via Romea, mentre da verde pubblico G, art. 56 NdA, a attrezzature tecnologiche, art. 55 NdA per l’area sita in Via Spinelli.



Fig. 1.12 – Vista aerea delle due Stazioni Ecologiche Attrezzate (SEA) di Via Romea e di Via A. Spinelli.

La stazione ecologica collocata lungo la Via Romea, è stata autorizzata dall'Amministrazione provinciale con delibera di Giunta provinciale 48661/391 del 26 settembre 2001. La realizzazione di tale opera è stata possibile anche grazie all'erogazione di un contributo regionale pari al 40% dell'importo dei lavori in quanto intervento ammesso nel Programma degli interventi pubblici finalizzati alla raccolta differenziata, al recupero ed al riciclaggio, di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 2205 del 30/11/1998.

Il vigente PRG 2000 identifica tale SEA all'interno di una più ampia area azzonata nella Tavola PS 2.1 "Tavola dei Sistemi" a Servizi di interesse sovracomunale di cui all'art. 55 delle Norme di Attuazione e specificamente, secondo la Tavola PG 2.6 del Piano dei Servizi, ad Attrezzature per l'istruzione superiore in relazione all'esistenza delle strutture scolastiche dell'Istituto Tecnico Agrario Statale "G. Garibaldi". Il riallineamento sotto il profilo della coerenza urbanistica dell'area sulla quale oggi insiste la Stazione Ecologica Attrezzata, prevede una diversa specificazione della categoria del servizio alla quale appartiene passando dall'attuale Attrezzature per

l'istruzione superiore ad Attrezzature tecnologiche unicamente nella Tavola PG 2.6.8 del Piano dei Servizi. Diversa rispetto la precedente è la situazione afferente l'altra SEA, ubicata in Via Altiero Spinelli in area contigua alla sede di AMGA S.p.A. ed all'autorimessa dei mezzi dell'Area Vasta Mobilità – AVM -, ex Azienda Trasporti Romagnoli. La stazione ecologica in questione è stata autorizzata, ai sensi dell'art. 27 dell'ex D.Lgs. 22/97, dall'Amministrazione provinciale con delibera di Giunta n. 48663/392 del 26/09/2001. All'epoca, periodo che coincide con il periodo di adozione del PRG 2000 e quindi di vigenza del previgente strumento urbanistico – PRG '85 – l'area risultava azionata nell'adottato strumento urbanistico a Verde pubblico, territoriale e di quartiere, di cui agli artt. 55 e 56 delle Norme di Attuazione. In sede di Conferenza di Servizi ai sensi dell'ex art. 27 del D.Lgs. 22/97, indetta presso l'Amministrazione provinciale per l'approvazione del progetto della stazione ecologica, fu ritenuta compatibile la destinazione urbanistica dell'area rispetto l'attività in essa prevista, presumibilmente in virtù della molteplicità degli usi ammessi all'interno delle aree di cui all'art. 55 "Servizi di interesse sovracomunale"

delle N.d.A.. Oggi, in piena e confermata vigenza del PRG 2000, la porzione territoriale sulla quale insiste la Stazione Ecologica Attrezzata di Via Spinelli è classificata, secondo la duplice verifica condotta sia rispetto la Tavola dei Sistemi sia al Piano dei Servizi, come Verde Pubblico di quartiere di cui all'art. 56 delle vigenti Norme di Attuazione del Piano.

Nella situazione sopra accennata è pertanto necessario provvedere ad attribuire all'area in questione una congruente destinazione urbanistica che nel caso di specie deve corrispondere, analogamente alla SEA di Via Romea, nella Tavola dei Sistemi (Tavola PS 2.1.9) a Servizi di interesse sovracomunale, di cui all'art. 55 delle Norme di Attuazione, nonché ad Attrezzature tecnologiche nella Tavola PG 2.6.9 del Piano di Servizi. Per entrambe le due S.E.A. si tratta in sostanza del riconoscimento della loro attuale situazione di fatto in quanto legittimamente autorizzate alla loro costruzione ed esercizio ai sensi dell'ex D.Lgs. 22/97. La stessa procedura autorizzativa ex art. 27 del D.Lgs. 22/97 ha precisato per le due Stazioni Ecologiche Attrezzate i termini di loro adeguatezza sia sotto il profilo progettuale che per quello operativo e gestionale che

ne rendono compatibile la loro collocazione in quel preciso ambito territoriale.

L'area di Via Spinelli, 6.1, già urbanizzata, ricade entro la disciplina di cui all'art. 21 A del PTCP, Zone ed elementi di interesse storico archeologico.

L'area di Via Romea, 6.2, già urbanizzata, ricade nella disciplina dell'art. 28 del PTCP Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.



Fig. 1.13- OO.PP. 06-1 Stralcio del PRG stato modificato



Fig. 1.14- OO.PP. 06-2 Stralcio del PRG stato modificato

### **OO.PP 07 - Allargamento Tratto di Via Assano e inserimento parcheggio pubblico – PS 2.1.9**

Il Settore Infrastrutture e mobilità ha richiesto una variante al PRG per l'allargamento del tratto della Via Assano compreso fra la rotonda Merzagora di ingresso alla secante, rotonda che è anche il terminale lato

urbano della costruenda gronda-bretella, e l'AT 4a 04/20.

L'allargamento del tratto considerato riguarda una zona già edificata lato sud ed agricola lato nord ma è necessario dotare la strada di una sezione stradale adeguata a supportare il traffico esistente e di previsione ad avvenuta realizzazione della suddetta gronda-bretella e a metterla in sicurezza prevedendo ad esempio la continuazione della pista ciclabile che attualmente si arresta alla rotonda Merzagora.

Il piccolo parcheggio, circa 375 mq, posto nelle vicinanze della rotonda, lato nord della via Assano, è invece funzionale ad assicurare la sosta per le residenze che si affacciano sul lato sud dello stesso tratto della via. Attualmente le auto dei residenti sono lasciate ai margini della strada creando situazioni di pericolo.

La variazione urbanistica è da territorio rurale a infrastrutture per la viabilità, art. 58 delle NdA, e a parcheggio pubblico G, art. 56 delle NdA.

L'area ricade nella disciplina dell'art. 28 del PTCP Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei e

dell'art. 21B Zone ed elementi e di tutela dell'impianto storico della centuriazione.



Fig. 1.15 - OO.PP 07 Stralcio del PRG stato modificato

### **OO.PP 08 - Pista ciclabile lungo la Dismano - PS 2.1.10**

Il Settore Infrastrutture e mobilità ha richiesto una variante al PRG per l'inserimento di un tratto di Pista ciclabile parallela alla Via Dismano, lato ovest, nel tratto compreso tra la Rotonda Saragat e la Via Zagaglia.

La pista collega il centro di Pievesestina con l'area della fiera ed il cimitero della frazione, a completamento del

tratto già realizzato con la sistemazione della Via Dismano. Le dimensioni per la pista a doppio senso sono quelle previste dal Codice della Strada (larghezza di m. 2.50).

La variazione urbanistica riguarda aree ora destinate a Tessuto Polifunzionale, art. 39 NdA, servizi sovracomunali F, art. 55 NdA, territorio rurale, art. 67 NdA, e servizi di quartiere G, art. 56 NdA. La destinazione proposta è infrastrutture per la viabilità, art. 58 NdA- mobilità ciclo pedonale in corso di realizzazione. Le piste sono disciplinate anche dall'art. 62 delle Norme.

La pista è prevista sull'area di cui all'art. 73 delle NdA "zone ed elementi di interesse storico ed archeologico". Gli interventi in queste aree sono subordinati al controllo archeologico preventivo in accordo con la Soprintendenza archeologica.

Il nuovo tratto di pista ciclabile contribuisce ad ampliare e connettere le reti urbane in un ambito territoriale, quello di Pievesestina, caratterizzato da intenso traffico e quindi consente di migliorare le condizioni di circolazione in sicurezza degli utenti deboli e incentivare la mobilità sostenibile consentendo

l'abbandono dell'auto per l'accessibilità alle aree produttive e ai servizi frazionali per gli utenti del bacino servito dalla pista.

L'opera ricade in aree soggette agli artt. 21 A e 28 b del PTCP; Zone ed elementi di interesse storico archeologico e Aree di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.



Fig. 1.16 - OO.PP 08 Stralcio del PRG stato modificato

**OO.PP 09 - Rotonda Via dei Pini - PS 2.1.9**

La realizzazione della rotonda per il miglioramento dell'intersezione e la sicurezza della viabilità fra la Via dei Pini e la Via P. Vicinio da Sarsina è stata proposta dal Settore Infrastrutture e Mobilità.

La rotonda, di modeste dimensioni, ha un diametro esterno di 30 m., una corona di m. 6 più 2 sormontabili; all'esterno sono previsti marciapiedi di 2 metri nei punti più stretti.

La sua realizzazione interferisce con diverse proprietà tutte lato Via dei Pini. Si tratta di aree ora destinate tessuti anni 60-70, art. 34 NdA, Tessuti di prima espansione di valore ambientale, art. 35 NdA, Ville e Giardini, art. 38 NdA, che assumeranno la destinazione ad infrastrutture per la viabilità, art. 58 delle ndA.

L'intervento consente di migliorare l'immissione per chi proviene da via dei Pini su un tratto stradale fortemente trafficato della circonvallazione sud delle mura, con un flusso giornaliero di circa 18.000 veicoli dopo l'entrata in esercizio della secante, perseguendo il doppio obiettivo di rallentare i flussi di traffico e di diminuire la pericolosità dell'incrocio in curva.

L'opera ricade in area soggetta all'art. 28 b del PTCP; Aree di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

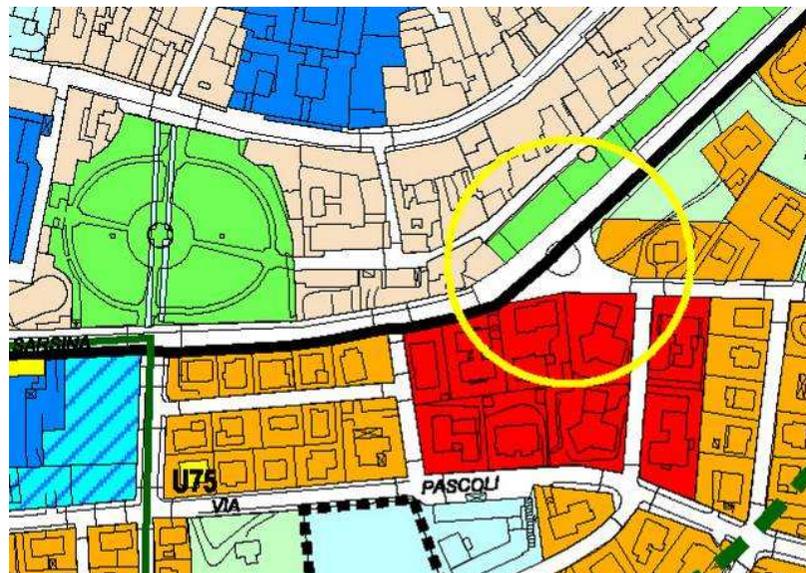


Fig. 1.17 - OO.PP 09 Stralcio del PRG stato modificato

**OO.PP 10 - Pista ciclabile lungo il Pisciatello - PS 2.1.15**

Il Settore Infrastrutture e mobilità ha richiesto una variante al PRG per l'inserimento di una Pista ciclabile parallela al tratto del Torrente Pisciatello compreso fra la Via Emilia e la frazione di Calisese. La pista si snoda sull'argine sinistro del Pisciatello per circa 3,5 Km con la consueta sezione di 2,5 metri per il doppio senso di

marcia come previsto dal Codice della Strada. Si collega con la Via Montiano, attraversando il Torrente, all’inizio di Calise e termina nei pressi della Chiesa e del Cimitero della Frazione. Ha la funzione di collegare la Frazione col centro urbano e nello stesso tempo assume la funzione di percorso naturalistico d’argine. La previsione rafforza il sistema delle reti ciclabili per il tempo libero favorendo il contatto con la natura particolarmente nella buona stagione favorendo una mobilità ciclabile che tocca il centro urbano , la collina e si estende fino al mare in prosecuzione della pista da Case Frini verso Cesenatico.

Quasi la totalità del percorso si sviluppa su territorio rurale, ambito di tutela fluviale (art. 70 NdA), parte città da trasformare (art. 42 NdA).

La destinazione proposta è infrastrutture per la viabilità, art. 58 NdA- mobilità ciclo pedonale in corso di realizzazione. Le piste sono disciplinate anche dall’art. 62 delle Norme.

L’opera ricade in aree soggette agli artt. 17 e 28 b del PTCP; Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d’acqua e Aree di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

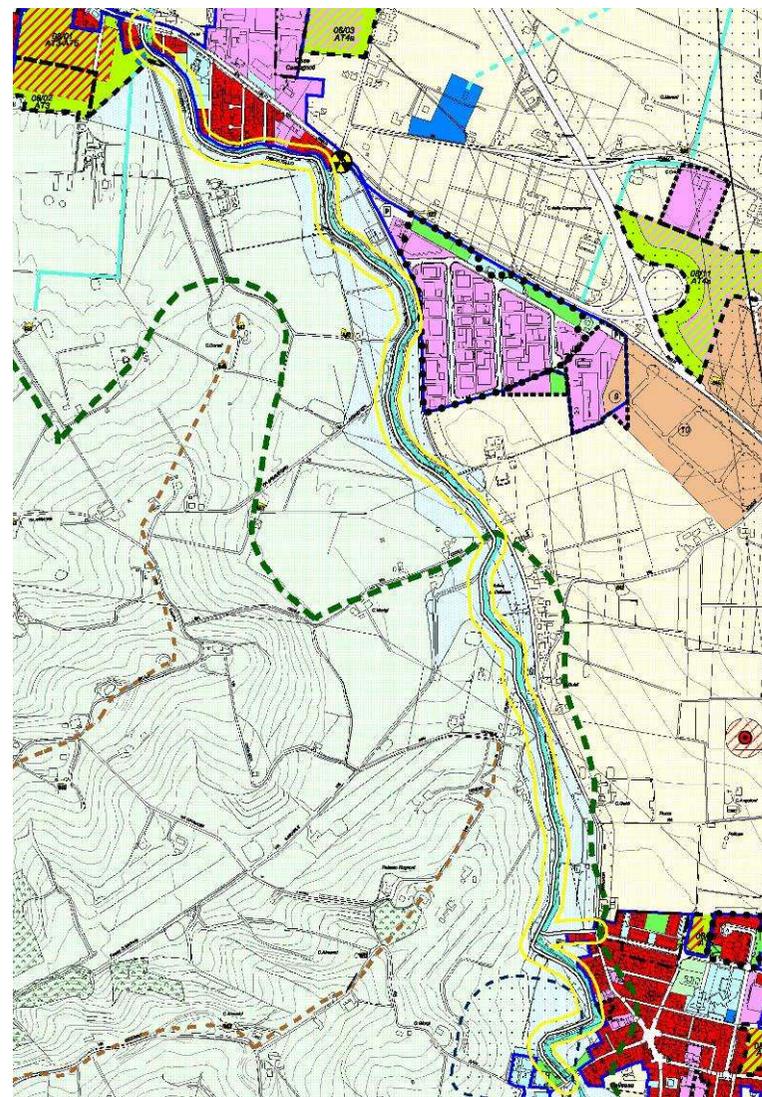


Fig. 1.18 - OO.PP 10 Stralcio del PRG stato modificato

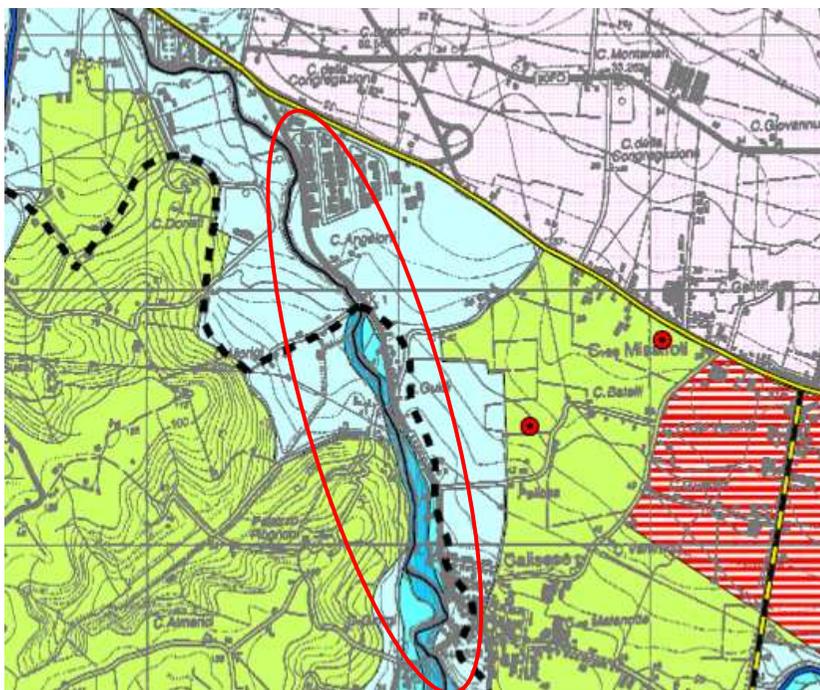


Fig. 1.19 - OO.PP 10 Stralcio Tav. 2 PTCP Forlì-Cesena

### **OO.PP. 11 - Pista ciclabile lungo il Rio S. Mauro Pontescolle - PS 2.1.8**

Il Settore Infrastrutture e mobilità ha richiesto una variante al PRG per l'idi una Pista di ciclabile parallela al tratto del Rio S. Mauro Pontescolle compreso fra la Via Emilia Ponente e la Via S.Mauro (SP 65).

La pista, in argine destro al Rio, collega la Via Emilia nei pressi di Torre del Moro con il nucleo della Pieve di

S. Mauro, si estende per circa Km 1,4 sull'argine destro del Rio S. Mauro-Pontescolle, detto anche Casalecchio, con la consueta sezione di m. 2,50 prevista dal Codice della Strada per il doppio senso di marcia. Il percorso assume valenza di tipo naturalistico.

Analogamente alla pista lungo il Pisciatello anche in questo caso viene promosso il contatto con la natura e l'attività fisica nel tempo libero in linea con gli indirizzi sanitari per prevenire le patologie indotte dall'ambiente costruito e dalla sedentarietà.

Quasi la totalità del percorso si sviluppa su territorio rurale, ambito di tutela fluviale (art. 70 NdA), o pianura bonificata (art. 67 NdA) parte in città consolidata, tessuto dell'espansione anni 60-70 (art. 34 NdA), tessuto polifunzionale (art. 39 NdA), ville e giardini (art. 38 NdA).

L'opera ricade in area soggetta all'art. 28 A del PTCP; Aree di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

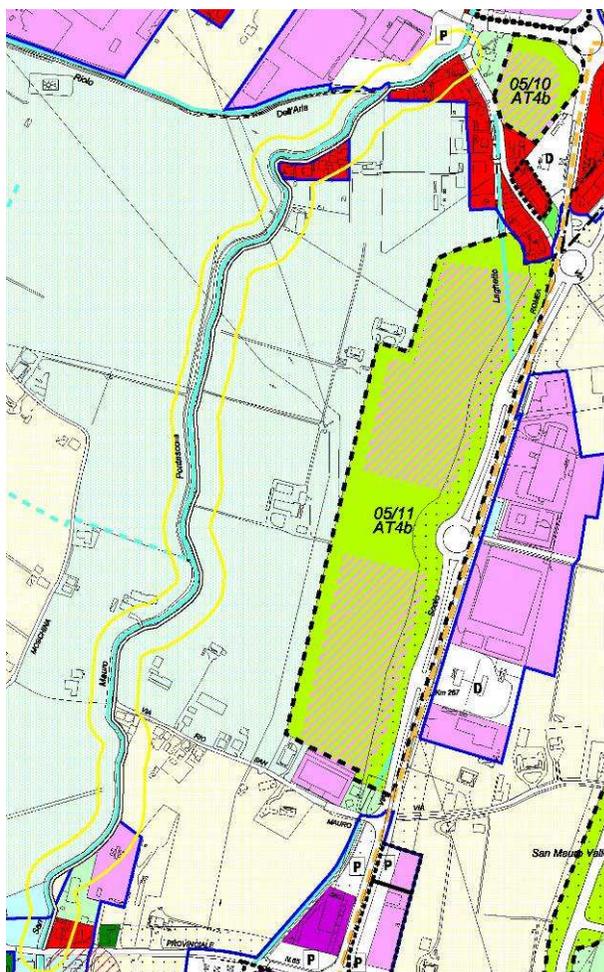


Fig. 1.20 - OO.PP 11 Stralcio del PRG stato modificato

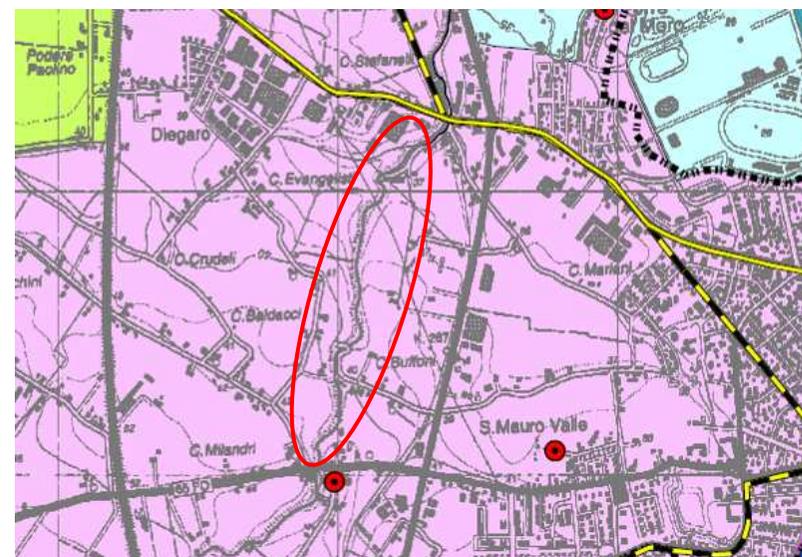


Fig. 1.21 - OO.PP. 11 Stralcio Tav. 2 PTCP Forli-Cesena

**OO.PP. 12 - Ampliamento parcheggio pubblico in frazione Calisese - PS 2.1.15**

Il Settore Edilizia Pubblica, con nota del 2.8.2010 ID 1362745, ha chiesto di inserire nel PRG una serie di opere pubbliche fra le quali l’ampliamento del parcheggio pubblico di fronte all’Ufficio postale di Calisese. Si tratta di un’area di circa 750 mq. funzionale a dare risposta alle esigenze di sosta del centro della frazione. Tale esigenza emerge con ancor più evidenza oggi, a seguito del completamento dell’intervento di riqualificazione dell’arredo urbano (nell’ambito del

concorso di idee "Sette temi per sette frazioni), con la sistemazione del crocevia centrale della frazione.

L'area, attualmente destinata a territorio rurale, ambito della pianura bonificata, art.67 delle NdA, assumerà la destinazione di area per servizi di quartiere G, art. 56 delle NdA.

L'opera ricade in area soggetta all'art. 17 del PTCP; Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua.

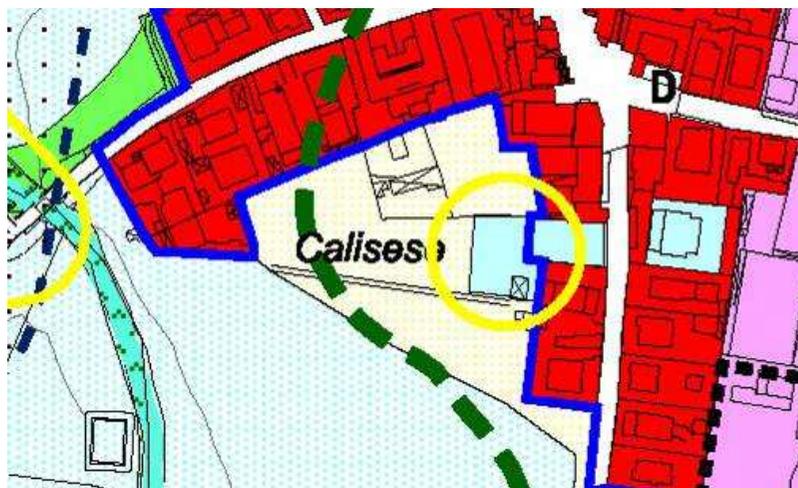


Fig. 1.22 - OO.PP 12 Stralcio del PRG stato modificato

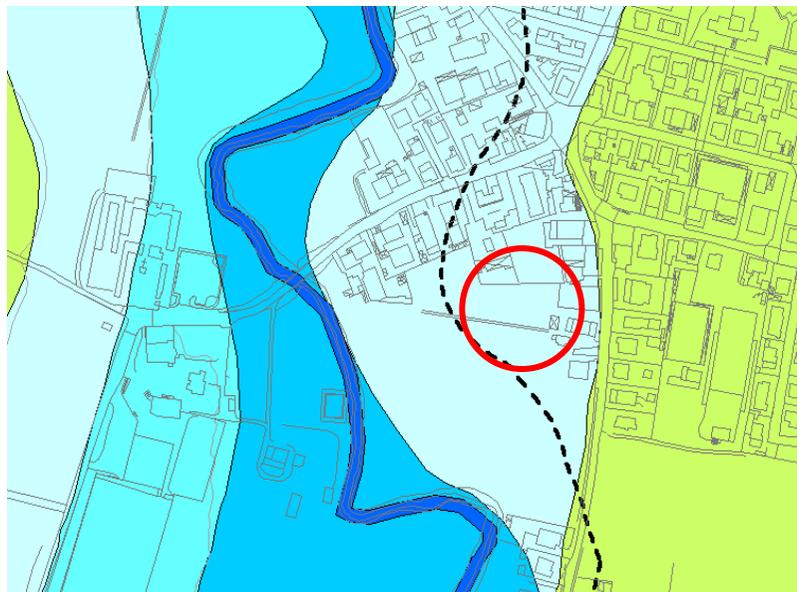


Fig. 1.23 – OO.PP. 12 Stralcio Tav. 2 PTCP Forlì-Cesena

**OO.PP. 13 - Ampliamento area scolastica Vigne -  
PS 2.1.9**

Con la stessa nota di cui al punto precedente il Settore Edilizia Pubblica ha richiesto di inserire nel PRG l'ampliamento dell'area scolastica Vigne parco ove esistono già diverse sezioni di asilo nido e scuola materna. L'esigenza è maturata in occasione dell'approfondimento tecnico volto a monitorare la crescita demografica in età infantile e scolastica in relazione all'avanzamento delle previsioni urbanistiche inerenti la zona. E' emersa la necessità di rafforzare le strutture per il ciclo scolastico dell'istruzione primaria: dal nido all'elementare e d è apparsa come più razionale la scelta di integrare nella sede di Vigne Parco il ciclo dell'obbligo e pre-obbligo. Già oggi la scuola elementare di Via Zoli risulta insufficiente per dare risposta alla popolazione scolastica del quartiere; nella prospettiva della realizzazione del nuovo quartiere "Novello" e del quartiere "Europa" che porteranno ad un incremento della popolazione giovane e quindi prolifica, occorre prevedere un adeguamento delle strutture scolastiche a partire quelle delle elementari. Appare perciò opportuno e qualificante concentrare

l'offerta didattica del primo ciclo dell'obbligo in un unico punto ed ipotizzare un diverso utilizzo della struttura attuale di Via Zoli per dare risposte alle altre problematiche del ciclo formativo. Quest'ultima infatti si trova nelle immediate vicinanze del polo scolastico della stazione e ben si presta anche per un'eventuale integrazione con esso.

L'attuale area scolastica di Vigne Parco è di circa 6.000 mq; quella in ampliamento è di circa 16.000 mq. Nella parte marginale di nord-est passa l'elettrodotto in doppia terna aerea delle Ferrovie dello Stato da 132 Kv che dovrebbe essere in prospettiva interrato. In ogni caso la struttura scolastica andrà progettata nel rispetto delle norme per la tutela della salute delle persone in relazione all'esposizione ai campi elettromagnetici.

Attualmente l'area a parco attorno alle scuole dell'infanzia Vigne Parco è scarsamente utilizzata mentre è molto frequentato il Parco dell'ex fornace Marzocchi recentemente realizzato. Il dimensionamento degli standards è verificato nell'apposito capitolo dedicato al Piano dei Servizi. Va considerato che a fronte della sostituzione dell'area verde con quella

scolastica vengono messi a sistema una serie di ambiti naturalistici e di verde urbano che svolgono una più significativa funzione di rete ecologica come nel caso del parco soprascante del Novello con quello del fiume Savio e quello dell'area Montefiore.

L'area sulla quale si chiede l'ampliamento scolastico, compresa fra le Vie Madonna dello Schioppo, Nello Casali e Colombo Barducci, è attualmente destinata a verde pubblico di quartiere, art. 56 delle NdA. Lungo la Via N. Casali viene mantenuta una fascia di verde della profondità di circa 25 metri che si pone in continuità con l'altro verde esistente fino a congiungersi con quello retrostante la chiesa ed il parco del Novello. La destinazione futura è sempre servizi di quartiere G, Istruzione dell'obbligo.

L'area ricade nella disciplina dell'art. 28 a del PTCP Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei e dell'art. 21B Zone ed elementi e di tutela dell'impianto storico della centuriazione.



Fig. 1.24 - OO.PP 13 Stralcio del PRG stato modificato

### **OO.PP. 14 – Tecnopolo - PS 2.1.9**

Nell'ambito dei finanziamenti Comunitari POR FESR 2007-2013, obiettivo competitività regionale e occupazione, la Regione ha proposto la creazione di Tecnopoli per la ricerca industriale e il trasferimento tecnologico col coinvolgimento dell'Università, della Provincia e del Comune. Per Cesena il finanziamento riguarda il tecnopolo legato al corso di laurea in scienze e tecnologie alimentare.

In esecuzione alla delibera di G. C. n. 304/2009, che approva la bozza di accordo fra Regione, provincia e Comuni di Forlì e Cesena, è stato concesso un contributo di € 2.000.000,00 a fronte di un progetto complessivo di € 2.860.000,00, per la realizzazione della struttura destinata a Laboratori di Ricerca avanzata per il food, localizzata nelle adiacenze di "Villa Almerici", sede facoltà di Scienze e Tecnologie Alimentari, della superficie utile lorda di 1.200 mq.

La struttura è prevista nel Documento Unico di programmazione della Provincia di Forlì-Cesena. A tale fine si è individuata una struttura esistente a confine con il campus del corso di laurea e perciò in perfetta integrazione con la struttura universitaria. L'area è di circa 1800 mq.

L'edificio esistente, adeguatamente ristrutturato, sarà utilizzato come laboratorio non entrando in conflitto con le destinazioni confinanti.

La segnalazione è stata fatta dal settore Edilizia Pubblica con nota del 2.8.2010 ID 1362745.

La Variazione urbanistica è da tessuto polifunzionale, art.39 delle NdA, a servizi di interesse sovracomunale F, attrezzature universitarie, art. 55 delle NdA.

L'area, all'interno del Territorio Urbanizzato, ricade nella disciplina dell'art. 28 a del PTCP Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei e dell'art. 21B Zone ed elementi e di tutela dell'impianto storico della centuriazione.

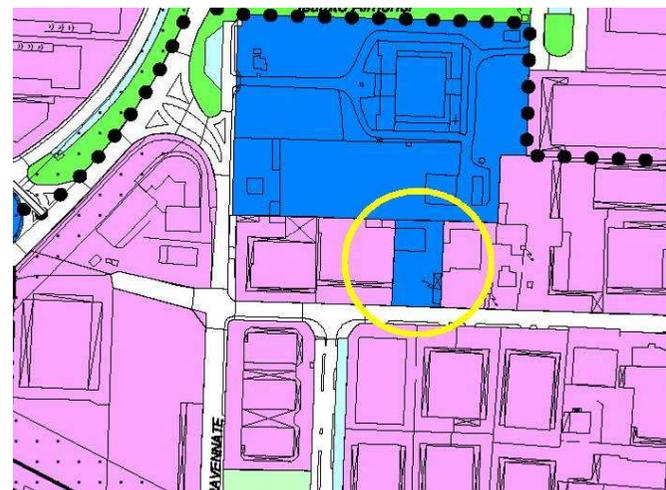


Fig. 1.25 - OO.PP 14 Stralcio del PRG stato modificato

### **OO.PP. 15 - Allargamento stradale di Via Madonna dell'Ulivo - PS 2.1.15**

Uno degli accessi principali dell'AT 08/01 si innesta sulla Via Madonna dell'Ulivo, strada di modeste dimensioni. In sede di espressione del parere tecnico sul Piano attuativo è stato richiesto dal Settore Infrastrutture e Mobilità, al fine di garantire la sicurezza della mobilità, la realizzazione di una corsia per la svolta a sinistra. L'opera comporta un allargamento stradale nei 50 metri circa che fronteggiano l'intersezione che si può realizzare realizzando un muretto di contenimento dell'argine del rio Donegallia.

La variazione urbanistica è da territorio rurale, ambito di tutela fluviale art. 70 NdA, a infrastrutture per la viabilità art. 56 delle NdA.

L'opera ricade in aree soggette agli artt. 17 e 28 b del PTCP; Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua e Aree di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

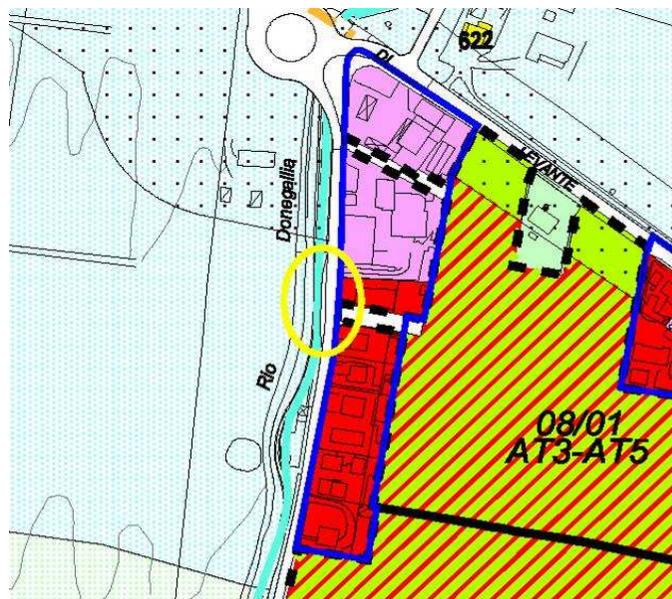


Fig. 1.26 - OO.PP 15 Stralcio del PRG stato modificato

## 2. Adeguamenti alla strumentazione sovraordinata

Rientrano nell'accezione "adeguamenti" alla strumentazione sovraordinata, e vengono codificate nella categoria "ADEG. PTCP", il recepimento nella strumentazione urbanistica comunale delle disposizioni di indirizzo, ovvero delle norme operative - direttive - disposte dagli strumenti di pianificazione, nello specifico di livello provinciale, nonché l'aggiornamento sempre nello strumento comunale del revisionato stato di fatto degli elementi di fragilità fisica del territorio - dissesto - e della natura e consistenza dei soprassuoli con specifico riguardo alle coperture forestali e boschive. Nello specifico, l'aggiornamento negli elaborati del piano comunale recepisce, come già in precedenza occorso in concomitanza della stesura della variante generale al PRG del 2000, la consistenza e categorizzazione degli elementi di dissesto rappresentati nella Tavola 4 "Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale" del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, e i tematismi del sistema forestale e boschivo rappresentati nella Tavola 3 "Carta forestale e dell'uso del suolo" del PTCP.

L'opportunità di tale aggiornamento è dato dalla recente conclusione del percorso di formazione della variante integrativa al PTCP, approvata con deliberazione di Giunta provinciale 70346/146 del 19/07/2010, la quale ha assunto il nuovo quadro conoscitivo del dissesto conseguente ad un processo di verifica, condotto a partire dal nuovo inventario del dissesto regionale alla scala 1:10.000, che ha visto coinvolti diversi soggetti istituzionali tra i quali l'Autorità di Bacino dei Fiumi Romagnoli, il Servizio Tecnico di Bacino dei Fiumi Romagnoli, del Servizio Geologico e dei Suoli della Regione Emilia-Romagna e dell'Amministrazione provinciale e ha rivisto le coperture forestali e boschive anche alla luce del recente e mutato quadro normativo nazionale in materia di definizione di "bosco".

### 2.1 ADEG\_PP1 Il dissesto

Il recepimento del dissesto del nuovo quadro conoscitivo definito dal PTCP, derivato dall'inventario del dissesto regionale, nello strumento urbanistico vigente comporta l'adeguamento della tavola del piano PS 5.3 "Carta del dissesto" alla scala 1:25.000 e di gran parte delle ventitre "Tavole dei Sistemi" alla scala

1:5.000 identificate con la sigla PS 2.1, oltre che la riformulazione degli articoli 3.1 "Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto ed instabilità" e 3.2 "Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità" dell'Allegato normativo A1 "Tutela e valorizzazione paesistica e ambientale" delle Norme di Attuazione del PRG 2000.

Nelle Tavole dei Sistemi sono rappresentati solo le zone e gli elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità distinguendo due categorie, una che raggruppa le frane attive e i calanchi e l'altra che comprende le frane quiescenti, con rimando all'art. 74 delle Norme di attuazione. Una completa e più precisa distinzione di tutte le aree caratterizzate da instabilità (comprese quelle di potenziale instabilità, coltri di depositi di versante, conoidi di deiezione, depositi alluvionali terrazzati) viene fatta, mutuandola dalla Tavola 4 del PTCP, nella Carta del Dissesto.

Se a livello cartografico la variazione della natura e consistenza degli elementi di dissesto, o potenzialmente tali, non appare sostanziale, a livello normativo con la presente variante i commi 3.1.5 e 3.2.1 dei rispettivi articoli 3.1 e 3.2 dell'Allegato

normativo A1 trovano una nuova fisionomia, conseguentemente alle modifiche normative del PTCP. Nello specifico al comma 3.1.5 viene semplificata la descrizione degli elementi di dissesto attivi e di quelli quiescenti, attualmente distinti unicamente sulla base del grado di attività e non più come in precedenza anche attraverso una loro differenziazione di carattere morfologico-evolutiva. Sempre in coerenza al PTCP, al comma 3.2.1 dell'Allegato A1 del PRG, allo scopo di consentire l'effettiva identificazione di situazioni di potenziale instabilità, viene integrata la voce "depositi di versante" con la descrizione delle morfostrutture a queste riconducibili e le condizioni locali che ne riscontrano un effettivo ed associato livello di pericolosità (cfr. "presenza di ondulazioni, avvallamenti, ristagni d'acqua, edifici lesionati, ecc."). Nello stesso comma 3.2.1 viene cassata dall'elencazione degli elementi potenzialmente instabili la voce "aree a rischio idrogeologico interessate da eventi alluvionali". Tale eliminazione risponde alla necessità di allocare temi specifici che afferiscono condizioni di fragilità fisica, ai quali corrisponde un'accertata condizione di rischio, nei pertinenti

strumenti di pianificazione settoriale. Pertanto anche dalla Tavola PS 5.3 “Carta del dissesto” vengono rimossi i tematismi “aree inondate” e “zone soggette ad eventi alluvionali saltuari”, ambedue riconducibili alla voce “aree a rischio idrogeologico interessate da eventi alluvionali” di cui all’art. 3.2.1 dell’allegato normativo A1 del PRG, che individuavano le aree soggette a fenomeni esondativi, basandosi su una prima ricognizione effettuata in occasione degli eventi meteorici di eccezionale portata registrati negli anni 1996 e 1998, nonché dalle prime valutazioni effettuate dall’A.d.B. dei Fiumi Romagnoli per la predisposizione del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico. Con l’avvenuta approvazione del citato Piano Stralcio e le sue successive varianti, che recepiscono gli effetti degli interventi promossi sul territorio per la riduzione del rischio idrogeologico, le zonizzazioni riportate nella Tavola PS 5.3 “Carta del dissesto” non corrispondono più alla reale situazione di pericolosità, ovvero di rischio.

Pare quindi improprio conservare nella Tavola PS 5.3 “Carta del dissesto”, avente carattere prescrittivo, una rappresentazione “superata” e pienamente conformata e vigente nella pianificazione di settore, considerato

peraltro che le prescrizioni dettate dalla normativa del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell’A.d.B. dei fiumi romagnoli sono assunte integralmente attraverso l’art. 28bis delle Norme di Attuazione del PRG 2000.

Da ultimo si chiarisce come l’assunzione della voce “conoidi di deiezione” in luogo dell’attuale dicitura “conoidi di deiezioni attive” (anch’essa corretta con la variante al PTCP e presente in norma e nella legenda della Tavola PS 5.3) è dovuta all’integrazione in un’unica classe di tali morfostrutture (attive e non), così differenziate in fase di predisposizione della Carta Geologica Regionale a cura del Servizio Geologico e dei Suoli della RER, alle quali, indipendentemente da un loro presunto grado di attività, è associata una potenziale instabilità.

Per una più immediata visualizzazione delle modifiche cartografiche del tematismo “Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità (art.26 PTCP – art. 74 Nda) – calanchi e frane attive e frane quiescenti” modificati nelle Tavole dei Sistemi si riportano lo stato attuale e modificato del suddetto tematismo nella tavola comparativa ADEG PTCP 01 alla scala 1: 25.000, modifiche comunque desumibili dal

confronto delle Tavole dei Sistemi, stato attuale e modificato.

Della Tavola PS 5.3 "Carta del dissesto" in scala 1:25.000 viene invece redatti lo stato attuale e lo stato modificato. In tale tavola si corregge inoltre il tematismo "subsidenza cm. per anno dal 1970 in poi" che nello stato vigente includeva erroneamente anche il limite dell'acquifero.

## **2.2 ADEG\_PP2P\_2 Il sistema forestale e boschivo**

L'assunzione nella cartografia del PRG 2000, sia di carattere ricognitivo/conoscitivo che prescrittivo, delle perimetrazioni che individuano gli ambiti ricompresi nel sistema forestale-boschivo mutuando, analogamente a quanto già visto per l'inventario del dissesto, gli ambiti e gli elementi boschivi rappresentati alla Tavola 3 "Carta forestale e dell'uso del suolo" del PTCP, comporta la modifica di gran parte delle 23 tavole PS 2.1 "Tavole dei Sistemi" alla scala 1:5.000 e della tavola PS 5.4 "Carta dell'uso reale del suolo" alla scala 1:25.000.

A seguito infatti della prima formulazione della matrice ambientale del piano provinciale (PTCP) avvenuta nel

2001, il sistema forestale boschivo corrispondeva cartograficamente ad una molteplicità di tipologie di coperture rispondenti alle seguenti voci: formazioni boschive del piano basale submontano, conifere adulte, rimboschimenti recenti, castagneti da frutto, formazioni boschive con dominanza del faggio, boschi misti governati a ceduo, colture agrarie permanenti – arboricoltura e pioppeti specializzati -, cespuglieti – ambienti a vegetazione arbustiva -, formazioni boschive igrofile.

Con la definitiva e completa approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della provincia di Forlì-Cesena, come integrata della componente strutturale e territoriale oltreché di quella ambientale, avvenuta con deliberazione di Giunta provinciale n. 68886/146 del 14 settembre 2006, figura anche la proposta di modifica dell'art. 10 "Sistema forestale e boschivo" del PTPR attraverso la quale sono state ridefinite le tipologie degli elementi di soprassuolo assoggettate al sistema delle tutele previste dall'art. 10 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Quindi oggi queste si identificano nelle seguenti voci: formazioni boschive del piano basale submontano,

conifere adulte, rimboschimenti recenti, castagneti da frutto, formazioni boschive con dominanza del faggio, boschi misti governati a ceduo, escludendo dalle prescrizioni dell'art.10 le voci: colture agrarie permanenti – arboricoltura e pioppeti specializzati -, cespuglieti – ambienti a vegetazione arbustiva-, formazioni boschive igrofile.

Il PRG 2000 non risulta adeguato a tale nuova elencazione e consistenza degli elementi sottoposti al sistema delle tutele previste per il sistema forestale boschivo e conserva l'iniziale impostazione del PTCP, rappresentando nelle Tavole dei sistemi (PS 2.1), con un unico simbolismo grafico, le diverse tipologie forestali soggette a tutela secondo la vecchia enunciazione dell'art.10 del PTCP. Risulta quindi evidente, per le ricadute che le tutele del sistema forestale-boschivo assumono nella gestione del territorio e quindi per gli interventi di trasformazione del suolo, procedere ad una riconfigurazione e riallineamento della rappresentazione di tali elementi di tutela nello strumento urbanistico generale (PRG 2000) secondo quanto definito dal piano sovraordinato.

Le modifiche cartografiche sono quindi di 2 tipi:

1. nelle Tavole dei sistemi (PS 2.1) l'esclusione delle colture agrarie permanenti – arboricoltura e pioppeti specializzati -, dei cespuglieti e delle formazioni boschive igrofile dalle disposizioni dell'art.10 del PTCP e quindi dalle tutele previste dall'art. 72 delle Nda e dall'art. 2.3.2.A dell'Allegato normativo A1, che comporta la ridefinizione delle aree cartografate come "Sistema forestale e boschivo";
2. nella Carta dell'uso reale del suolo (PS 5.4) la ridefinizione delle perimetrazioni delle varie formazioni boschive in accordo con la Tavola 3 "Carta forestale e dell'uso del suolo" del PTCP e la modifica della legenda per la distinzione delle formazioni soggette e non soggette alla disposizioni dell'art. 10 del PTCP.  
Inoltre in tale tavola è stato inserito il tema "Specie floristiche protette" e distinto il tematismo dei filari in Filari alberati e Siepi, analogamente a quanto riportato nella Tavola 3 del PTCP. Il Sistema delle aree agricole dello stato modificato resta invariato rispetto allo stato attuale.

Analogamente al tematismo del dissesto le modifiche ai tematismi del sistema forestale e boschivo, desumibili dal confronto dello stato attuale e modificato delle Tavole dei Sistemi, vengono visualizzate nella tavola comparativa ADEG PTCP 02 mentre per la Carta dell'uso reale del suolo (PS 5.4) vengono prodotti lo stato attuale e lo stato modificato.

Al contempo viene ridefinito l'elenco delle voci che compongono gli elementi tutelati nel comma 2.3.2 dell'articolo 2.3 "Sistema forestale boschivo" dell'Allegato normativo A1 "Tutela e valorizzazione paesistica e ambientale" delle Norme di Attuazione del PRG 2000.

Altro elemento che tocca una inevitabile e necessaria revisione delle disposizioni relative al sistema forestale e boschivo è rappresentato dal mutato quadro di riferimento inerente nello specifico la definizione di bosco. La recente L.R. 6/2009, all'art. 63, ha infatti fornito la definizione di "bosco", in ottemperanza all'art. 2 del D.Lgs. 227 del 18/05/2001, il quale recita che, in attesa di una revisione organica da parte delle Regioni (comma 2 Art. 2 D.Lgs. 227/2001), sono da considerare "bosco" i terreni coperti da vegetazione

forestale arborea associata o meno a quella arbustiva di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, i castagneti, le sugherete e la macchia mediterranea, ed esclusi i giardini pubblici e privati, le alberature stradali, i castagneti da frutto in attualità di coltura e gli impianti di frutticoltura e d'arboricoltura da legno. Le suddette formazioni vegetali e i terreni su cui essi sorgono devono avere estensione non inferiore a 2.000 metri quadrati e larghezza media non inferiore a 20 metri e copertura non inferiore al 20 per cento, con misurazione effettuata dalla base esterna dei fusti.

Conseguentemente nel corso dell'iter di formazione della già citata Variante integrativa al PTCP, adottata precedentemente all'emanazione della L.R. 6/2009, è stato integrato il dispositivo dell'art. 10 delle Norme di tale piano precisando al novello comma 2bis che la rappresentazione fornita dalla Tavola 3, redatta ai sensi delle Prescrizioni di Massima di Polizia Forestale di cui alla Delibera del Consiglio Regionale n. 2354 del 1° marzo 1995, non individua tutte le superfici boscate di cui al combinato disposto dell'art. 63 della L.R. 6/2009 e del comma 6 dell'art. 2 del D.Lgs. 227 del 18.5.2001. Per tale motivo lo stesso comma 2 bis dell'art. 10

precisa che nelle procedure di valutazione degli strumenti urbanistici e territoriali e nelle procedure autorizzative di interventi dovrà pertanto essere verificata l'eventuale presenza di ulteriori superfici boschive alle quali si applicheranno le disposizioni dell'articolo 10 del PTCP.

In base a tale nuovo disposto, poiché lo strumento urbanistico generale assume quale base conoscitiva del sistema forestale boschivo la medesima del PTCP, si rende necessario l'inserimento dei disposti del comma 2 bis dell'art. 10 del PTCP, opportunamente adattati per la specificità propria della norma comunale, attraverso l'integrazione dell'articolo 2.3 "Sistema forestale boschivo" dell'Allegato normativo A1 "Tutela e valorizzazione paesistica e ambientale" delle Norme di Attuazione del PRG 2000.

Poiché la ridefinizione degli elementi boschivi nel PRG 2000 avviene attraverso l'assunzione "in toto" del quadro ricognitivo rappresentato nella Tavola 3 del PTCP si precisa, per completezza, che questo risulta integrato delle riduzioni operate al sistema forestale-boschivo per tre aree in accoglimento di altrettante osservazioni presentate dai privati nel corso dell'iter della Variante integrativa del PTCP, approvata con

delibera di Giunta provinciale 70346/146 del 19/07/2010. La prima di tali osservazioni, presentata dalla Sig.ra Muccioli Francesca (Prot. prov. 104083 del 24/11/2008), è stata accolta in quanto l'area in questione fu erroneamente ascritta al sistema forestale e boschivo mentre per le restanti, presentate dal Sig. Bocchini Sesto (Prot. prov. 27512 del 20/03/2009 e prot. 61955 del 30/06/2009) e dalla Sig.ra Savorelli Ellera (prot. prov. 61956 del 30/06/2009), è stata disposta l'esclusione delle superfici dal vincolo boschivo in quanto, pur essendo presente su queste una copertura arborea, ricorrono le condizioni di esclusione previste dall'art. 2 del D.Lgs. 227 del 18/05/2001 (*giardini privati*). Si cita, da ultimo, il corretto posizionamento sulla Tavola 3 del PTCP della perimetrazione di un'area con soprassuolo boschivo del piano basale submontano, compresa all'interno del perimetro di PAE dell'ambito estrattivo di Rio Eremo in accoglimento, in fase di controdeduzione alle osservazioni della succitata Variante integrativa al PTCP, della specifica osservazione formulata dal Comune di Cesena (prot. prov. n. 82454 del 20/08/2009).

### 3. Produttivo

Fra gli obiettivi prioritari di mandato dell'Amministrazione comunale in campo economico ed urbanistico vi è quello di dare risposta alle esigenze della produzione sia per quanto riguarda l'esigenza di ampliamento di attività produttive esistenti che per quanto riguarda adeguamenti e semplificazioni normative. Tale obiettivo è stato assunto nel PEG 2010 del Settore Programmazione urbanistica.

In sostanza l'intenzione dell'Amministrazione è quella di supportare tutte quelle iniziative imprenditoriali che tendono a consolidare e/o sviluppare la loro presenza in termini di produzione ed occupazione. Un obiettivo prioritario in tempo di crisi economica.

In questa parte della variante al PRG ci occupiamo degli aspetti cartografici. Va tenuto presente che non meno importanti sono aspetti normativi trattati al capitolo 5; fra questi ricordiamo la norma per gli spazi aggiuntivi per la somministrazione di alimenti e bevande, quella che estende al pregresso la possibilità di intervenire col 75% della proprietà dell'area, l'estensione della possibilità di delocalizzare gli edifici residenziali dalle fasce di rispetto stradale lungo talune arterie,

l'integrazione dell'indice per i fienili, l'aumento 8 metri dell'altezza per i fienili, le cantine vinicole e i ricoveri per macchine speciali per l'agricoltura.

Fra gli interventi più consistenti ricordiamo la localizzazione del centro logistico Aldebaran per lo smistamento degli imballaggi per ortofrutta, l'ampliamento della Maraldi sementi, l'insediamento di una struttura alberghiera nell'area della Polisportiva di Martorano (via Calcinaro), il riconoscimento con possibilità di ampliamento dell'azienda posta in zona agricola, tramite apposita scheda, della ditta Biondi e Grassi di S. Giorgio che produce cisterne per idrocarburi.

Con la presente variante si utilizza quasi completamente il quantitativo residuo del 3% di ampliamento delle aree produttive, quello residenziale era già di fatto esaurito.

## Elenco aree produttive

<b>Cod.</b>	<b>TAVOLA</b>	<b>A Z I E N D E</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>VARIAZIONE</b>
<b>PROD. 01</b>	PS 2.1.9	BATTISTONI CLEMENTINA	Via Cavalcavia	Da Servizi di interesse sovracomunale e Infrastrutture per la viabilità a Tessuto polifunzionale e Verde pubblico
<b>PROD. 02</b>	PS 2.1.10	F.lli BARDUCCI di Andrea Barducci &c. snc	Ruffio Via Prov. Sala	Ambito della pianura bonificata, Attività polifunzionale in zona rurale (scheda E-az/u)
<b>PROD. 03</b>	PS 2.1.5	BERARDI ANTONIO	Sant'Egidio Via Boscone	Ambito della pianura centuriata con perimetro di Permesso di costruire con prescrizione, la possibilità di realizzare una struttura didattico museale PCP n° 168
<b>PROD. 04</b>	PS 2.1.6	Biondi e Grassi.	San Giorgio Via Pisignano	Ambito della pianura centuriata, Attività polifunzionale in zona rurale (scheda E-az/v)
<b>PROD. 05</b>	PS 2.1.4	FEMI srl	Pievesestina	Da Parcheggi pubblici e Ambito della pianura bonificata a Tessuto polifunzionale, Parcheggi pubblici e Verde pubblico con accesso da Via San Giuseppe PCP n° 15
<b>PROD. 06</b>	PS 2.1.15	Biondi Autotrasporti	Case Castagnoli Via Borghetto	Da Ambito della pianura bonificata a Parcheggio privato specialistico PCP n° 169
<b>PROD. 07</b>	PS 2.1.6	EUROGOMME di Macini Emilio & C. snc	Via Cervese Villa Chiaviche	Da Parcheggio specialistico a Parcheggi Pubblici e Tessuto Polifunzionale con riduzione della fascia di rispetto autostradale PCP n° 170
<b>PROD. 08</b>	PS 2.1.10	Pistocchi - Alvisi	Case Finali Via Emilia	Da area di trasformazione AT4a ad Ambito di tutela fluviale
<b>PROD. 09</b>	PS 2.1.5	Polisportiva Martorano	Via Calcinaro Martorano	Da Attrezzature sportive e ricreative private a Tessuto polifunzionale e Parcheggi pubblici PCP n° 24

<b>Cod.</b>	<b>TAVOLA</b>	<b>A Z I E N D E</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>VARIAZIONE</b>
<b>PROD. 10</b>	PS 2.1.5	CBC di Campanini e C	Via Ravennate Martorano	Ampliamento di Attività polifunzionale in zona rurale esistente (scheda E-az/e)
<b>PROD. 11</b>	PS 2.1.5	OROGEL	Via Torta Pievesestina	Da Ambito della pianura bonificata a Tessuto polifunzionale e Verde pubblico PCP n° 165
<b>PROD. 12</b>	PS 2.1.4	OROGEL	Via Fossalta Pievesestina	Da Ville e giardini a Tessuto polifunzionale
<b>PROD. 13</b>	PS 2.1.15	Pagliarani Area Rottamai	Bulgaria	Da Ambito della pianura bonificata a Parcheggio privato specialistico
<b>PROD. 14</b>	PS 2.1.4 PS 2.1.8	ALDEBARAN Holding Fabbri Mario	Diegaro	Previsione di nuova Area di trasformazione polifunzionale e modifica PCP n° 141
<b>PROD. 15</b>	PS 2.1.4	PIEVE 6 S.p.A.	Pievesestina	Da Ambito della pianura bonificata a Pregresso PRG'85 (Ampliamento PIP vigente) e nuova previsione di parcheggi privati specialistici
<b>PROD. 16</b>	PS 2.1.15 PS 2.1.13	EUROSERVICE	Case Castagnoli San Carlo	Da Ambito della pianura bonificata a Tessuto polifunzionale, Verde pubblico e Parcheggio pubblico subordinato alla dismissione di allevamento a San Carlo PCP n° 171
<b>PROD. 17</b>	PS 2.1.15	Sistemi di Tornitura di Piccini Alberto & C.S.n.c.	Case Missiroli	Da Ambito della pianura bonificata a Tessuto polifunzionale (Ampliamento area esistente) e parcheggi specialistici
<b>PROD. 18</b>	PS 2.1.9	GEST IMM ROMAGNA S.r.l.	Cesena	Da Servizi sovra comunali a Tessuto polifunzionale PCP n° 183
<b>PROD. 19</b>	PS 2.1.17	Giorgini Gabriele Campomaggi e Caterina Lucchi	Borello	Da territorio rurale a Tessuto polifunzionale (Ampliamento area esistente)

**Prod. 01 - Battistoni Clementina. Cambio destinazione - Tavola PS 2.1.9**

All'interno di un'area polifunzionale Hera ha dimesso una centralina del gas realizzata in seguito ad esproprio. L'area, di circa 900 mq., è stata retrocessa alla proprietà che ha richiesto di accorparla alla destinazione polifunzionale

Da servizi di interesse sovracomunale F, attrezzature tecnologiche art. 55 NdA, e infrastrutture per la viabilità il cambio di destinazione urbanistica è a tessuto polifunzionale, art. 39 NdA e parte verde pubblico G, art. 56 NdA.

L'area ricade nella disciplina degli art. 17 e 28 a del PTCP, Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua e Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

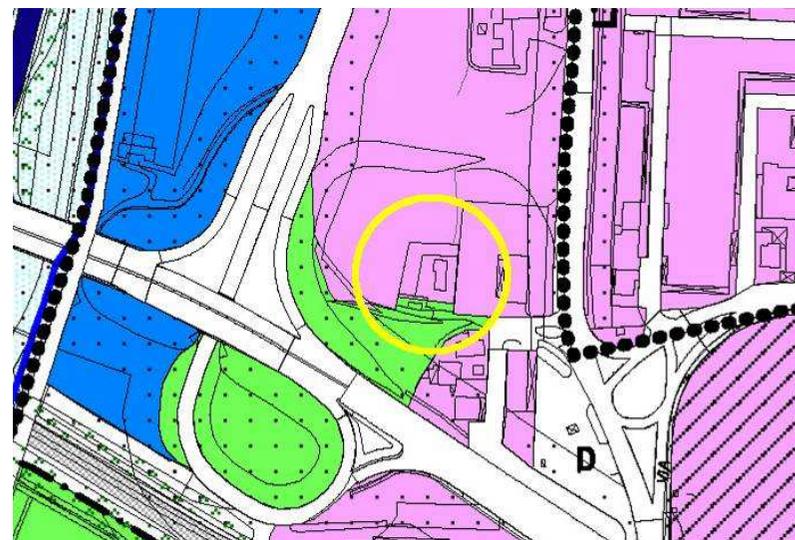


Fig. 3.1 – Prod 01 Stralcio del PRG stato modificato

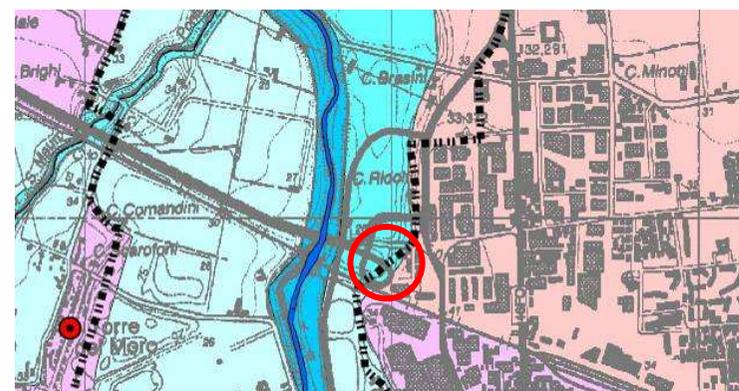


Fig. 3.2 - Prod. 01 Stralcio della tav. 2 PTCP

**Prod. 02 – F.lli Barducci, attività di lattoneria,  
località Ruffio - Scheda E-az/u e  
Tavola PS 2.1.10**

L'azienda è insediata in zona agricola, pianura bonificata, lungo la provinciale Ponte Pietra-Sala e lavora lamiere per l'edilizia. E' inserita in un contesto agricolo residenziale per cui occorre schermare l'attività rispetto alle residenze adiacenti. La scheda propone una fascia di mitigazione alberata al perimetro del lotto di 10 metri di profondità. Trattandosi di azienda del comparto edile la norma, art. 82 bis delle Nda, prevede la possibilità di ampliamento per 800 mq. di SUL.

L'area ricade nella disciplina dell'art. 28 b del PTCP, Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

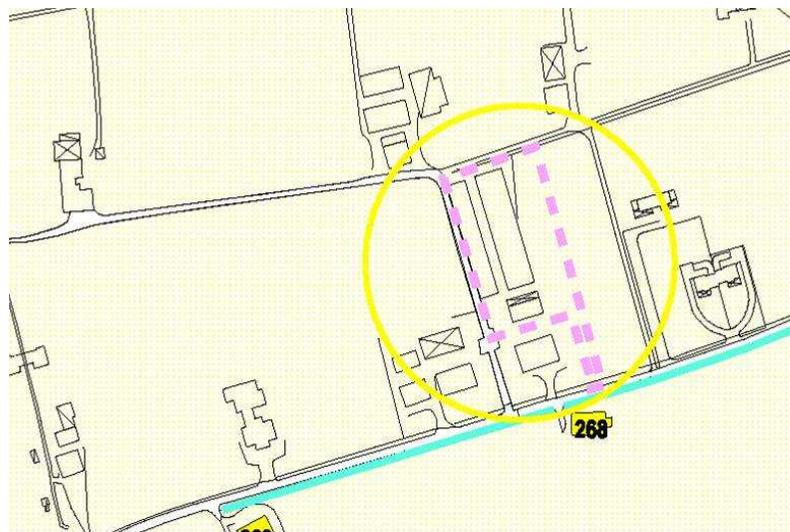


Fig. 3.3 – Prod 02 Stralci del PRG stato modificato



Fig. 3.4 - Prod. 02 Stralci della tav. 2 PTCP

**Prod. 03 – Berardi, tassidermista, loc. S. Egidio  
Via Boscone -Tavola PS 2.1.5**

Il sig. Antonio Berardi conduce la sua azienda agricola in Via Boscone a S. Egidio ed è a molti noto per la sua pluridecennale attività di tassidermista nel corso della quale ha accumulato un patrimonio faunistico notevole, oltre 2.000 esemplari, che intende disporre anche per la fruizione del pubblico. Ha perciò più volte fatto presente la sua volontà affinché gli sia concessa la possibilità di realizzare uno spazio espositivo adeguato anche ai fini di una fruizione didattica. La richiesta avanzata in tal senso, PGN 37538/351 dell'11.7.2010, è corredata da uno studio progettuale dal quale si desume l'esigenza di realizzare un edificio di circa 500 mq di SUL.

La Variante propone di assoggettare parte dell'area agricola di proprietà del sig. Berardi a Permesso di Costruire con prescrizioni (n° 168) con la possibilità di realizzare la struttura didattico museale convenzionando tale uso col Comune per almeno 20 anni.

L'area, ubicata in prossimità del centro abitato è facilmente accessibile, si trova nella pianura centuriata, art. 66 delle NdA, e conserva tale destinazione.

L'area ricade nella disciplina degli art. 21 B e 28 b del PTCP, Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione e Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

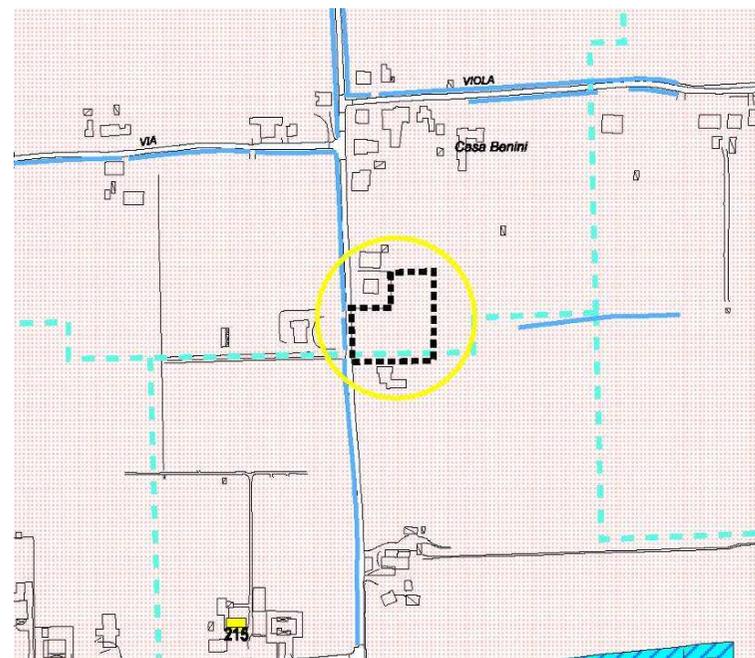


Fig. 3.5 – Prod 03 Stralcio del PRG stato modificato

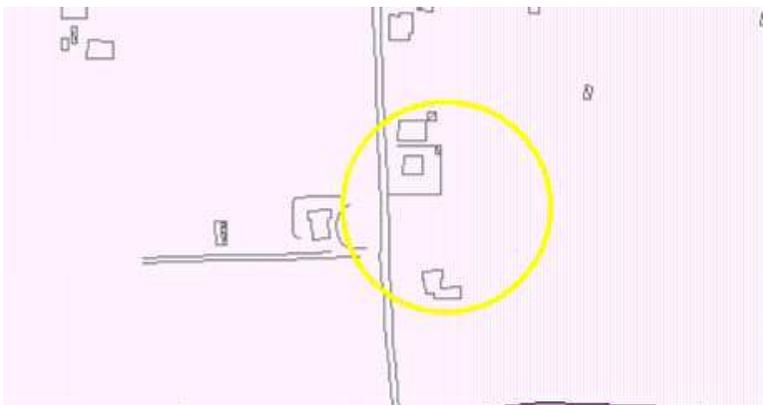


Fig. 3.6 - Prod. 03 Stralcio della tav. 2 PTCP

**Prod. 04 – Biondi e Grassi, produzione cisterne per idrocarburi, loc. S. Giorgio - Scheda E.az/v. e Tavola PS 2.1.6**

La ditta Biondi e Grassi che produce cisterne per idrocarburi, si è insediata all'inizio degli anni '80 nell'area artigianale di S. Giorgio in Via Tarcento. Causa i mutamenti di prodotto che l'hanno portata a passare da piccoli contenitori a cisterne sempre più grandi, e quindi a lavorare lamiere con dimensioni e spessori maggiori, le lavorazioni hanno prodotto livelli di rumore poco adatti al contesto di micro imprese artigianali e la ditta è stata spinta a trovare una collocazione isolata. A metà degli anni '90 le lavorazioni dei grandi contenitori, cisterne per idrocarburi per le stazioni di servizio, sono state trasferite nell'area compresa fra la

Via Pisignano e la Via Montaletto. Con Determinazione Dirigenziale n° 541 del 30/3/2004 l'azienda è stata classificata industria insalubre di 1<sup>a</sup> classe con le cautele di contenimento delle emissioni del rumore, polveri, e sostanze organiche volatili. La ditta ha recuperato un precedente insediamento in zona agricola e, con le norme del PRG '85, ha potuto ampliare in parte l'insediamento originario. Tuttavia a causa dell'espansione dell'attività produttiva, che oggi vede la fornitura di tutte le cisterne per gli impianti stradali AGIP, la ditta ha da tempo avanzato richieste per ulteriori significative espansioni che le consentano una migliore organizzazione aziendale e più consone modalità lavorative. Negli ultimi anni la ditta, ovvero i proprietari della medesima, ha acquistato molti terreni agricoli attorno al nucleo aziendale anche per evitare l'incompatibilità con le attività al contorno. Nella segnalazione del 3.8.2010, PGN 49735/72, la ditta fa presente che per le attività svolte nelle due sedi di via Tarcento e via Pisignano, sia al coperto che allo scoperto, le strutture sono insufficienti alla gestione ottimale del lavoro, che nella struttura di via Pisignano le problematiche dell'inquinamento acustico avute in

via Tarcento non hanno creato proteste e che nella richiesta presentata è previsto il trasferimento di tutta l'attività in via Pisignano sia per evitare le problematiche del rumore nei confronti delle abitazioni prossime a via Tarcento che per evitare il flusso di mezzi fra le due sedi.

La Ditta segnala l'esigenza di un ampliamento della superficie per le lavorazioni e gli uffici pari a circa 3.500 mq di SUL.

Nella descrizione della produzione, che nel 2009 ha determinato un fatturato di 7.000.000 di euro, si elencano:

- 1.500 serbatoi mobili omologati completi di vasca di contenimento e gruppo erogatore in cassetta con capacità in litri da 1.000 a 8.000;
- 1.500 serbatoi per stazioni di servizio/deposito carburanti a doppio mantello di capacità in litri da 3.000 a 50.000;
- circa 5 serbatoi da 100.000 litri per il trasporto dei quali vi è la necessità della scorta come trasporto eccezionale mentre nel corso dell'anno vengono effettuati altri 20 trasporti eccezionali senza scorta.

Nei programmi dell'azienda per il futuro vi è la produzione di serbatoi per antincendio di grandi capacità, da 100.000 a 200.000 litri, serbatoi per gas e GPL da capacità compresa fra i 30.000 e i 50.000 litri.

La criticità che si rileva è legata alla viabilità con particolare riferimento al disagio creato dai trasporti eccezionali che, anche se in numero limitato, transitano dalla frazione di S. Giorgio in direzione autostrada, e alla modesta sezione stradale della Via Montaletto.

Si propone di inserire nel PRG una scheda come ambito di recupero delle attività polifunzionali in zona rurale, art. 82 bis delle Nda.

L'area di insediamento è di circa 18.000 mq e viene concessa la possibilità di ampliamento per 3.500 mq di SUL; è richiesto un verde di mitigazione al contorno dell'area della profondità di 10 m. e la sistemazione con allargamento stradale delle vie Pisignano e Montaletto.

La destinazione urbanistica attuale e futura è ambito della pianura centuriata , art. 66 delle Nda.

L'area ricade nella disciplina degli art. 21 B e 28 b del PTCP, Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione e Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

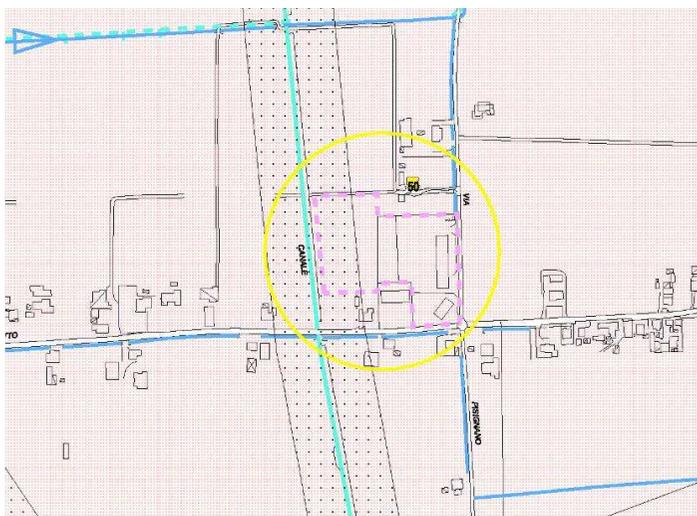


Fig. 3.7 – Prod 04 Stralcio del PRG stato modificato

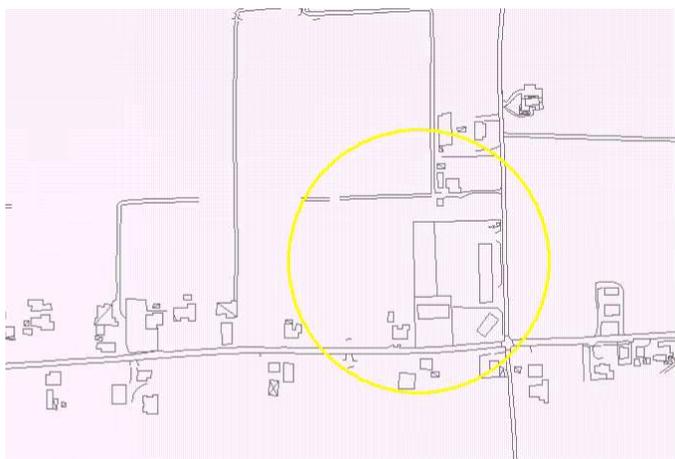


Fig. 3.8 - Prod. 04 Stralcio della tav. 2 PTCP

### **Prod. 05 - FEMI srl-ampliamento in Via Diegaro Pievesestina - Tavola PS 2.1.4**

La Femi srl è l'immobiliare di un gruppo di tre aziende, Ferro bac srl, Siderflange srl e Meccanica Cesena srl, che operano nel settore metalmeccanico. La Meccanica Cesena si è recentemente insediata nel nuovo stabilimento di Via Diegaro Pievesestina in un lotto polifunzionale al quale si accede dalla medesima via ove si attesta un tessuto residenziale. Recentemente, con la realizzazione della nuova rotatoria sulla strada provinciale Diegaro - S. Egidio, che investe parte della proprietà, ora agricola, dal lato opposto alla zonizzazione polifunzionale, si è realizzato un accesso carraio alla ditta direttamente in rotatoria che permette di evitare il transito dei mezzi pesanti dal nucleo residenziale con notevole miglioramento dei transiti che in taluni casi sono di tipo eccezionale (trasporto trivelle SOIL MEC per manutenzione). Ora la FEMI rappresenta la necessità di risistemare l'area e di ampliare la struttura, con nota del 16.7.2010 PGN 45768/351.

Si propone di ampliare il tessuto polifunzionale di circa 3.600 mq. e di utilizzare lo strumento del Permesso di Costruire con prescrizioni (n° 15) per la realizzazione di

una fascia di mitigazione boscata nel rispetto stradale della provinciale, parcheggio pubblico e strada. Attualmente l'area è parte della Pianura bonificata, art. 67 delle NdA.

L'area ricade nella disciplina dell'art. 28 b del PTCP, Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

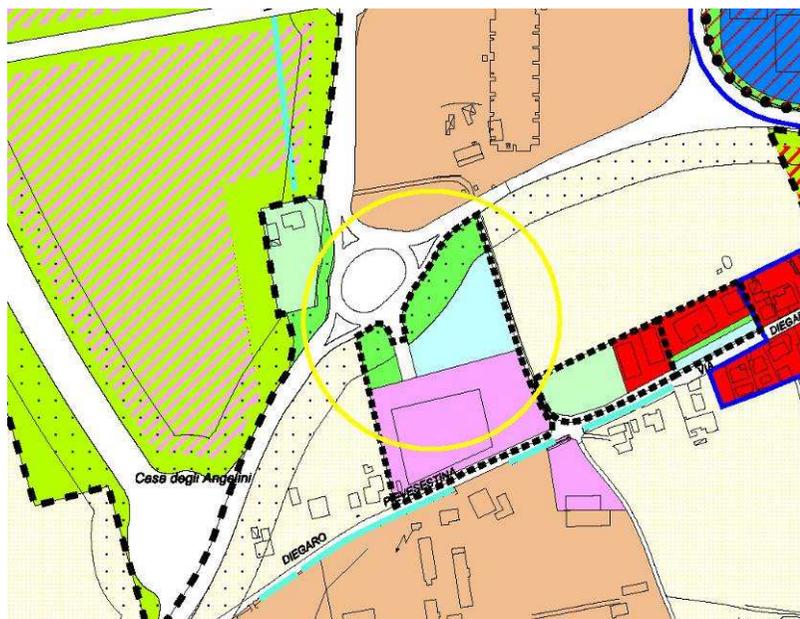


Fig. 3.9 – Prod 05 Stralcio del PRG stato modificato



Fig. 3.10 - Prod. 05 Stralcio della tav. 2 PTCP

### **Prod. 06 - Biondi Autotrasporti, località Case Castagnoli - Tavola PS 2.1.15**

Biondi autotrasporti srl ha la sede legale in Via Violetti 1400 e la sede amministrativa in Via Assano 1351 dove ha pure un piazzale per i mezzi che è insufficiente ad ospitare tutto il parco automezzi. La Ditta, che dichiara di disporre di 120 mezzi, è anche proprietaria di un'area agricola lungo Via Borghetto di circa 14.500 mq. confinante con il PIP di Case Castagnoli in corso di realizzazione, prossima all'attuale sede legale.

Ha richiesto, con osservazione avanzata sulla variante 1/2008, n°22, di destinare quest'ultima area a

parcheggio privato specialistico per ospitare gli autotreni di proprietà.

Si ritiene la richiesta compatibile con le scelte urbanistiche del Comune e meritevole di accoglimento in quanto si prefigura come integrazione dell'area produttiva servita da adeguata viabilità, che si attesta sulla Via Emilia in prossimità della secante e perciò in agevole connessione con le arterie di grande comunicazione (A 14 - E 45).

Si propone di destinare l'area a parcheggio privato specialistico, art. 56 delle NdA, assoggettato a permesso di costruire con prescrizioni (n° 169), art. 27 delle NdA, per la realizzazione di una fascia di mitigazione boscata al contorno della profondità di ml. 7 su tre lati e di ml. 15 sul lato rivolto verso l'abitazione.

L'area ricade nella disciplina dell'art. 28 b del PTCP, Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

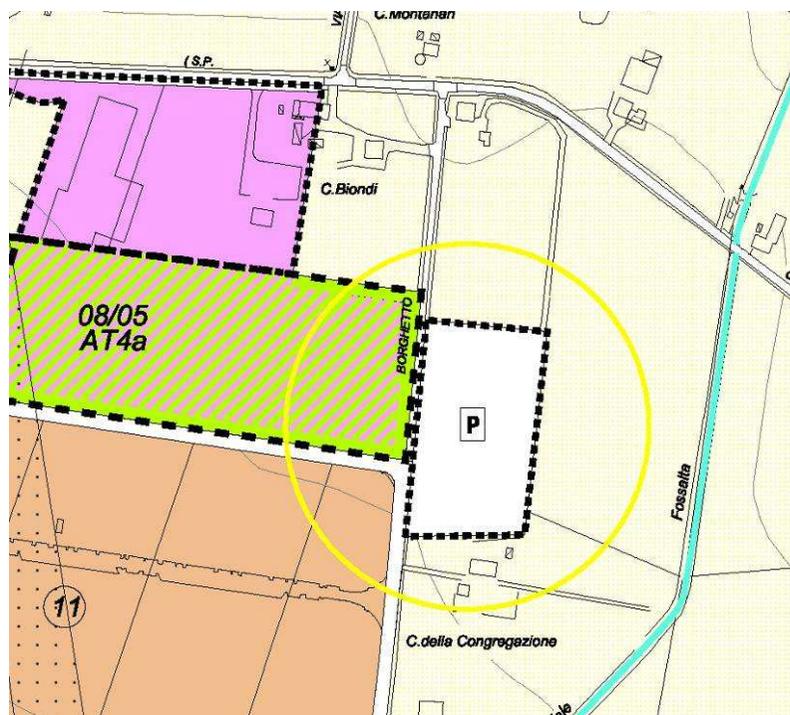


Fig. 3.11 – Prod 06 Stralcio del PRG stato modificato

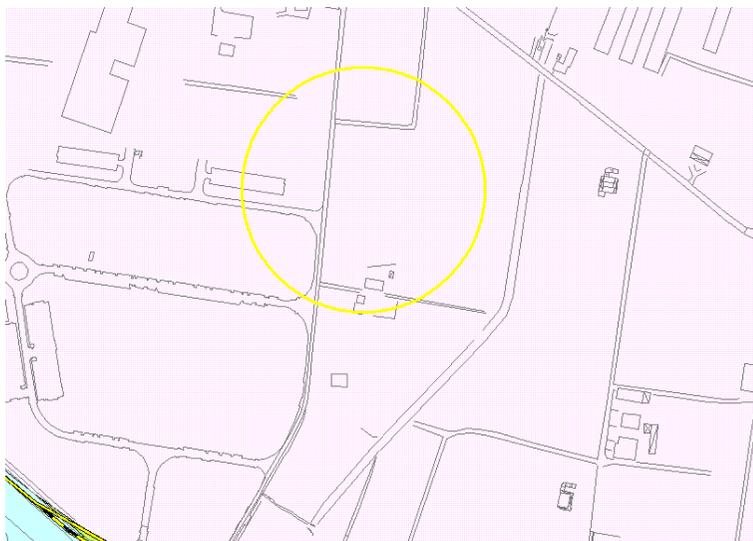


Fig. 3.12 - Prod. 06 Stralcio della tav. 2 PTCP

**Prod. 07 - Eurogomme di Macini Emilio, località  
Villa Chiaviche - Tavola PS 2.1.6**

Eurogomme esercita da alcuni decenni l'attività di gommista sulla Cervese nei pressi del casello autostradale di Cesena. La ditta manifesta ora l'esigenza di ampliare l'attività anche in seguito all'inserimento in azienda dei figli e per implementare le attrezzature tecnologiche.

Si propone l'ampliamento del tessuto polifunzionale, art. 39 Nda, in adiacenza all'esistente, assoggettato a permesso di costruire con prescrizioni (n° 170), art. 27

Nda, per la realizzazione di parcheggio pubblico sul fronte stradale; la riduzione della fascia di rispetto autostradale da 60 a 30 metri trattandosi di area inserita nel centro abitato.

L'area inserita è ora destinata a parcheggio privato specialistico, art. 56 delle Nda.

L'area ricade nella disciplina degli art. 21 B e 28 b del PTCP, Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione e Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.



Fig. 3.13 - Prod 07 Stralcio del PRG stato modificato

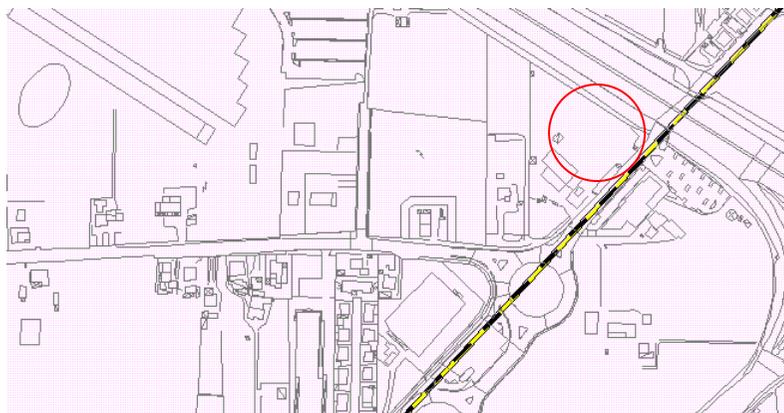


Fig. 3.14 - Prod. 07 Stralcio della tav. 2 PTCP

**Prod. 08 - Alvisi-Pistocchi, località Case Finali.  
Riduzione 03/09 AT4-Tavola PS 2.1.10**

Con Osservazione n° 70 al PRG 2000 la sig.ra Alvisi Pia ed il sig. Pistocchi Giuseppe unitamente all'Immobiliare Alvisi, oss. n° 190, chiesero che una porzione di terreno in proprietà confinante con l'area produttiva di Via Matalardo fosse resa edificabile. L'area fu inserita nel PRG come parte dell'AT4 03/09.

Con nota del 23.6.2010 i sigg. anzidetti hanno richiesto il ripristino alla destinazione agricola di detta area, di circa 12.800 mq., in quanto "sia per forma, viabilità ed ubicazione non poteva avere destinazione propria ed indipendente; l'interesse dei confinanti non si è più manifestato anche se sollecitato; la ditta coltivatrice diretta e per di più in fase di dismissione non aveva e tantomeno oggi ha capacità e volontà imprenditoriali; per contro paga un'ICI sproporzionata al valore reale dell'area".

Si accoglie perciò la richiesta ripristinando la destinazione agricola dell'area: ambito di tutela fluviale, art. 70 delle NdA.

L'area ricade nella disciplina degli art. 17 e 28 b del PTCP, Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi,

bacini e corsi d'acqua e Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

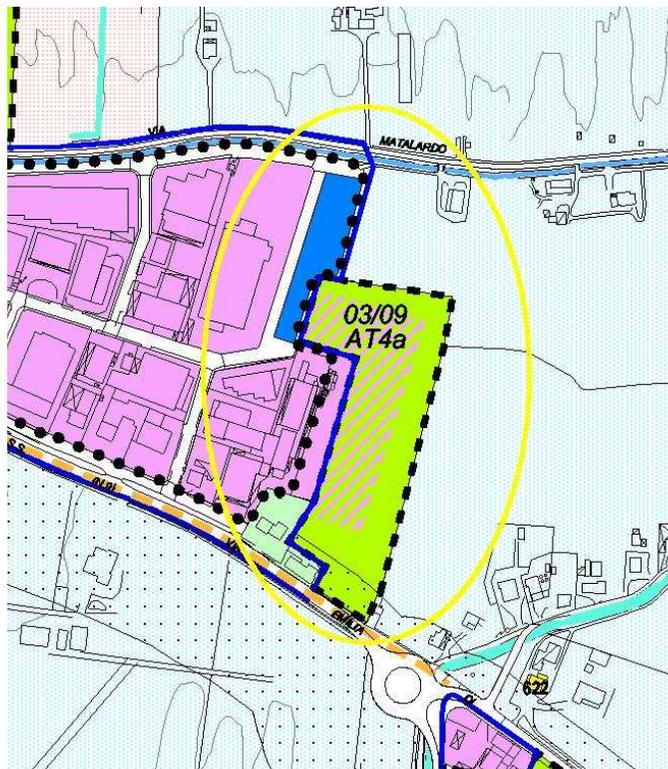


Fig. 3.15 – Prod 08 Stralcio del PRG stato modificato

### **Prod. 09 - Polisportiva di Martorano, Via Calcinaro - Tavola PS 2.1.5**

La polisportiva di Martorano opera nel settore del calcio giovanile con notevole coinvolgimento di utenti. Ha più volte fatto presente l'esigenza di integrare la propria

attività sportiva con una struttura ricettiva per alloggiare le squadre che utilizzano il centro sportivo di Via Calcinaro. Da ultimo ha segnalato, con nota del 29.6.2010 PGN 43299/351, che nel rispetto degli indici previsti dall'art. 60 "attrezzature sportive e ricreative private" con indice di  $U_f = 0,20$ , non è possibile comprendere usi che sono fondamentali per lo sviluppo del centro quali albergo, foresteria, centro benessere, mensa, ristoro, ambulatori medici, centro di riabilitazione ecc. Chiede che una porzione dell'area venga zonizzata come tessuto polifunzionale, art. 39 delle NdA, con deroga all'altezza per il solo uso alberghiero da ml 13 a ml 23.

La variante propone di trasformare in polifunzionale una porzione di circa 8.500 mq. che genera una SUL di 5.100 mq, di inserire due aree di parcheggio pubblico, la prima sul fronte della Via Calcinaro e la seconda in posizione mediana tra il polifunzionale e i campi sportivi; le due aree di sosta sono collegate da viabilità pubblica.

Il permesso di costruire con prescrizioni (n° 24) prevede, oltre alla realizzazione delle aree pubbliche,

gli usi necessari alla realizzazione dell'albergo e del centro benessere.

La deroga per l'altezza non è necessaria in quanto si provvede a modificare le norme per gli usi U 2.1 (alberghi e centri benessere) U 3.9 (centri direzionali e strutture socio-sanitarie) fissando l'altezza massima a 30 ml sia nei tessuti polifunzionali che nelle aree di trasformazione. Vedi Capitolo sulle norme.

L'area ricade nella disciplina degli art. 21 B e 28 b del PTCP, Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione e Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

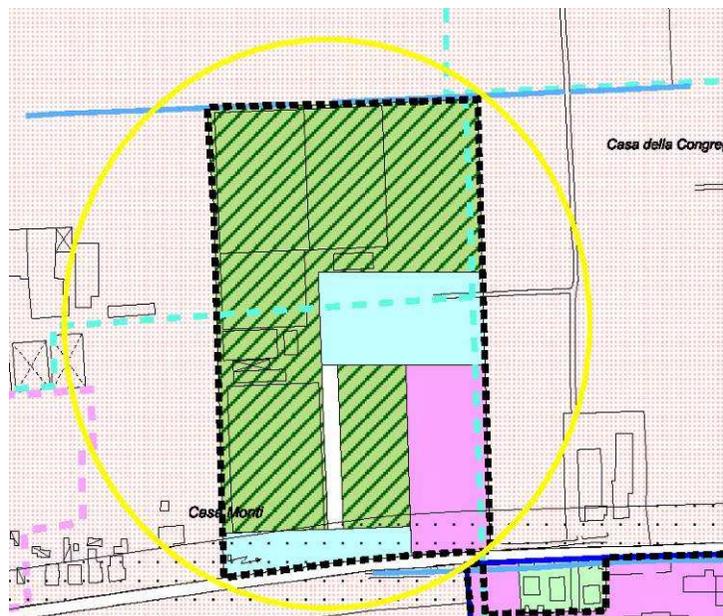


Fig. 3.16 – Prod 09 Stralcio del PRG stato modificato

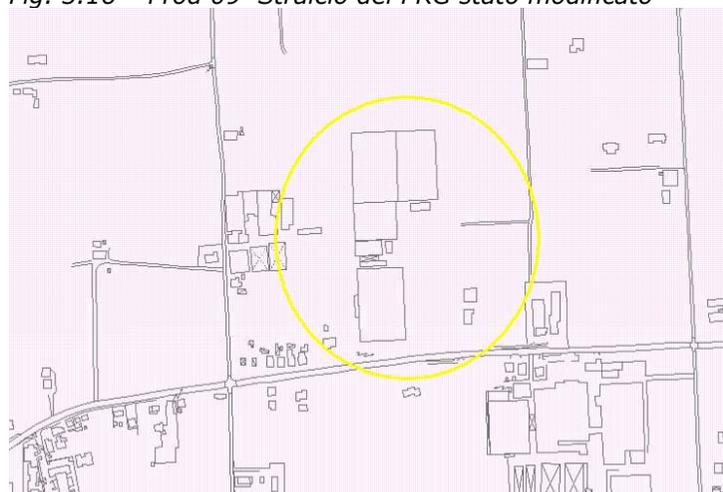


Fig. 3.17 - Prod. 09 Stralcio della tav. 2 PTCP

**Prod. 10 - CBC di Campanini & C, Martorano via  
Ravennate - Scheda E az/e e Tavola  
PS 2.1.5**

L'impresa edile CBC è insediata in un'area censita come ambito di recupero delle attività polifunzionali in zona rurale, scheda E az/e. Con variante 1/2008 la possibilità di ampliamento per le aziende edili è stata portata da 500 a 800 mq di SUL. La Ditta Campanini chiede che venga riconosciuta come area di insediamento anche il piazzale retrostante a quella attualmente inserita nel PRG in quanto costituita da un piazzale da tempo esistente e sanato (segnalazione del 5.8.2010 PGN 50034/351). Ciò comporta la revisione della scheda dell'azienda con il coinvolgimento dell'area in proprietà e la ridefinizione del perimetro di insediamento. L'area dell'ambito di recupero passa da 2972 mq. a 7509 mq. La conformazione dell'area consente di utilizzare un altro accesso separando quello per i materiali da quello degli uffici; è prevista al perimetro una fascia di verde di mitigazione che copre il 30,9 % dell'area totale.

L'area ricade nella disciplina degli art. 21 B e 28 b del PTCP, Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico

della centuriazione e Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.



Fig. 3.18 - Prod 10 Stralcio del PRG stato modificato



Fig. 3.19 - Prod. 10 Stralcio della tav. 2 PTCP

**Prod. 11 – OROGEL SpA, Via Dismano località Pievesestina - Tavola PS 2.1.5**

L'Orogel, con la Variante 1/2008 ha ottenuto la possibilità di demolire alcuni fabbricati residenziali contigui all'area dello stabilimento per ricollocarne la superficie in altro lotto in posizione più confacente (permesso di costruire con prescrizioni n° 165).

L'area posta in via Torta 165 di mq 1330 circa è ritornata rurale in seguito alla variante di cui sopra mentre l'altra, lungo la via Chiesa di Pievesestina, è stata destinata a parcheggio specialistico.

Ora, con nota del 19.7.2010 PGN 49309/351, la Ditta chiede che il primo lotto, quello lungo via Torta, sia classificato polifunzionale, art. 39 NdA, per permettere un utilizzo più funzionale dello stesso.

Ritenuto corretto superare la destinazione agricola, si ritiene opportuno e necessario frapporre un'area di verde pubblico a cuscinetto fra lo stabilimento ed il nucleo residenziale che si sviluppa lungo la via Chiesa di Pievesestina.

Si accoglie parzialmente la richiesta ampliando il tessuto polifunzionale per circa 550 mq. e destinando a

verde pubblico una fascia di circa 15 metri sul retro delle abitazioni per circa 900 mq.

L'area ricade nella disciplina dell'art. 28 b del PTCP, Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

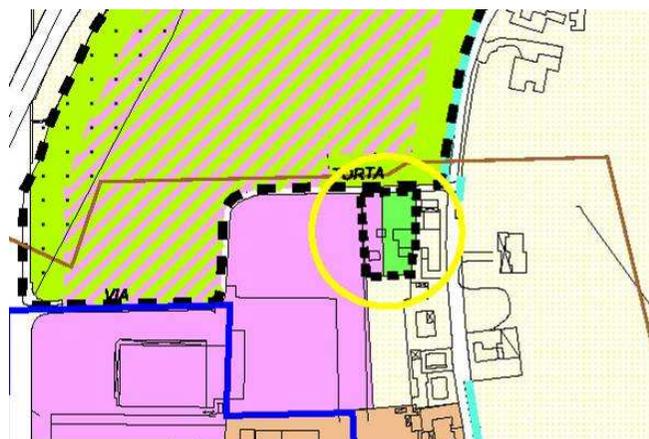


Fig. 3.20 – Prod 11 Stralcio del PRG stato modificato



Fig. 3.21 - Prod. 11 Stralcio della tav. 2 PTCP

**Prod. 12 – OROGEL SpA, Via Dismano località  
Pievesestina - Tavola PS 2.1.4**

L'Orogel ha acquisito nell'agosto 2008 un terreno con soprastanti fabbricati con destinazione urbanistica residenziale "edifici nel verde", art. 38 bis. L'area, posta all'angolo fra le vie Dismano e Fossalta di circa 2.400 mq., è incuneata nel tessuto polifunzionale della Ditta che con nota del 19.7.2010 PGN 49305/351 ne ha richiesto la classificazione a tessuto polifunzionale, art. 39 delle NdA per potere ampliare i locali dello spaccio aziendale.

Ritenuta urbanisticamente corretta la richiesta di omogeneizzare il tessuto si accoglie la medesima estendendo il tessuto polifunzionale per circa mq. 2.400 sul lotto precedentemente residenziale.

L'area ricade nella disciplina dell'art. 28 b del PTCP, Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

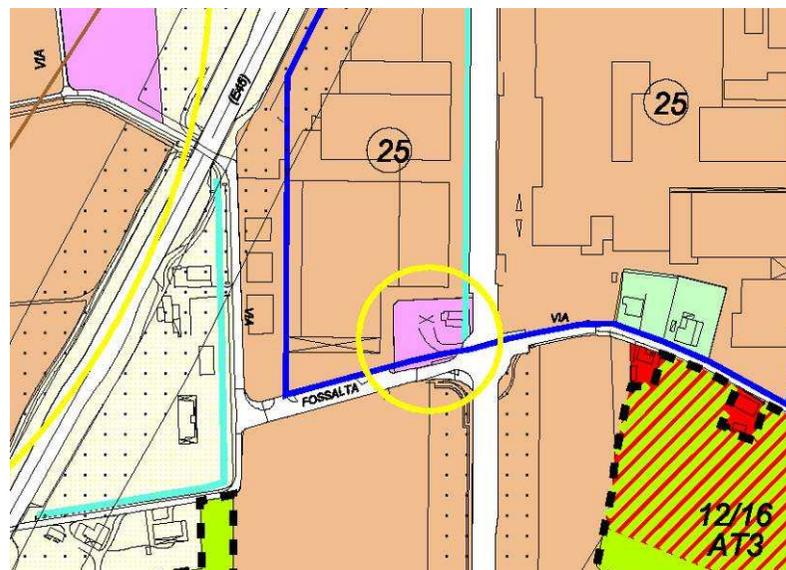


Fig. 3.22 – Prod 12 Stralcio del PRG stato modificato

**Prod. 13 – Pagliarani, PPIP area rottamai loc  
Bulgaria. Tavola PS 2.1.7**

L'ing Predari, per conto del sig. Pagliarani Natale, segnala, con nota del 9.9.2010 PGN 56398/351, una serie di circostanze volte a sostenere l'errata collocazione nel PRG della zonizzazione inerente il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica di Bulgaria inerente l'area rottamai "R", art. 51.01 NdA già attuato. Nella sostanza la richiesta è che tale area "venga aggregata alla attività produttiva senza indice edificatorio...". Da verifiche effettuate dal competente

Servizio Insediamenti Produttivi risulta che vi è corrispondenza fra la zonizzazione del PRG '85 e quella dell'attuale strumento urbanistico. Esiste tuttavia l'anomalia che fra il perimetro del PPIP e l'area ferroviaria è interposta una striscia di territorio rurale, che corrisponde alla fascia di rispetto ferroviario; una sorta di terra di nessuno che potrebbe essere utilizzata meglio dalle stesse aziende prospicienti, previo autorizzazione delle Ferrovie dello Stato.

Si propone di destinare l'area anzidetta, avente un'estensione di circa 4.000 mq. a parcheggio privato specialistico, art. 56 delle NDA accogliendo nella sostanza la richiesta avanzata.

L'area ricade nella disciplina dell'art. 28 b del PTCP, Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

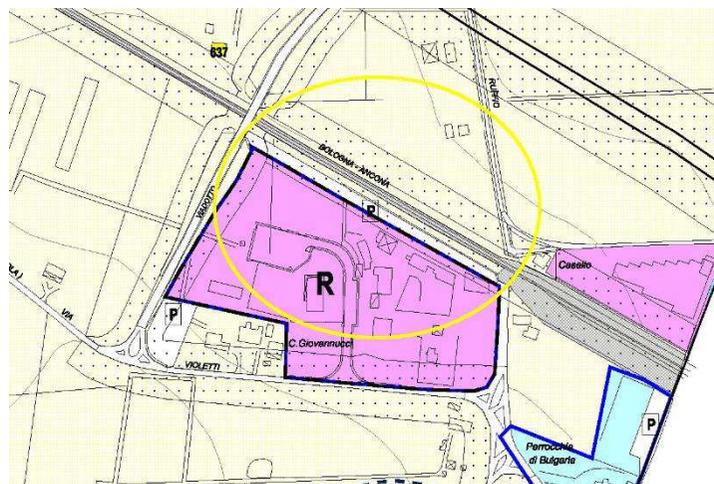


Fig. 3.23 – Prod 13 Stralcio del PRG stato modificato

#### **Prod. 14 – Aldebaran holding srl e Jolly service SpA, Fabbri Mario loc Diegaro - Tavole PS 2.1.4 e PS 2.1.8**

Aldebaran holding, quale azionista di maggioranza, e Jolly service SpA, con nota del 7.7.2010 PGN 43893/351, hanno avanzato richiesta per trasformare a produttivo un terreno agricolo in proprietà in località Diegaro, lungo la E45, adiacente alle aree di ATI e Calcestruzzi del Savio.

Jolly Service effettua servizi di logistica, dispone di un parco mezzi di 100 camion rimorchi con proprio

marchio avvalendosi anche di altri autotrasportatori (cosiddetti padroncini). Nasce nel 2000 stipulando un accordo col gruppo IFCO, gestore di un parco mondiale di contenitori riutilizzabili per l'ortofrutta per la quale Jolly Service effettua il ritiro dei contenitori usati dalle piattaforme della Grande Distribuzione, il loro lavaggio (26.000.000 di casse trattate) e la distribuzione delle casse pulite in tutta Italia. Inoltre effettua trasporti di prodotti per il gruppo Eurospin. Effettua inoltre magazzinaggio per ortofrutta ed alimenti a base di frutta a lunga conservazione. Fra gli altri ha in carico i prodotti de La Cesenate. L'incremento dell'attività e dei volumi d'affari hanno costretto la Ditta a distribuire la sua attività su due sedi: quella originaria di Via Tortona dove vengono immagazzinati i prodotti refrigerati e ove sono dislocati gli uffici amministrativi, e quella di Via della Cooperazione ove sono installati gli impianti di lavaggio delle casse, i punti di raccolta, le centrifughe per l'asciugatura per l'attività connessa al gruppo IFCO nonché l'ufficio logistico. Nel 2009 l'azienda ha avuto una media di 55,25 dipendenti fra fissi e stagionali. L'azienda è in sviluppo e nel 2009 ha attivato anche la riparazione dei contenitori in plastica danneggiati. Dal

marzo 2010 sta implementando l'attività con un nuovo servizio, la gestione dei contenitori destinati alla quarta gamma, il cosiddetto "convenience" con aumento delle casse movimentate. Il fatturato dell'azienda ha avuto nel 2009 un incremento, rispetto al 2008, del 14%. La stessa prevede per il prossimo quinquennio un incremento medio annuo del 12%.

Per ragioni organizzative e di spazio l'Azienda propone una nuova localizzazione nei terreni di sua proprietà.

Il sig. Fabbri, amministratore e legale rappresentante della Fabbri Ricambistica di Fabbri Mario & C. sas, proprietario dei terreni confinanti con l'area della Calcestruzzi del Savio, con nota del 30.9.2009 PGN 62458/351, chiede di inserire parte della sua proprietà all'interno del nuovo comparto produttivo che si sta definendo attorno ad ATI e Calcestruzzi in quanto rimarrebbe marginale rispetto al nuovo contesto.

L'inserimento della nuova Area di Trasformazione comporta anche una ridefinizione dell'area della Calcestruzzi del Savio (permesso di costruire con prescrizioni 141) in quanto la nuova AT necessita di una viabilità di accesso che partendo dalla Via S. Cristoforo coinvolge la proprietà della Calcestruzzi, che

si è detta disponibile a favorire e partecipare all'operazione. L'Area di Trasformazione polifunzionale sviluppa complessivamente una superficie territoriale di circa 71.000 mq ed una SUL di 28.500 mq.; a suo carico vi è la realizzazione della viabilità di accesso, come anzidetto, che presenta qualche criticità nell'aggancio fra la Via S. Cristoforo e nel superamento del sottovia della medesima. Il sistema della viabilità è importante trattandosi di attività della logistica o di lavorazione degli inerti e preparazione del calcestruzzo. Sono coinvolte le proprietà Aldebaran, Fabbri e Calcestruzzi. E' prevista una fascia a verde pubblico alberato di mitigazione degli impatti di una profondità di 25/30 metri verso le abitazioni.

La trasformazione è da territorio rurale, ambito della Pianura Bonificata art. 67 delle NdA a Area di Trasformazione AT 4a, art 46 delle NdA.

L'area ricade nella disciplina dell'art. 28 b del PTCP, Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

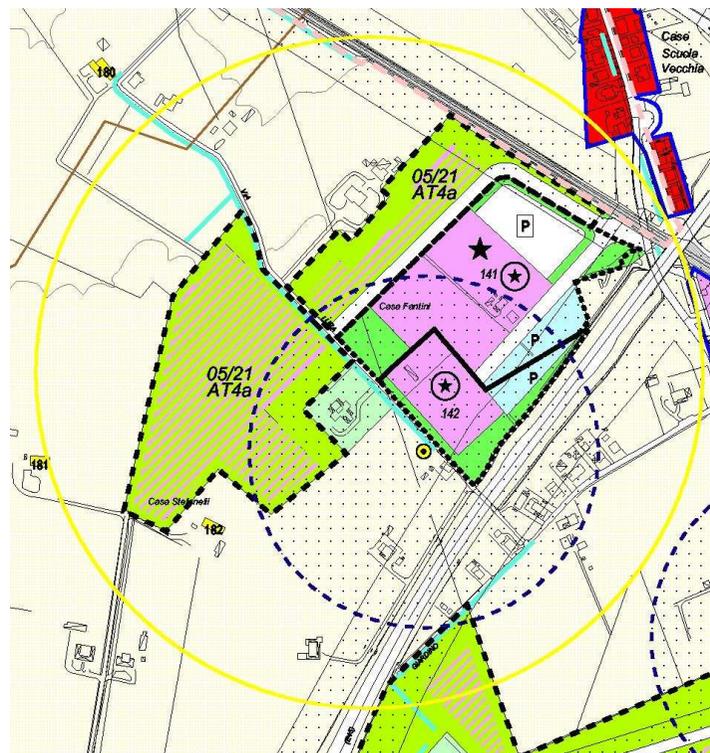


Fig. 3.24 – Prod 14 Stralcio del PRG stato modificato

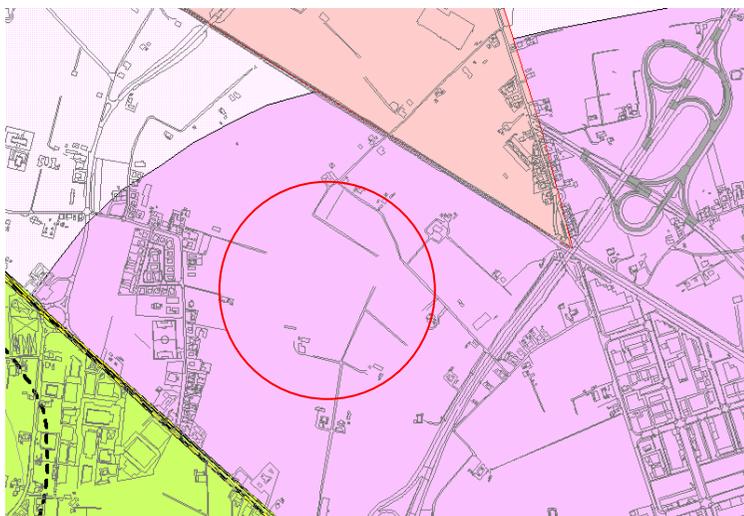


Fig. 3.25 - Prod. 14 Stralcio della tav. 2 PTCP

### **Prod. 15 – Pieve 6 SpA loc. Pievesestina, Progresso PRG '85 - Tavola PS 2.1.4**

La Società di Trasformazione Urbana "Pieve 6" è stata costituita dal Comune per l'attuazione del Piano degli Insediamenti Produttivi C11 F.2 di Pievesestina.

Con lettera del 4.10.2010, PGN 60572/351, il Presidente del Consiglio di Amministrazione della SpA ha richiesto varianti di PRG per la migliore attuazione del comparto. In particolare si richiede un ampliamento del perimetro per inserire le aree necessarie a realizzare una vasca di laminazione, già inserita nel PIP approvato nel 2002 in zona agricola adiacente

l'insediamento, necessaria per garantire l'invarianza idraulica all'attuazione del comparto ma esterna al suo perimetro. Infatti, nel PIP ora vigente, la vasca si trova in territorio rurale perché in carenza di spazi interni si ritiene comunque importante realizzarla, anche se non prevista nelle norme del precedente PRG. Si ritiene fra l'altro opportuno inserirla nel perimetro perché a tutti gli effetti fa parte della sua realizzazione come opera di urbanizzazione e anche perché il campo d'azione della STU è limitato all'area del progresso. Benché non strettamente necessario ai fini della realizzazione della vasca si inserisce nella variante, extracomparto, anche la striscia di terreno di circa 20 metri che separa il comparto dalla E 45 con destinazione a parcheggio specialistico, perché l'area rimarrebbe di difficile gestione: una sorta di terra di nessuno fra la superstrada e il comparto produttivo. La STU chiede inoltre di rettificare il confine dell'area escludendo dal perimetro una modestissima porzione di territorio di proprietà dell'ENEL, che viene quindi accorpato alla zona F sulla quale sorge la cabina di trasformazione. La richiesta di consentire per i fabbricati ad uso terziario un'altezza di 30 ml. non viene accolta in questa sede in

quanto fattore di forte impatto visuale e ambientale non adeguatamente supportato da scelte progettuali. Una eventuale variante per consentire una maggiore altezza potrà essere meglio valutata in relazione alle esigenze di progetto, agli assetti urbanistici e agli impatti in sede di Piano Attuativo utilizzando la procedura di variante di cui all'art. 3 della LR 46/88 e verificandone gli effetti in sede di verifica di assoggettabilità a VAS. Si coglie l'occasione anche per rettificare il confine lato Nord Ovest, angolo fra Via Fossalta e Via Diegaro-Pievesestina, ove il confine del pregresso taglia a metà un edificio esistente zonizzato come polifunzionale.

La variazione principale è da territorio rurale, ambito della Pianura Bonificata, art. 67 delle NdA, a Pregresso PRG '85, art. 52.02 delle NdA.

L'area ricade nella disciplina dell'art. 28 b del PTCP, Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

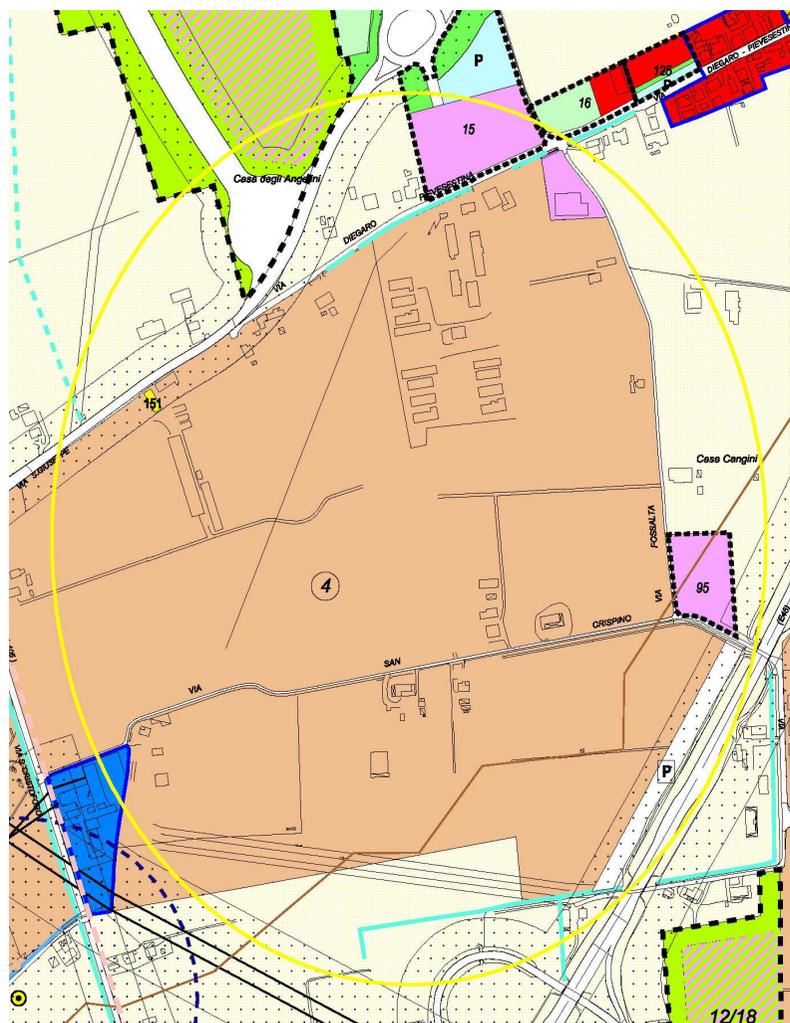


Fig. 3.26 – Prod 15 Stralcio del PRG stato modificato

**Prod. 16 – Euroservice di Maraldi Daniele e Fiuzzi Carlo, località Case Castagnoli - Tavole PS 2.1.15 e PS 2.1.13**

Euroservice di Maraldi Daniele è un'impresa agricola che lavora sementi per la riproduzione delle piante ed è insediata in territorio rurale nei pressi dello svincolo della secante di Case Castagnoli.

La ditta Fiuzzi Carlo gestisce un allevamento suinicolo che dista circa 400 m. dalla frazione di S. Carlo con una superficie di circa 600 mq oltre alle vasche dei liquami necessarie per l'esercizio dell'attività. Da tempo intenzionato a dimettere l'allevamento che arreca disturbo olfattivo agli abitanti della frazione, nonché ha un significativo impatto ambientale, non può trasformare sul posto l'attività in quanto manca qualsiasi minima infrastrutturazione urbana a partire da una adeguata viabilità.

Pertanto il Sig. Fiuzzi propone la dismissione dell'allevamento in cambio della concessione di una modesta area edificabile produttiva da realizzarsi congiuntamente ad Euroservice che pure necessita di espandere le strutture per la lavorazione delle sementi. Complessivamente l'insediamento ha una superficie

territoriale di 1 ettaro ed è in grado di ospitare 6.000 mq. di Sul oltre a parcheggio pubblico sul fronte stradale.

L'area è soggetta a "permesso di costruire con prescrizioni" (n° 171) per la realizzazione di verde pubblico sul perimetro del lotto, parcheggio pubblico nonché dismissione e demolizione dei capannoni dell'allevamento e recupero ad agricola dell'area di Via Ambugi a S. Carlo. L'area si attesta su una controstrada realizzata dall'ANAS in concomitanza dei lavori della Secante ed ha dimensioni adeguate al transito degli automezzi necessari alla produzione; la sua immissione nei pressi dello svincolo garantisce la possibilità di immissione del traffico pesante sulla grande viabilità urbana ed extraurbana.

La Trasformazione è da territorio rurale, ambito della pianura bonificata, art. 67 delle Nda, a tessuto polifunzionale, art. 39 Nda, parcheggio pubblico, art. 56 Nda e verde pubblico, art. 56 Nda.

L'area ricade nella disciplina dell'art. 28 b del PTCP, Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

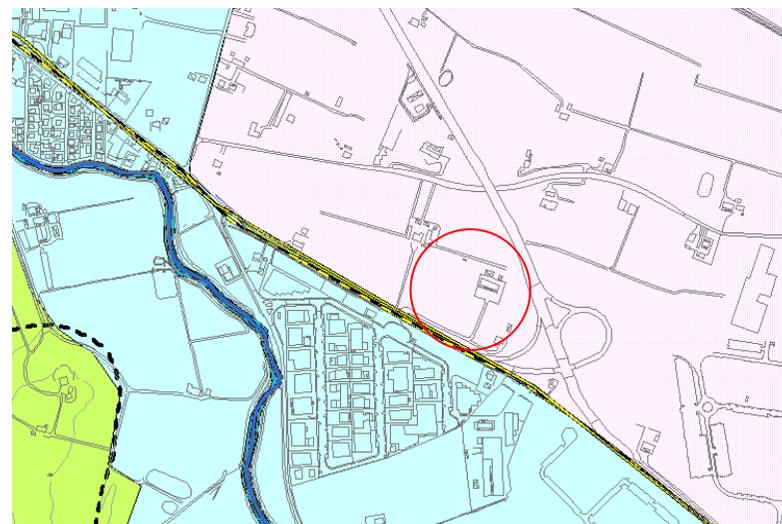
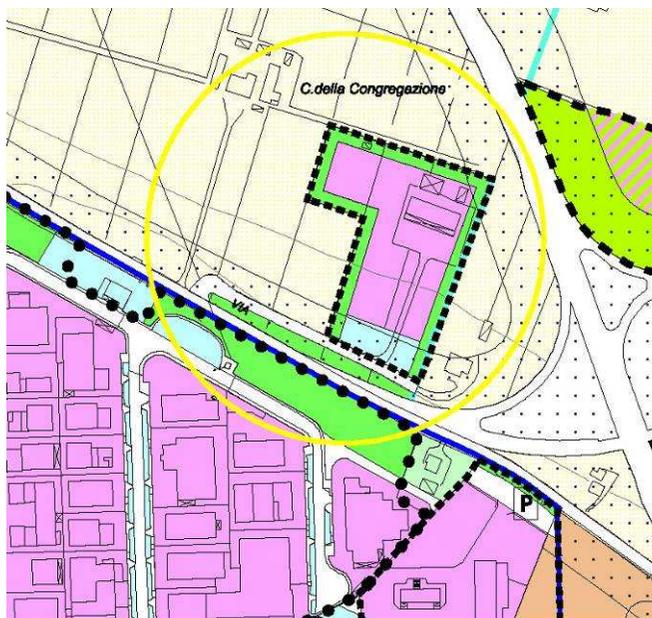


Fig. 3.28 - Prod. 16 Stralcio della tav. 2 PTCP

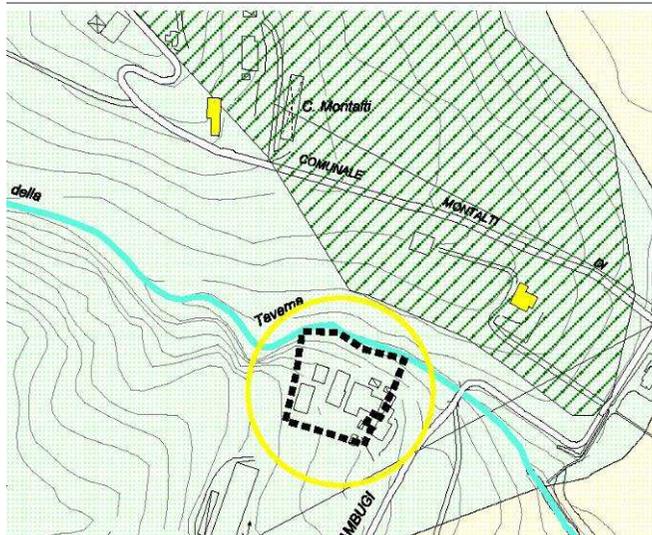


Fig. 3.27 – Prod 16 Stralcio del PRG stato modificato

### **Prod. 17 – Sistemi di tornitura di Piccinini Alberto &C. snc, località Case Missiroli - Tavola PS 2.1.15**

Sistemi di tornitura di Piccinini Alberto &C. snc, con sede in Via Corinaldo a Case Missiroli, con nota dell'8.10.2010 PGN 63813/351, ha avanzato richiesta per la trasformazione da agricolo a produttivo di un terreno di sua proprietà in confine con l'azienda. La proprietà della Ditta è spezzata, parte è situata su via Pianoro e parte su Via Corinaldo e, fra le due aree, non comunicanti, vi sono altre proprietà. La richiesta è di

ampliare l'area ove sorge il capannone della produzione. Si propone di ampliare il tessuto polifunzionale attiguo all'area di Via Corinaldo per circa 2.200 mq. con una SUL aggiuntiva di circa 1.300 mq., accogliendo parzialmente la richiesta. Il modesto incremento si ritiene compatibile con la viabilità esistente e con il tessuto residenziale attiguo.

La trasformazione è da territorio rurale, ambito della pianura bonificata, art. 67 delle NdA, a tessuto polifunzionale, art. 39 delle NdA.

L'area ricade nella disciplina dell'art. 28 b del PTCP, Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

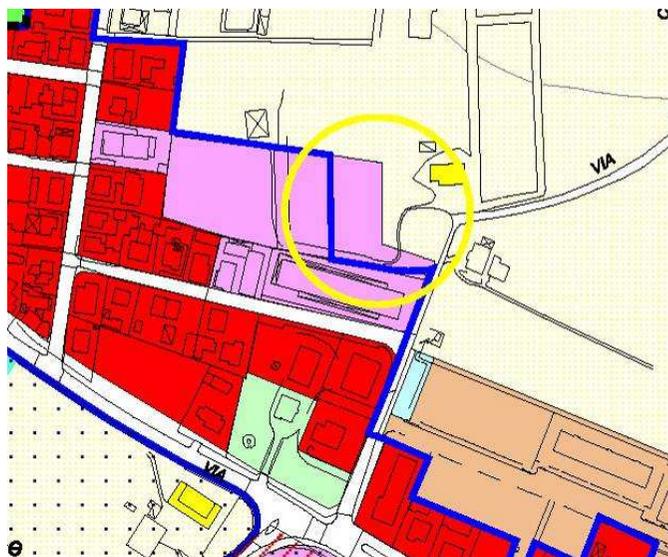


Fig. 3.29 – Prod 17 Stralcio del PRG stato modificato



Fig. 3.30 - Prod. 17 Stralcio della tav. 2 PTCP

### **Prod. 18 – Gest Imm Romagna srl, Via Balbo - Tavola PS 2.1.9**

La società Gest Imm Romagna srl ha acquisito da Telecom l'area della centrale telefonica di Via Marzolino. Tale area, ora inutilizzata per circa metà, era stata in precedenza adibita a parcheggio ausiliario per il vicino centro commerciale delle Terrazze. Sulla restante metà sorge la centrale Telecom, ancora in uso, e affittata per tale uso fino al 2020.

La Gest Imm propone, con lettera del 15.10.2010 PGN 65647/351, di cambiare la destinazione urbanistica dell'area a piazzale lungo la Via Balbo, di circa 4.300

mq, da zona F per attrezzature di interesse sovracomunale a polifunzionale con l'inserimento di alcuni usi particolari avendo intenzione di realizzare un centro sportivo e per il benessere (palestra, piscina, bar...) con alcune attività complementari quali pubblici esercizi, esercizi commerciali di vicinato. La società propone anche di farsi carico della sistemazione della piazzetta antistante la Chiesa.

Si ritiene che la proposta si integri con gli impianti sportivi esistenti in aree limitrofe e le attrezzature della parrocchia e porti al miglioramento complessivo della zona e alla sua qualificazione.

La trasformazione è da zona F, art. 55 delle NdA, a tessuto polifunzionale, art. 39 delle NdA, assoggettata a permesso di costruire con prescrizioni (n° 183) con la limitazione agli usi: U3/6 terziario diffuso, attrezzature sportive e artigianato di servizio; U 2/1 limitatamente a centro benessere; U 3/1 esercizi di vicinato; U 3/5 pubblici esercizi, attrezzature culturali e sedi istituzionali, con esclusione dei locali per lo spettacolo e lo svago. E' prescritta la sistemazione della pavimentazione, l'arredo e l'illuminazione della piazzetta antistante la Chiesa.

L'area ricade nella disciplina dell'art. 21 B del PTCP, Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione.

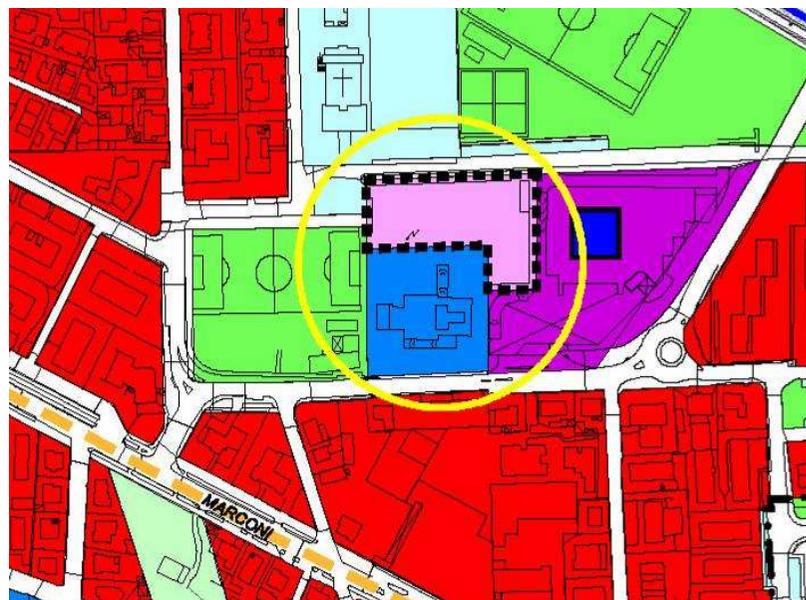


Fig. 3.31 – Prod 18 Stralcio del PRG stato modificato

**Prod. 19 – Giorgini Gabriele e Campomaggi e  
Caterina Lucchi, località Borello -  
Tavola PS 2.1.17**

La Ditta Caterina Lucchi, insediata nei pressi dello svincolo dell' E45 di Borello-Gallo, attiva nel settore della moda e dell'abbigliamento, ha recentemente assorbito le lavoratrici della Ditta Simona di S. Piero in Bagno e abbisogna di aree per l'ampliamento del suo stabilimento. Il sig. Giorgini, confinante lato Nord con Caterina Lucchi, ha da tempo avanzato la richiesta, nota del 1.7.2010 PGN 42692/351, di trasformazione urbanistica dell'area da rurale a polifunzionale. In data 4.11.2010 a mezzo fax, Giorgini e Campomaggi e Caterina Lucchi hanno congiuntamente sottoscritto la richiesta di variante per l'ampliamento della Ditta Caterina Lucchi.

Si propone di accogliere l'ampliamento del Tessuto polifunzionale per circa 8.300 mq con una corrispondente SUL di 5.000 mq. La restante parte della proprietà viene destinata a Parcheggio privato specialistico nelle parti confinanti con la Via S. Carlo e con la E 45.

La trasformazione è da territorio rurale, Ambito della Pianura Bonificata, art. 67 Nda, a tessuto polifunzionale, art.39 delle Nda e parcheggi specialistici, art 56 Nda.

L'area ricade nella disciplina dell'art. 28 a del PTCP, Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

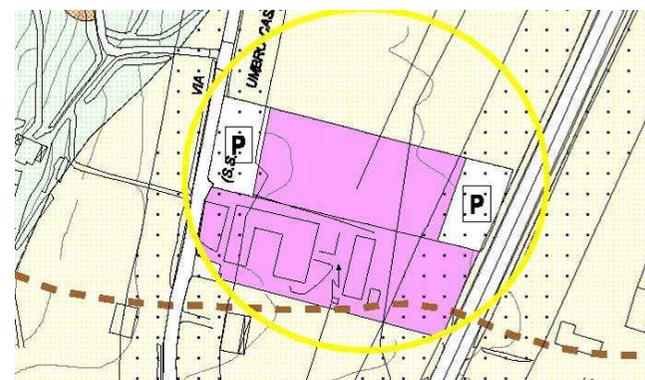


Fig. 3.32 – Prod 19 Stralcio del PRG stato modificato

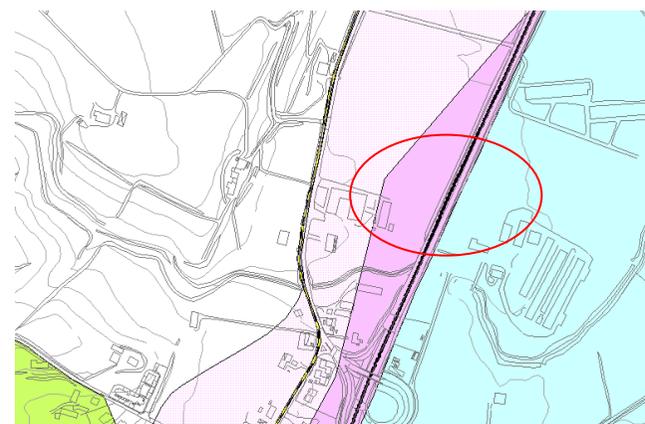


Fig. 3.33 - Prod. 19 Stralcio della tav. 2 PTCP

#### 4. Rettifiche

In questo capitolo confluiscono una serie di variazioni cartografiche derivanti da diversi fattori: dalla **correzione di errori** riscontrati nella gestione del Piano alla **rettifica di talune previsioni** di modesto rilievo. Queste variazioni sono enumerate coi numeri 1 e 2 dell'Elenco sotto riportato. Inoltre, al fine di semplificare la gestione del PRG, si è deciso di **trasformare le piccole AT**, di dimensioni inferiori all'ettaro, **in permessi di costruire** che mantengono le stesse quantità di edificazione. Con questa operazione si alleggerisce sia il carico di lavoro connesso alla progettazione dei Piani particolareggiati da parte dei privati che quello dell'istruttoria e dell'approvazione degli stessi in capo al Comune. Il risparmio di tempo per gli investitori è sicuramente superiore ad un anno e il carico di lavoro complessivo risparmiato è notevole. Sul piano urbanistico l'operazione è garantisce i medesimi risultati in termini di standards perché la trasformazione delle AT è stata fatta in modo da ottenere gli stessi risultati utilizzando lo strumento del permesso di costruire con prescrizioni. La trasformazione delle AT in permessi di costruire con

prescrizione è elencato sotto il numero 3 dell'elenco che segue.

Sotto i numeri da 4 a 8 sono riportati casi specifici che vengono ripresi dopo l'elenco.

Il numero 9 comprende casi di errori rilevati nelle tavole del centro storico di Cesena e di Roversano.

## Tabella delle rettifiche

<b>Cod.</b>	<b>TAVOLA</b>	<b>SEGNALAZIONE</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>VARIAZIONE</b>
<b>RETT. 01</b>	PS 2.1.10	Privata	Via del Mare Villa Casone	Da Parcheggio pubblico a Parcheggio specialistico
<b>RETT. 02_01</b>	PS 2.1.15	Settore comunale	Bulgaria	Da Tessuto dell'espansione anni '60/'70 a Infrastrutture per la viabilità
<b>RETT. 02_02</b>	PS 2.1.6	Settore comunale	Villa Calabria	Da Ambito della pianura centuriata a Infrastrutture per la viabilità
<b>RETT. 02_03</b>	PS 2.1.9	Settore comunale	Case Frini	Modifica della fascia di rispetto stradale
<b>RETT. 02_04</b>	PS 2.1.6	Settore comunale	Pioppa	Modifica della fascia di rispetto stradale
<b>RETT. 02_05</b>	PS 2.1.9	Settore comunale	Cesena	Ridefinizione perimetro Servizi di quartiere
<b>RETT. 02_06</b>	PS 2.1.9	Settore comunale	Cesena	Da Tessuto dell'espansione anni '60/'70 e Servizi di interesse sovracomunale a Servizi di quartiere e Servizi di interesse sovracomunale
<b>RETT. 02_07</b>	PS 2.1.3	Settore comunale	Via Amole Pioppa	Modifica del tracciato della viabilità
<b>RETT. 02_08</b>	PS 2.1.9	Settore comunale	Case Finali	Ridefinizione perimetro PEEP e destinazioni interne
<b>RETT. 02_09</b>	PS 2.1.9	Settore comunale	Cesena	Da Parcheggio pubblico e/o ad uso pubblico a Servizi di quartiere
<b>RETT. 02_10</b>	Legenda PS 2.1	Settore comunale	Legenda Tavola dei Sistemi	Modifica Legenda Tavola dei Sistemi
<b>RETT. 03_00</b>	Legenda PG 5.1-2-3	Settore comunale	Legenda Schede AT	Modifica Legenda Schede AT con inserimento delle reti idrografiche
<b>RETT. 03_01</b>	PS 2.1.9	Settore comunale	Osservanza	Da Area di trasformazione residenziale (02/01 AT6) a Permesso di costruire con prescrizioni PCP n° 172

<b>Cod.</b>	<b>TAVOLA</b>	<b>SEGNALAZIONE</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>VARIAZIONE</b>
<b>RETT. 03_02</b>	PS 2.1.9	Privata	Torre del Moro	Da Area di trasformazione residenziale (05/07 AT5) a Permesso di costruire con prescrizioni PCP n° 173
<b>RETT. 03_03</b>	PS 2.1.9	Settore comunale	Cesena	Da Area di trasformazione residenziale (05/12 AT5) a Permesso di costruire con prescrizioni PCP n° 174
<b>RETT. 03_04</b>	PS 2.1.10	Settore comunale	Ponte Pietra	Da Area di trasformazione residenziale (09/04 AT5) a Permesso di costruire con prescrizioni PCP n° 175
<b>RETT. 03_05</b>	PS 2.1.10	Settore comunale	Bulgarnò	Da Area di trasformazione residenziale (09/12 AT5) a Permesso di costruire con prescrizioni PCP n° 176
<b>RETT. 03_06</b>	PS 2.1.6	Settore comunale	Gattolino	Da Area di trasformazione residenziale (10/09 AT3) a Permesso di costruire con prescrizioni PCP n° 177
<b>RETT. 03_07</b>	PS 2.1.5	Privata	Matorano	Da Area di trasformazione residenziale (11/05 AT5) a Permesso di costruire con prescrizioni PCP n° 178
<b>RETT. 03_08</b>	PS 2.1.2	Settore comunale	Sant'Andrea in Bagnolo	Da Area di trasformazione residenziale (12/01 AT5) a Permesso di costruire con prescrizioni PCP n° 179
<b>RETT. 03_09</b>	PS 2.1.5	Settore comunale	Case Gentili	Da Area di trasformazione residenziale (12/20 AT3) a Permesso di costruire con prescrizioni PCP n° 180
<b>RETT. 03_10</b>	PS 2.1.9	Settore comunale	Sant'Egidio	Riduzione dell'Area di trasformazione residenziale (04/16 AT1) e inserimento del PCP n°. 181
<b>RETT. 04</b>	PS 2.1.6	Privata	Via Melona San Giorgio	Da Ambito della pianura centuriata a Tessuto dell'espansione anni '60/'70

<b>Cod.</b>	<b>TAVOLA</b>	<b>SEGNALAZIONE</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>VARIAZIONE</b>
<b>RETT. 05</b>	PS 2.1.5	Privata	Via Ravennate Martorano	Da Tessuto polifunzionale a Ville e giardini
<b>RETT. 06</b>	PS 2.1.6	Privata	Calabrina	Da Ambito della pianura centuriata a Edifici nel verde e Verde Pubblico con accesso da Via Mariana PCP 182
<b>RETT. 07</b>	PS 2.1.9	Privata	Via Cerchia di S. Egidio Sant'Egidio	Da Ville e giardini a Tessuto dell'espansione anni '60/'70 all'interno del perimetro PEEP
<b>RETT. 08</b>	PS 2.1.9	Privata	Via Sana Sant'Egidio	Da Tessuto dell'espansione anni '60/'70 e Ambito della pianura centuriata a Ville e giardini
<b>RETT. 09_01</b>	PS 3.1.1 PS 3.2.1	Settore comunale	Via Com. le S. Lucia Roversano	Da zone di rispetto panoramico e paesaggistico a Restauro e risanamento conservativo tipo B e ad unità edilizie di tipologie non identificabili-E
<b>RETT. 09_02</b>	PS 2.1.9 PS 3.3	Settore comunale	Centro Storico	Da Parcheggi pubblici a Verde pubblico e da Parcheggi pubblici per residenti a Verde attrezzato di quartiere
<b>RETT. 09_03</b>	PS 3.1-4 Legenda	Settore comunale	Legenda Tavole Centro Storico – Piano della Conservazione	Modifica alle definizioni delle tipologie di intervento in Legenda Tavole del Piano della Conservazione
<b>RETT. 10</b>	PS 2.1.16	Privata	Formignano	Da Tessuto dell'espansione anni '60/'70 a Ville e giardini
<b>RETT. 11</b>	PS 2.1.8	Privata	Tipano	Modifica del perimetro del Permesso di costruire con prescrizione n. 66
<b>RETT. 12</b>	PS 2.1.8	Privata	Tipano	Modifica dell' Area di Trasformazione 05/18 AT2/AT6

**Rett. 01 – Venturi sas di Venturi Ivan, località  
Villa Casone - Tavola PS 2.1.10**

La Ditta Venturi vende e ripara macchine per il giardinaggio in Via Cesenatico 4177.

Con nota del 23.9.2010 PGN 62053/351 chiede di stralciare la previsione di parcheggio pubblico all'interno della sua area. Si tratta di tre posti auto che sono al diretto servizio dell'attività. Data la modesta quantità e, soprattutto la funzione del servizio, si accoglie la proposta trasformando il parcheggio pubblico in parcheggio specialistico, art 56 Nda.

L'area ricade nella disciplina degli art. 21 B e 28 b del PTCP, Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione e Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

**Rett. 02\_01 – Settore comunale, segnalazione di  
errore cartografico, località Bulgaria. -  
Tavola PS 2.1.15**

Si tratta di un tratto di viabilità erroneamente zonizzato come tessuto degli anni 60-70, art. 34 Nda. Si provvede a rettificare la cartografia coerentemente alla

realtà, riportandolo a infrastrutture per la viabilità, art. 58 Nda.

L'area ricade nella disciplina dell'art. 28 b del PTCP, Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

**Rett. 02\_02 – Settore comunale, segnalazione di  
errore cartografico, località Villa  
Calabra - Tavola PS 2.1.6**

Si rettifica una piccola porzione di area, tra il tessuto polifunzionale e la via Cervese, non visibile alla scala 1:5000, erroneamente destinata a territorio rurale, art. 66 Nda, anziché infrastrutture per la viabilità, art. 58 Nda.

L'area ricade nella disciplina degli art. 21 B e 28 b del PTCP, Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione e Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

**Rett. 02\_03 – Settore comunale, segnalazione di  
errore cartografico, località Case  
Frini - Tavola PS 2.1.9**

Si inserisce la fascia di rispetto stradale di 30 m. attorno al tratto esterno lato sud confinante col

territorio rurale della corona della rotonda di previsione fra la via Cesenatico, la via del Mare e il cavalcavia M. L. King.

L'area ricade nella disciplina degli art. 21 B e 28 b del PTCP, Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione e Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

**Rett. 02\_04 – Settore comunale, segnalazione di errore cartografico, località Pioppa. - Tavola PS 2.1.6**

In seguito alla realizzazione della circonvallazione di Pioppa, lungo via Cervese, è stata realizzata una rotatoria lato Cesena con un raccordo per Via Melona. Su tale raccordo non è stata riportata la fascia di rispetto stradale di 30 m. Si provvede ad integrare nel rispetto del Codice della Strada.

L'area ricade nella disciplina degli art. 21 B e 28 b del PTCP, Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione e Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

**Rett. 02\_05, 02\_06 – Settore Comunale, rettifica perimetro servizi di quartiere Oltresavio - Tavola PS 2.1.9**

La zonizzazione dell'area a servizi di quartiere, servizi di interesse comune, incuneata nell'AT3-AT5 05/16, taglia erroneamente un edificio; si provvede a rettificare.

La scuola materna e parte dell'area del Roir di Via Ancona è erroneamente azionata quale tessuto dell'espansione anni 60-70 (art. 34 NdA). Si provvede a destinare la scuola materna a servizio di quartiere G, art. 56 NdA, e la restante parte dell'area a servizi sovracomunali F, uffici pubblici e servizi di rilevanza comprensoriale.

Le aree ricadono nella disciplina dell'art. 28 a del PTCP, Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

**Rett. 02\_07 – Settore comunale, rettifica Via Amole, località Pioppa – Tavola PS 2.1.3**

In località Pioppa-Confine, nei pressi dell'aeroporto militare, la Via Amole poco prima della sua immissione

nella Via del Confine è cartografata con un percorso errato che si provvede a rettificare.

L'area ricade nella disciplina degli art. 21 B e 28 b del PTCP, Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione e Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

**Rett. 02\_08 – Settore comunale, ridefinizione confini PEEP Case Finali e destinazioni interne ed esterne - Tavola PS 2.1.9**

Si correggono i confini del PEEP lato est e sud e la zonizzazione che lungo il confine fra PEEP e Piano particolareggiato di iniziativa pubblica a sud ove compare una zona bianca priva di retino. Si portano a coincidere i perimetri di PEEP e Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica.

L'area ricade nella disciplina degli art. 21 B e 28 b del PTCP, Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione e Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

**Rett. 02\_09 – Settore comunale, Via N. Tommaseo, da parcheggio a scuola. - Tavola PS 2.1.9**

In Via N. Tommaseo, nel perimetro del Permesso di costruire con prescrizione n° 55, adiacente il complesso scolastico dell'Oltresavio, è stata erroneamente inserita la " P " di parcheggio mentre la prescrizione di cui all'allegato A 11 è "area scolastica".

Si rettifica eliminando la P e portando gli elaborati a coerenza con le Norme.

L'area ricade nella disciplina dell'art. 28 a del PTCP, Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

**Rett. 02\_10 – Settore comunale, legenda Tavole dei Sistemi – Tavole PS 2.1**

Nella legenda delle Tavole dei Sistemi, contrassegnate dalle sigle PS 2.1.1/23, nella colonna di destra sono riportati alcuni perimetri fra i quali anche quello di cui all'art. 82 bis delle Nda "Ambiti di recupero delle attività polifunzionali in zona rurale". Accanto al simbolo grafico è riportata la dicitura "Attività polifunzionale in zona agricola (art. 82 bis)". Si

sostituisce la parola “agricola” con “rurale” come nel titolo della Norma.

**Rett. 03\_00 – Settore comunale, legenda Schede  
Aree di Trasformazione –  
Tavole PG 5.1-2-3**

Si integra la legenda delle schede delle Aree di Trasformazione inserendo i tracciati dei canali e delle condotte del CER.

**Rett. 03\_01-03\_10 – Settore comunale,  
trasformazione da AT a Permesso di  
costruire con prescrizioni –  
Tavole PS 2.1 varie**

Le Rettifiche rubricate sotto la sigla 03, da 1 a 10, riguardano la trasformazione da Aree di Trasformazione a Permessi di costruire con prescrizione di 10 Aree con superficie modesta, tutte inferiori all’ettaro, la cui gestione con Piano particolareggiato di iniziativa privata risulta molto gravosa in relazione alla modesta quantità di edificato che si può correttamente collocare attraverso lo strumento di attuazione diretto. La trasformazione è stata studiata in modo da conservare

la stessa quantità di indice delle AT, i medesimi servizi da realizzare e lo stesso disegno urbano previsto nelle schede. Tenuto conto che in media le procedure di un Piano particolareggiato impegnano un anno e mezzo per essere concluse, si ottiene un notevole risparmio di tempo per gli investitori e di lavoro concorrendo a raggiungere l’obiettivo della semplificazione e della velocizzazione dell’attuazione del Piano ottenendo lo stesso risultato formale e sostanziale.

Le Aree di Trasformazione coinvolte sono elencate nella tabella di cui sopra e assumono il seguente numero di Permesso di costruire con prescrizioni:

	<b>AT</b>	<b>Località</b>	<b>St (mq.)</b>	<b>SUL (mq.)</b>	<b>PCP n°</b>	<b>Tavola PS</b>
<b>1</b>	02/01 AT6	Osservanza	8.625	345	172	2.1.9
<b>2</b>	05/07 AT5	Torre del Moro	2.178	327	173	2.1.9
<b>3</b>	05/12 AT5	Cesena	2.668	400	174	2.1.9
<b>4</b>	09/04 AT5	Ponte Pietra	3.445	517	175	2.1.10
<b>5</b>	09/12 AT5	Bulgarno’	6.746	1.012	176	2.1.10
<b>6</b>	10/09AT3	Gattolino	4.816	722	177	2.1.6
<b>7</b>	11/05 AT5	Martorano	830	124	178	2.1.5
<b>8</b>	12/01 AT5	S. Andrea in B.	4.631	695	179	2.1.2
<b>9</b>	12/20 AT3	Case Gentili	3.982	597	180	2.1.5

La rettifica n° 10 inerisce l'area di trasformazione 04/16 AT1 in località (S. Egidio) che è stata ridotta per togliere una proprietà che non intende partecipare all'AT e che può essere scorporata e resa autonoma avendo l'affaccio su due strade pubbliche. La superficie attuale dell'AT è 9.250 mq con una SUL di 2.462 mq. viene ridotta di 1.989 mq per cui l'AT residuale è di 7.261 mq con una SUL di 1.815 mq. L'area scorporata assume il perimetro del permesso di costruire con prescrizioni n° 181 con un azionamento a tessuto dell'espansione anni 60/70 per una Sul di 647 mq, parcheggio pubblico e verde pubblico.

L'area 3.1 ricade entro la disciplina dell'art 19 del PTCP, Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale.

L'area 3.2 ricade nella disciplina dell'art. 17 del PTCP, Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua.

L'area 3.3 ricade nella disciplina dell'art. 28 a del PTCP, Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei

Le aree 3.4, 3.6, 3.7 e 3.10 ricadono nella disciplina dell'art art. 21 B del PTCP, Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione.

L'area 3.5 ricade nella disciplina dell'art. 28 b del PTCP, Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

L'area 3.8 ricade nella disciplina dell'art. 28 b del PTCP, Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

L'area 3.9 ricade nella disciplina dell'art. 28 a del PTCP, Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

L'area 3.10 ricade nella disciplina dell'art art. 21 B del PTCP, Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione.

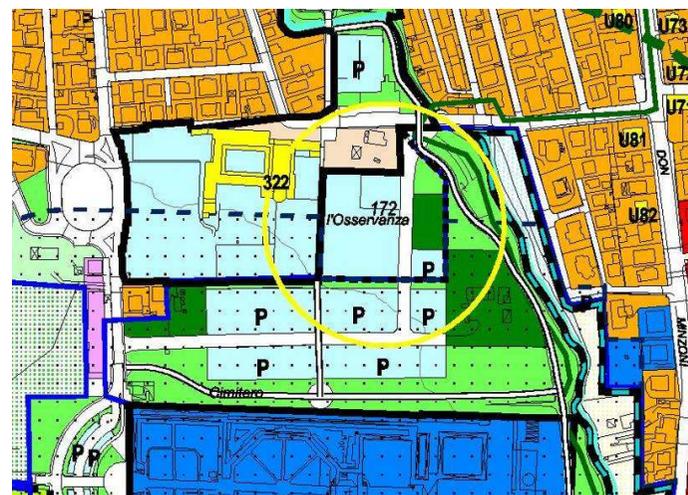


Fig. 4.1 - Rett. 3\_01 Stralcio del PRG stato modificato

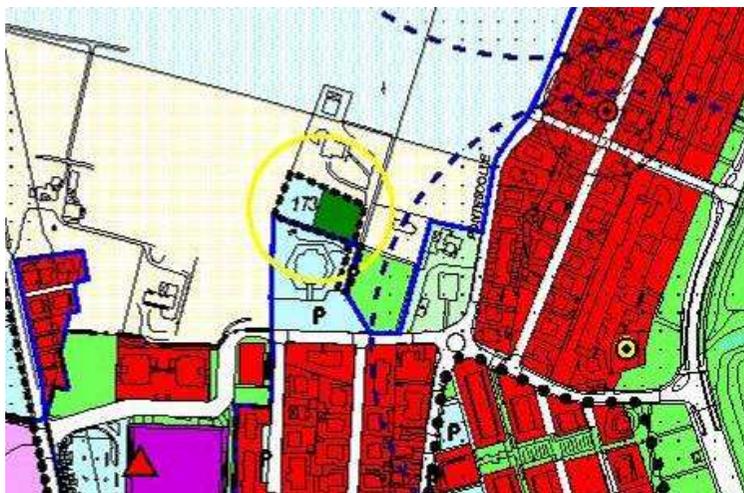


Fig. 4.2 - Rett. 3\_02 Stralcio del PRG stato modificato



Fig. 4.4 - Rett. 3\_04 Stralcio del PRG stato modificato

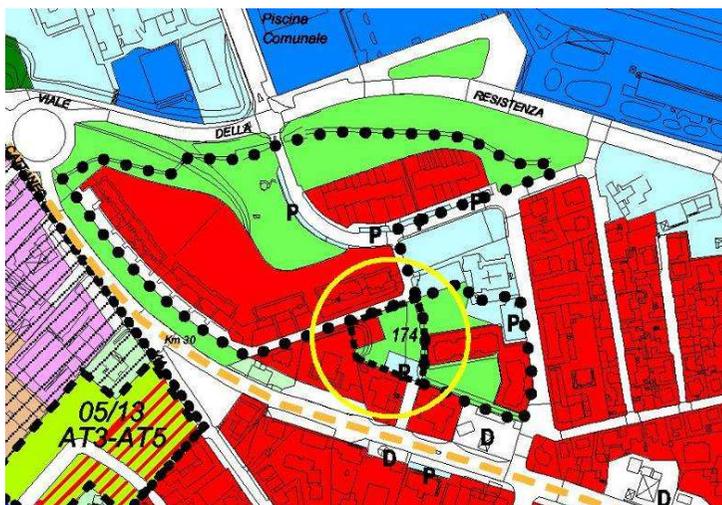


Fig. 4.3 - Rett. 3\_03 Stralcio del PRG stato modificato

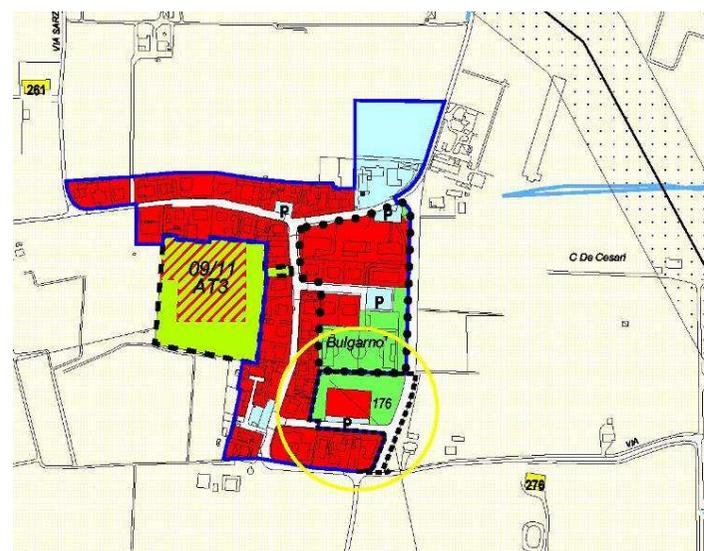


Fig. 4.5 - Rett. 3\_05 Stralcio del PRG stato modificato

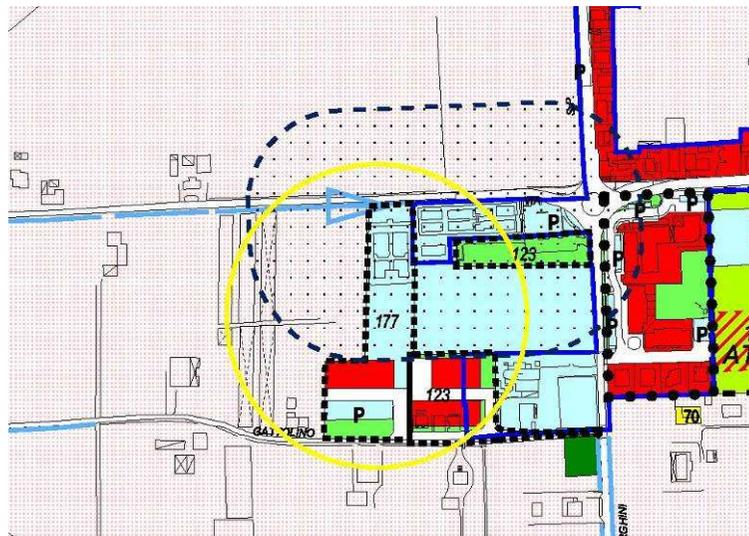


Fig. 4.06 - Rett. 3\_06 Stralcio del PRG stato modificato

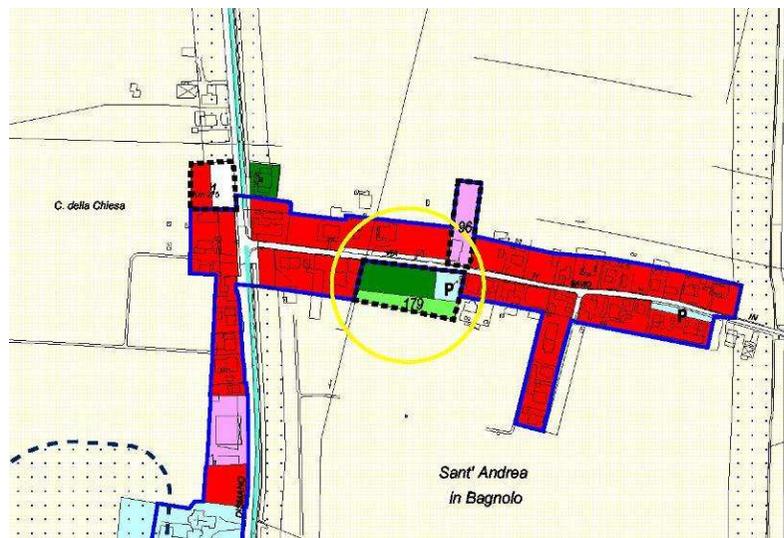


Fig. 4.08 - Rett. 3\_08 Stralcio del PRG stato modificato

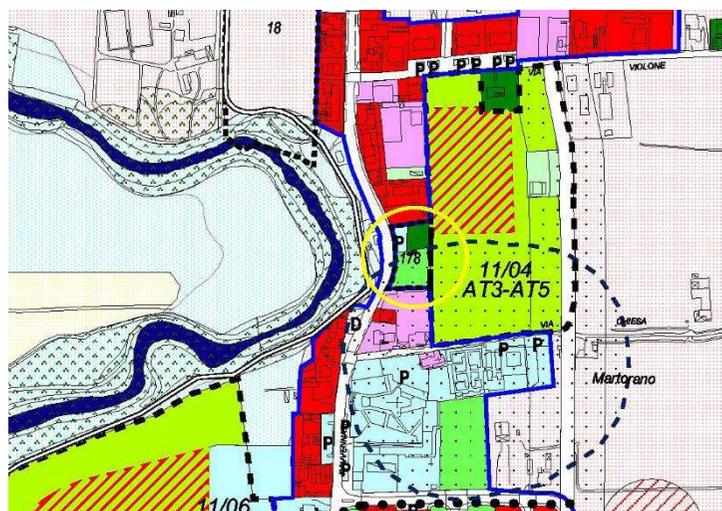


Fig. 4.07 - Rett. 3\_07 Stralcio del PRG stato modificato



Fig. 4.09 - Rett. 3\_09 Stralcio del PRG stato modificato



Fig. 4.10 – Rett. 3\_10 Stralcio del PRG stato modificato

#### **Rett. 04 – Via Melona, S. Giorgio, ampliamento tessuto residenziale – Tavola PS 2.1.6**

Il sig. Canducci Loris, comproprietario con la moglie Legni Adriana dell'abitazione posta in Via Melona 2941, invalido al 100%, soffre di sindrome cronica progressiva di sclerosi multipla. Tale patologia, certificata dalla clinica di neurologia dell'Ospedale Bellaria di Bologna, comporta una serie di problematiche socio assistenziali di cui si occupano la moglie ed i due figli in primo luogo. Agli atti è prodotta una relazione dell'assistente sociale dell'Azienda USL di Cesena che presenta il quadro della situazione e rileva la necessità, di carattere assistenziale, della presenza accanto al nucleo familiare dei genitori anche quella dei figli con le relative famiglie a fronte dei futuri ingravescenti carichi di cura. Con nota del 3.8.2010 i sigg. Canducci e Legni chiedono la possibilità di ampliare il tessuto dell'espansione degli anni 60-70 sulla loro proprietà per potere ampliare l'abitazione e sistemare anche i nuclei dei figli.

Si propone di ampliare il tessuto residenziale nella parte retrostante l'abitazione per circa 300 mq. per fare fronte alle anzidette esigenze.

L'area ricade nella disciplina dell'art. 21 B del PTCP, Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione.

**Rett. 05 – Via Ravennate, Martorano. Cambio tessuto – Tavola PS 2.1.5**

Sul retro della Via Ravennate, angolo via Violone di Gattolino, è localizzato un tessuto polifunzionale sull'area del circolo del PRI. Tale tessuto investe anche una piccola parte di area dei sigg. Romini che ha destinazione residenziale.

I sigg. Romini con nota del 29.6.2010 PGN 43298/351 chiedono che il piccolo areale di proprietà, circa 400 mq., sia trasformato da polifunzionale (art. 39 NdA) a "ville e giardini" (art. 38 NdA) per potere meglio distribuire l'edificabilità residenziale del lotto.

Se rettifica il PRG in tal senso.

L'area ricade nella disciplina degli art. 21 B e 28 b del PTCP, Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione e Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

**Rett. 06 – Via Mariana Calabrina, trasferimento di indice da Via Calcinaro – Tavola PS 2.1.6**

La Technogym, in corso di insediamento in Via Calcinaro nei pressi del Casello dell'autostrada, con la realizzazione del nuovo stabilimento progettato dall'arch. Citterio, ha acquisito la proprietà di quattro lotti residenziali confinanti con la proprietà, tre dei quali sul fronte della Calcinaro e uno a ridosso dell'autostrada in via S. Biagio. Per dare visibilità al nuovo insediamento la Società propone di demolire gli attuali edifici e ricostruirli su altra area di proprietà nella frazione di Calabrina, in Via Mariana (nota dell'8 luglio 2010 PGN 43896/351, integrata con nota del 14.9.2010). La SUL esistente e da trasferire ammonta a 1.465 mq.

Si propone di trasferire la quantità edificabile nell'area di Calabrina, attigua all'area di trasformazione 10/07 AT3, soggetta a permesso di costruire con prescrizione 182. Alla prescrizione sono soggette anche le aree di decollo dell'indice che sono destinate a ville e giardini. La prescrizione recita: "demolizione edifici in Via Calcinaro e Via S. Biagio per concentrazione indice

edificatorio nei nuovi lotti di Via Mariana; strada di accesso e verde pubblico; reflue domestiche nel sistema fognario colluttato al depuratore” L’area di Via Mariana è organizzata su una strada di penetrazione centrale all’insediamento. I lotti edificabili di “edifici nel verde”, art. 38 bis delle NdA, sono tenuti ampi per offrire più area privata a corte/giardino e sono circondati da un’abbondante fascia di verde pubblico verso strada ed il territorio rurale a sud; ad est il verde si integra con quello dell’area di trasformazione adiacente.

L’area ricade nella disciplina degli art. 21 B e 28 b del PTCP, Zone ed elementi di tutela dell’impianto storico della centuriazione e Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

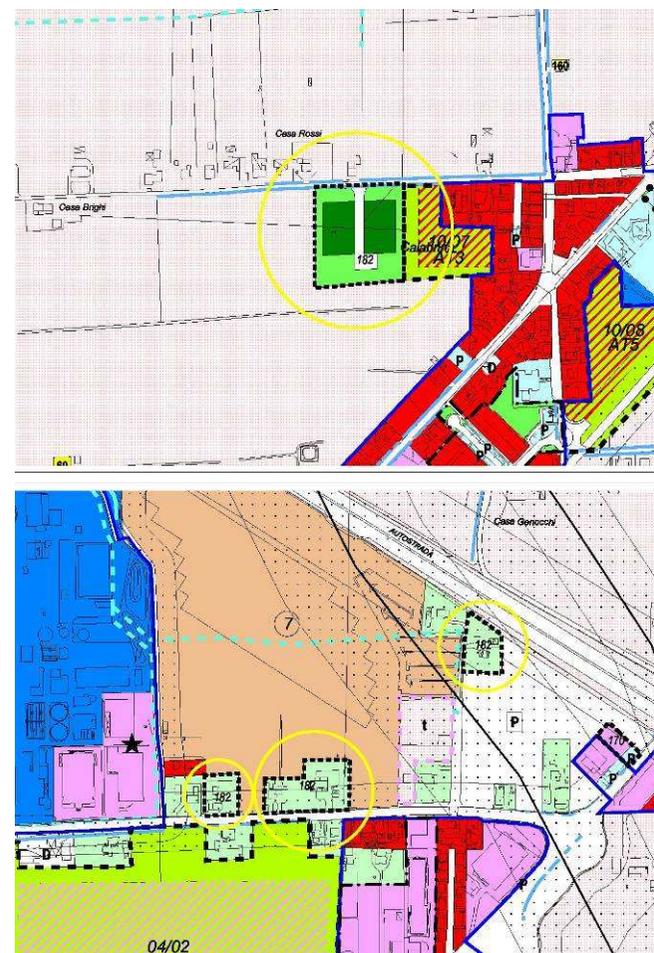


Fig. 4.11 – Rett. 06 Stralcio del PRG stato modificato

**Rett. 07 – PEEP S. Egidio, rettifica di tessuto residenziale – Tavola PS 2.1.9**

Per errore materiale un lotto residenziale all'interno del perimetro del PEEP di S. Egidio è stato azionato come "Ville e Giardini" anziché "tessuto dell'espansione anni 60-70". Il cambio di azionamento è puramente formale in quanto ai lotti interni al perimetro del PEEP si applicano le norme dello stesso (lotti tipo A3- IF 3,3).

Si provvede alla rettifica.

L'area ricade nella disciplina degli art. 21 B e 28 b del PTCP, Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione e Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

**Rett. 08 – Via Sana, S. Egidio, cambio tessuto residenziale – Tavola PS 2.1.9**

La sig.ra Valzania Rosanna, proprietaria del lotto di tessuto dell'espansione anni 60-70 (art. 34 Nda) e dell'area agricola retrostante posta al civico 380 di via Sana chiede, con nota del 7.7.2010 PGN 48757/351, tutta l'area sia trasformata in "ville e giardini", art. 38 Nda, al fine di potere realizzare un ampio giardino anche sulla parte ora agricola.

Ritenuta la richiesta urbanisticamente migliorativa dell'esistente, si accoglie.

La trasformazione è da tessuto dell'espansione anni 60-70, art. 34 Nda e ambito della pianura centuriata, art. 66 Nda, a "ville e giardini", art. 38 Nda.

L'area ricade nella disciplina degli art. 21 B e 28 b del PTCP, Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione e Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

**Rett. 09\_01 – Roversano. Classificazione di edificio – Tavole PS 2.1.17, PS 3.1.1, PS 3.2.1**

Nelle Tavole dei sistemi, PS 2.1.17 sono riportati due edifici vincolati, il 511 e il 473, schedati nell'Allegato A7 del PRG, il primo come casa di tipo forlivese ed il secondo come torre (di Roversano). Mentre la torre è riportata nelle tavole del centro storico, il primo (511) non lo è. Si corregge l'errore materiale inserendo l'edificio mancante nella tavola PS 3.2.1 e destinandolo a restauro e risanamento conservativo di tipo B, categoria d'intervento riportata sulla scheda. La destinazione attuale è zona di rispetto panoramico e

paesaggistico. Nella tavola di classificazione tipologica del centro storico, PS 3.1.1, si inserisce come edificio di tipo E, unità edilizie di tipologie non identificabili.

L'area, entro il T.U. ricade entro la disciplina dell'art 19 del PTCP, Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale e dell'art. 28 a del PTCP, Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

**Rett. 09\_02 – Giardino pubblico Cesena, eliminazione parcheggi –**

**Tavole PS 2.1.9, PS 3.3, PG 2.6.9**

Nella Tavola dei Sistemi PS 2.1.9 è riportata la destinazione a parcheggio lungo la strada che attraversava il Giardino pubblico, come era previsto nel piano dei parcheggi previsto dalla legge Tonioli. Tale previsione è riportata nella Tavola del Piano dei Servizi del PRG PG 2.6.9. Anche nella Tavola dei Servizi del Centro storico di Cesena è prevista la destinazione a parcheggio per i residenti lungo la Via Verdi che attraversava il giardino pubblico. Nel 2006 l'Amministrazione Comunale ha approvato il progetto per la risistemazione del Giardino pubblico dando corso alla previsione di ripristino della sua integrità

morfologica come previsto nella tavola PS 3.2.4, Piano Operativo della Conservazione. In quella circostanza si decise di non dare corso alla previsione di parcheggio sotto il giardino pubblico perché esso avrebbe compromesso la funzionalità del verde impedendo per una parte significativa l'impianto di alberature d'alto fusto. D'altra parte il numero di posti ricavabili sarebbe stato limitato e la spesa molto elevata per conseguire un risultato non soddisfacente. Si valutò altresì che la possibilità di parcheggio su strada per i residenti della zona fosse sufficiente. Nel 2007 e nel 2008 sono stati effettuati i lavori per il ripristino del Giardino. E' pertanto opportuno dare atto che quella previsione non ha più senso e provvedere ad eliminarla dalle tavole di Piano.

Si propone, visto il nuovo assetto che ha assunto il giardino pubblico con l'eliminazione del tratto di Via Verdi che lo attraversava, di adeguare le tavole del PRG eliminando dalle tavole di PRG PS 2.1.9 e PG 2.6.9 la previsione di parcheggio P e dalla tavola dei Piano dei servizi Pubblici e della Mobilità PS 3.3 la previsione di Parcheggio pubblico per i residenti.

L'area, entro il TU, ricade nella disciplina dell'art. 28 a del PTCP, Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

### **Rett. 09\_03 – Legenda Piano della Conservazione del Centro Storico - Tavole PS 3.2**

Si provvede a rettificare ed integrare la legenda delle Tavole del Piano del Centro storico, Piano della Conservazione PS 3.2, per renderle coerenti con le norme. In particolare le prime tre voci della legenda riportano le seguenti Aree di intervento:

Restauro, Risanamento conservativo di tipo a, Risanamento conservativo di tipo b.

La dicitura corretta che viene proposta è: Restauro scientifico, Restauro e Risanamento conservativo di tipo a, Restauro e Risanamento conservativo di tipo b (cfr. Allegato Normativo A2, art.7.2).

### **Rett. 10 – Area Sig. Cucchi località Formignano - Tavola PS 2.1.16**

Il sig. Cucchi Fausto è proprietario di un lotto di terreno tra la Via Chiesa di Formignano e la Via Formignano sul quale insiste un edificio residenziale e chiede, con nota

del 7.10.2010 PGN 63817/351, che parte dello stesso sia trasformata da tessuto dell'espansione anni '60 '70, art 34 NdA, a "Ville e Giardini", art. 38 NdA, in quanto esso si trova su una scarpata in forte pendenza e con un andamento a triangolo acuto, situazioni che ne impediscono lo sfruttamento ai fini edificatori.

Si propone di accogliere la richiesta ridelimitando il lotto. La variazione è da tessuto degli anni '60-'70 a "Ville e giardini" per circa 800 mq.

L'area ricade entro la disciplina dell'art 19 del PTCP, Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale.

### **Rett. 11 – Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero, località Tipano – Tavola PS 2.1.8**

L'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero, confinante con la proprietà di un lotto di "tessuto dell'espansione anni '60-'70" assoggettato a permesso di costruire con prescrizione n°66 in località Tipano, ha fatto richiesta, con nota dell'11.10.2010 PGN 64299/351, di rettifica del perimetro dell'area per farla coincidere con la proprietà. Attualmente infatti il

perimetro comprende una fascia di circa ml. 7 per 25 di proprietà dell'Istituto che chiede di escluderla.

Si propone di accogliere la richiesta ridelimitando il perimetro del permesso di costruire con prescrizione escludendone la particella di proprietà dell'Istituto. Non vi è cambiamento di Tessuto.

L'area, ricade nella disciplina dell'art. 28 a del PTCP, Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

#### **Ret. 12 – Tipano srl, modifica dell'AT 05/18 in località Tipano – Tavola PS 2.1.8**

La soc. Tipano srl è proprietaria dell'AT 05/18 AT2/AT6 in loc. Tipano che si sviluppa a cavallo del Rio Casalecchio. L'area si compone di due parti con indice di Uf diversi: la parte dell'ex allevamento che si incunea nella frazione ha un indice dello 0,5; quella al di là del Rio Casalecchio ha un indice dello 0,04. Qualora le due aree fossero considerate separatamente si avrebbe una distribuzione della Superficie edificabile che costringerebbe un addensamento sulla parte a diretto contatto con la campagna, effetto che è preferibile evitare. A questo fine la proprietà, con nota del 21.6.2010 PGN 44527/351, ha chiesto di ampliare

l'area della Superficie edificabile nella parte al di là del Rio Casalecchio, restando inalterati gli altri indici, al fine di realizzare un'edilizia estensiva.

Ritenuta la proposta meritevole di accoglimento si propone di considerare unitariamente l'Area di trasformazione assegnando ad essa una Superficie edificabile complessiva di 17.800 mq. (pari al 48% della St) e un'Area pubblica di 19.223 mq. (52% della St). L'accoglimento dell'ampliamento della Se comporta la modifica grafica delle tavole dei sistemi e della scheda dell'AT.

Gli indici ecologici sono così attribuiti: Permeabilità sulla Se=mq. 7.100 (49%), permeabilità sulla St=21.000 (56%).

Tali indici sono riportati sotto la voce prescrizioni nella scheda dell'area di trasformazione 05/18 AT2-AT6 dell'elaborato PG 5.1.

L'area ricade nella disciplina dell'art. 28 a del PTCP, Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

## 5. Norme

Una parte delle norme modificate è conseguente agli adeguamenti al PTCP descritti al capitolo 2 e riguardano il sistema forestale e boschivo e l'uso del suolo dell'allegato normativo A1 "Tutela e valorizzazione paesistica e ambientale"; le modifiche riguardano anche parte delle NdA, PS 1, artt. 72 e 75.

Le altre modifiche rilevanti riguardano:

- l'introduzione dell'art. 23 bis che riguarda la possibilità di ampliamento degli spazi per la somministrazione di alimenti e bevande nei pubblici esercizi attinente alla tematica delle cosiddette verande;
- la possibilità per gli alberghi ed i complessi direzionali all'interno delle aree di trasformazione AT 4° di arrivare fino a trenta metri d'altezza come per le destinazioni delle AT 4 b, polifunzionali con destinazione prevalentemente commerciale ;
- l'estensione della norma che consente di presentare i piani attuativi col 75% della proprietà dell'area anche per i PUA vigenti e quelli del pregresso PRG '85;
- la revisione del carico urbanistico, da basso a medio, per gli esercizi commerciali medio piccoli non alimentari con superficie di vendita fino a 400 mq;
- la riduzione dello standard di parcheggi pubblici (P2), da 5,5 mq/5,5 mq a 3,0/5,5, per i complessi direzionali, uso U 3/9 e la conseguente riduzione della possibilità di monetizzazione degli standard di verde e parcheggio;
- la definizione delle norme di urbanistica commerciale inerenti i centri commerciali e gli esercizi di vicinato;
- l'introduzione di una capacità di SUL aggiuntiva di 1.000 mq per le aziende agricole con SAU maggiore a 30 Ha e ad indirizzo culturale foraggero per la realizzazione di fienili;
- la possibilità di demolire e ricostruire anche con accorpamento i servizi agricoli regolarmente autorizzati;
- l'introduzione delle schede della ditta Biondi e Grassi di S. Giorgio e della ditta F.lli Barducci di Ruffio negli ambiti di recupero delle attività polifunzionali in zona rurale;

- l'adeguamento della classificazione tipologica degli edifici vincolati, allegati A6;
- l'aggiornamento dell'elenco dei Permessi di costruire con prescrizione, All. A11.

Si coglie inoltre l'occasione della variante per definire più univocamente alcune norme, anche su segnalazione del Settore sviluppo produttivo e residenziale, per correggere refusi ed errori materiali e per aggiornare i riferimenti normativi che sono cambiati.

Si passa ad illustrare le singole modifiche introdotte.

## 5.1 Norme di Attuazione del PRG, elaborato PS1

### **Art. 4 – Regime legale applicabile agli interventi edilizi**

#### **4.02**

Si sostituisce il riferimento al Permesso di costruire ed alla Dichiarazione di inizio attività con un più generico riferimento ai titoli edilizi contemplati dalle norme per evitare continui aggiornamenti dovuti alle modifiche legislative.

### **Art. 6 Definizioni edilizie**

#### **6.01 – Sul Superficie utile lorda**

Nel primo periodo , ultimo alinea, si integrano i motivi della possibilità di escludere dal calcolo della SUL le autorimesse realizzate al piano terra, nei limiti previsti di 1 mq/10 mc, per l'impossibilità di realizzarle interrato oltre che per motivi idrogeologici anche per motivi normativi.

Si modifica il secondo periodo della definizione in quanto superato dall'entrata in vigore del Decreto legislativo 115/2008, cui si fa riferimento, per detrarre dalla Sul le quantità previste dall'art. 11 del Decreto.

#### **6.04 - hm altezza massima del fabbricato**

Al fine di consentire un più funzionale immagazzinamento delle balle di fieno e/o paglia e di lasciare uno spazio di manovra e di aerazione adeguato, si introduce il limite massimo d'altezza di tali strutture in 8 metri.

Tale limite viene stabilito anche per le cantine vinicole e le macchine agricole speciali come quelle per la raccolta dei fagiolini che data la loro dimensione hanno bisogno di altezze superiori a quella di 5 metri ordinariamente consentita nel territorio rurale per i servizi agricoli.

**Art. 7 – Distanze, altezze e visuali libere****7.02 – Distanze dai confini e tra gli edifici**

Si introduce un esplicito riferimento anche per l'ambito del Sistema dei servizi, oltre che per la Città consolidata e per il Territorio rurale, dando certezza all'applicazione del parametro della distanza D1 dai confini e tra gli edifici.

**7.03**

Si spezza il primo periodo per maggiore chiarezza e, dopo "VI=0,5", si mette il punto e si riprende con : "E' comunque consentita....." al posto di "e sarà consentita...".

**7.04**

Si integra il parametro per la distanza per le cabine di trasformazione MT/BT che è di norma di 3,15 metri precisando "salvo diverse distanze indicate dal gestore in applicazione di norme specifiche".

**Art. 19 – Compatibilità ambientali, reti scolanti, energetiche, tecnologiche e della mobilità****19.00 – Adeguamento delle reti infrastrutturali per le aree di trasformazione****(nuova istituzione)**

In relazione alle condizioni di sostenibilità necessarie per l'attuazione dei nuovi insediamenti previsti dallo strumento generale ed al relativo contesto infrastrutturale definito, in sede di formazione dello stesso PRG, a fondamento delle stesse scelte insediative sulla base degli assensi del gestore delle reti idriche energetiche e ambientali, il Comune aveva provveduto a programmare attraverso il PPA gli interventi e le attuazioni definendo esigenze e priorità. Successivamente, avviato il percorso attuativo delle nuove aree del PRG, valutazioni tecniche più approfondite, dettagliate e direttamente connesse all'avvio delle realizzazione dei comparti, hanno evidenziato carenze ed esigenze in precedenza non rilevate o inespresse da parte dello stesso gestore Hera. La L.R. 20/2000 all'art 6 dispone che le attuazioni

siano condizionate alla presenza delle necessarie dotazioni infrastrutturali che assicurino le condizioni di sostenibilità insediativa. A motivazione di ciò ed in relazione a quanto rappresentato, si ritiene utile integrare le disposizioni normative (art. 19) inerenti la compatibilità ambientali delle reti scolanti energetiche, tecnologiche e della mobilità, prevedendo, per i PUA, un richiamo all'obbligo di realizzare gli interventi strutturali connessi alla rete dei sottoservizi o della mobilità che ne garantiscano la sostenibilità ambientale e territoriale, nonché stabilire sommariamente le modalità procedurali e operative per l'approvazione delle stesse opere infrastrutturali rinviando ad una modifica del regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e relativa cessione i criteri e le modalità di ripartizione dei costi in relazione alle trasformazioni territoriali di espansione gravitanti.

#### **19.04 – Impianti di depurazione e reti**

Si corregge il riferimento legislativo errato. Si tratta del D. lgs 152/2006 anziché 152/99.

#### **19.05 – Pozzi acquedottistici**

Si corregge il riferimento legislativo citato in quanto quello giusto è il D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e non il DL 18.8.00 n 58.

#### **Art. 21 – Usi del territorio nei tessuti esistenti e mutamento di destinazione d'uso**

##### **21.03**

Al secondo periodo si sostituisce la parola "alloggi" con la più corretta "unità immobiliari".

##### **21.07**

Si colloca in questo articolo, spostandolo dall'art. 22 nel quale era stato erroneamente inserito, il comma 15 inerente l'uso U4/3 che assume la rubricazione 21.07 senza mutare il contenuto.

#### **Art. 22 – Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati**

##### **22.15**

Si elimina il comma 15 per errata collocazione. Col medesimo contenuto viene collocato al comma 07 dell'articolo 21.

**22.15 - Tabella degli Usi**

Si modifica il carico urbanistico anomalo relativo all'uso U3/2 non alimentare per superficie di vendita minore di 400 mq. ora previsto come carico basso (CB). Si allinea al carico medio (CM) che è previsto per gli esercizi di vicinato inferiori a 250 mq. di Sv.

In relazione alle recenti verifiche di fattibilità funzionale ed economica effettuata in sede di progettazione attuativa del comparto Novello, così come da approfondimenti tecnici operati in sede di progettazione di PUA operati dalle proprietà di comparti polifunzionali a prevalenza direzionale, si è verificata la opportunità di ridefinire il parametro relativo ai parcheggi pubblici previsti dalle norme vigenti per i centri direzionali intesi, nelle norme del comune di Cesena, come concentrazione di uffici al di sopra della soglia di 800 mq. di Sul, molto al di sopra delle effettive necessità e delle esigenze di un'adeguata progettazione che armonizzi tutti i parametri urbanistico-edilizi quali l'invarianza idraulica, la permeabilità dei terreni, i parcheggi pertinenziali, il verde, ecc.. Infatti per garantire un'equilibrata progettazioni è utile che l'attuale parametro di P2 (parcheggi pubblici) pari a

5,5mq/5,5 mq di Sul che spesso implica la realizzazione ben due livelli di parcheggi pubblici interrati, venga riconsiderato.

Si prevede quindi una diminuzione a 3 mq / 5,5 mq di Sul per parcheggi pubblici in caso di centri direzionali che risulta essere comunque al di sopra di quanto previsto dalla legge nazionale pari a 2,2 mq./mq di Sul e che definisce soluzioni progettuali solitamente riferite a un livello di parcheggi pubblici a raso e un piano di parcheggi sottostanti. L'esperienza fa notare comunque che non si rileva un fabbisogno di entità superiore a tale dotazione.

**Art. 23 – Disciplina delle attività commerciali****23.13 Strutture commerciali isolate (nuova istituzione)**

La nuova norma introdotta in materia di urbanistica commerciale persegue innanzitutto lo scopo di dettagliare l'attuale disposto in materia di "centri commerciali" derivante dal recepimento della normativa regionale di settore, al fine di omogeneizzare il trattamento delle varie tipologie aggregative e

distributive di esercizi di vendita al dettaglio, con la finalità di fornire elementi oggettivi ed univoci per la valutazione dei singoli casi di specie, stante una normativa regionale alquanto fumosa ed a tratti indefinita, in particolare circa la definizione di “centro commerciale”.

Secondariamente il nuovo disposto normativo quantifica le massime capacità insediative per attività commerciali consentite a livello dell'intera Area di Trasformazione, considerato che sovente le dimensioni degli ambiti di nuova urbanizzazione sono tali da rendere possibile ed auspicabile un ragionevole mix funzionale, che preveda al suo interno anche usi commerciali diffusi, senza che ciò costituisca un fattore di attrattività specialistica di natura commerciale per l'intero comparto.

Ciò premesso, in relazione al primo dei due aspetti introdotti dalla norma integrativa, si evidenzia che il vigente strumento generale già prevede la possibilità (art. 23) di inserire una media struttura di vendita non alimentare in ogni Area di Trasformazione polifunzionale; ulteriore limite all'addensamento di funzioni commerciali di spiccata attrattività territoriale

di area vasta proviene dal PTCP, che fissa per ogni comparto produttivo il limite massimo di 5000mq di Sv (Superficie di vendita).

Ponendo questi due fondamentali vincoli alla base del ragionamento che ha condotto alla stesura della norma in parola, l'obiettivo prefissato è stato quello di consentire alcune tipologie prefissate di disaggregazione della Sv in gioco, anche per rendere più flessibile e variegata la merceologia di tali medie strutture di vendita senza che le stesse venissero a configurarsi come “centri commerciali” che -per loro natura- vanno identificati in strutture di vendita al dettaglio dimensionalmente importanti, specificatamente vocate e caratterizzate da un'attrattività forte anche in ambito sovracomunale. In particolare sono state individuate tre distinte e tra loro alternative modalità di fruizione della Sv classificata come “media struttura di vendita”; per la disamina di dettaglio delle anzidette tre soluzioni alternative si rimanda all'apposito documento tecnico illustrativo.

Ad ogni modo l'introduzione dei criteri sopra menzionati non introduce pressioni ambientali rispetto all'attuale assetto del territorio, in quanto:

1. la soluzione di cui al primo periodo rappresenta la "media struttura" per antonomasia, attuata mediante una singola unità immobiliare contenente un singolo esercizio commerciale. Questa tipologia, rappresentando il livello base di media struttura commerciale, oltre chiaramente a non essere definibile come "centro commerciale" è già implicitamente prevista dall'art. 23 delle NdA di PRG. Quindi può ben dirsi che con tale ipotesi non siano state introdotte nuove previsioni insediative, ma ci si sia limitati all'esplicitazione di un dato preesistente ma sottinteso;
2. l'alternativa di cui al primo alinea del secondo periodo prefigura la mera disaggregazione della stessa Sv di cui al punto 1, esplodendola in una compagine edificatoria che vede al massimo tre esercizi di vicinato coesistere in un unico edificio insieme ad una "media struttura" la cui Sv si ottiene per sottrazione da quella massima ammessa per il PUA, defalcata di quella dei tre citati esercizi di vicinato. Tenendo ferma l'ipotesi di base di evitare che tale aggregazione

commerciale assuma carattere di attrattiva specialistica –e quindi nel rispetto della DGR 1253/99 il ricorso a tale fattispecie è attuabile solo se si verificano due condizioni limitanti: la mancanza di "destinazione specifica", e cioè a dire il limitato peso insediativo della funzione commerciale rispetto alla dimensione totale dell'edificio in cui la stessa si colloca; l'autonomia degli spazi carrabili pertinentziali dei singoli esercizi di vendita al dettaglio. Tali due condizioni sono state imposte considerando che assumendo la funzione commerciale un ruolo marginale rispetto alla totalità degli usi previsti in un dato contenitore (ovvero edificio che dir si voglia), potrà ben dirsi garantita la richiamata bassa attrattività -a fini commerciali- di quel dato insediamento; discorso analogo vale per la scelta di imporre autonomia agli spazi carrabili pertinentziali, altra caratteristica che denota la singolarità delle funzioni commerciali che vengono a coesistere nello stesso stabile come eccezione e non come regola all'interno del "sistema" cui appartengono;

3. il terzo ed ultimo modello insediativi, secondo alinea del secondo periodo, individuato per declinare l'attuazione di "medie strutture di vendita al dettaglio" proposto in questa sede è rappresentato dalla massima frammentazione della Sv consentita per tale categoria (1500mq) scomposta in un numero non preconstituito di esercizi di vicinato coesistenti all'interno di uno stesso edificio. Anche quest'ultima schematizzazione del concetto di "media struttura" non introduce i sovraccarichi e le pressioni ambientali tipiche del "centro commerciale", soprattutto se si considera che, anche in questo caso, valgono le limitazioni ed i vincoli sopra descritti per la casistica definita al punto 2 ovvero: assenza di destinazione specifica –cioè specialistica- valutata calmierando la percentuale degli usi commerciali consentiti rispetto alla SUL totale del fabbricato di riferimento; frammentarietà degli spazi carrabili pertinenti agli usi commerciali, quale ulteriore misura volta a mantenere un basso livello di integrazione delle anzidette funzioni commerciali

tra loro e rispetto all'organismo edilizio di riferimento. Anche in questo ultimo caso è manifesta la volontà di garantire che l'insediarsi di funzioni commerciali, sebbene in quantità libera per numero di esercizi di vicinato, costituisca nel complesso l'eccezione funzionale rispetto al contesto di riferimento; per tale motivo non si ritiene che né in termini di attrattività infra ed extra comunale, e quindi in termini di domanda di traffico indotto e delle conseguenti pressioni ambientali (rumore, inquinamento atmosferico, ecc), tale previsione normativa comporti significative criticità ambientali.

In relazione al secondo aspetto di novità specificato dal nuovo articolo 23.13, quarto periodo, si valuta quanto segue. Il poter prevedere usi commerciali per un massimo di 250mq di Sv per ogni lotto del PUA diverso da quello ospitante la media struttura non snatura il carattere funzionale delle A.T., in quanto tale possibilità sarà attuabile solamente per quei comparti di dimensioni tali da necessitare di essere frazionati in più lotti, presentando estensione territoriale e capacità

edificatoria tali da rendere comunque marginale la funzione commerciale così quantificata e distribuita nel comparto. In aggiunta alla considerazione di cui sopra, si valuti che la dimensione degli usi commerciali consentiti per lotto è tale da impedire che ne sorgano ulteriori medie strutture di vendita, con l'evidente conseguenza di evitare che a livello di comparto la funzione commerciale assuma prevalenza qualitativa rispetto agli altri usi (artigianale, produttivo, manifatturiero, direzionale, ricettivo). In tal modo è certamente scongiurato il rischio di veder proliferare strutture commerciali impropriamente addensate su modeste porzioni di territorio, pur salvaguardando l'opportuna libertà di scelta tra gli usi ammessi dal PRG. Per tali motivazioni si ritiene che anche in questo caso la domanda di traffico, e più in generale l'attrattività territoriale, comportate dal nuovo dispositivo normativo non siano tali da comportare significativi differenziali nelle alterazioni all'ambiente naturale ed antropico, rispetto a quanto sinora considerato come livello di pressione ambientale accettabile e comunque mitigabile per le trasformazioni territoriali usualmente assoggettate a PUA.

### **Art. 23 bis – Pubblici esercizi (nuova istituzione)**

La norma viene introdotta per dare una base normativa alla problematica dell'estensione degli spazi per la somministrazione di alimenti e bevande dei pubblici esercizi in area privata ed è conseguente al superamento delle norme del Regolamento edilizio che prevedevano le autorizzazioni temporanee per le cosiddette verande. E' ormai assodato che potendosi fare riferimento a due soli titoli edilizi, il Permesso di Costruire e la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, SCIA che sostituisce la precedente DIA (Dichiarazione di Inizio Attività), ogni altro tipo di Autorizzazione sia illegittimo. Perciò, per fare fronte al fenomeno presente in ogni città, di offrire adeguati spazi anche all'aperto ai pubblici esercizi che somministrano alimenti e bevande, nonché per vivacizzare la città e qualificare l'offerta ristorativa e ricreativa, è necessario intervenire con una norma di Piano alla quale possano fare riferimento i suddetti titoli abilitativi. In questo caso si tratta di permesso di costruire in quanto la norma prevede la stipula di una convenzione integrativa legata all'uso e che garantisca lo smontaggio dell'opera o la sua

demolizione al termine dello stesso, ai sensi dell'art. 11 della L 241/1990.

La norma consente un'estensione dello spazio per la somministrazione di alimenti e bevande fino al raddoppio della superficie esistente esclusi depositi e servizi; in sostanza un raddoppio della capacità ricettiva. L'ampliamento dovrà rispettare le norme vigenti in materia di distanze, di parcheggi, di invarianza idraulica e delle altre inerenti le costruzioni e la loro sicurezza.

La norma si applica in tutto il territorio comunale ad esclusione del centro storico ove non è possibile ampliare le superfici esistenti. Il titolo abilitativo ha carattere permanente legato all'uso. Sono prescritti materiali leggeri e decorosi che consentano il corretto inserimento nell'ambiente e la facile rimozione.

## **Art. 24 – Monetizzazione degli standard**

### **24.01**

Si estende anche agli ambiti rurali la possibilità di monetizzare gli standard di parcheggio pubblico dovuti per gli interventi di ampliamento, demolizione e

ricostruzione ecc. Infatti quando tali standard dovrebbero essere realizzati in aperta campagna, fuori dai nuclei abitati, rappresenterebbero un inutile consumo di territorio senza dare alcun servizio utile.

### **24.04**

Con la modifica in riduzione dell' standard di parcheggio pubblico P2 introdotta all'uso U3/9 si ridefinisce la possibilità di monetizzazione di parte degli standards di parcheggio e verde pubblico. Infatti, riducendosi la quantità dovuta si investe una minore parte di territorio ed è corretto chiederne la massima realizzazione, riducendo ai margini la possibilità di monetizzare.

La percentuale di monetizzazione dei parcheggi passa dal 25% al 15%; quella del verde dal 20 al 10%.

## **Art. 25 – Attuazione del PRG**

### **25.01**

Si sostituisce il riferimento al permesso di costruire ed alla DIA con la locuzione più generica di titoli edilizi previsti dalla normativa sovraordinata al fine di evitare i continui aggiornamenti dovuti alle modifiche legislative.

**25.02**

Si sopprime il comma, che risulta superfluo in conseguenza della modifica di cui al comma precedente, in quanto specificativo di aspetti previsti da altre norme.

**Art. 34 - Tessuto dell'espansione anni 60-70****34.02 Interventi edilizi**

Si elimina il periodo riferito alle aree ricadenti nella fascia di rischio dello stabilimento Liquigas, a rischio di incidente rilevante, in quanto delocalizzato. La norma sulle *industrie a rischio di incidente rilevante, stabilimento "liquigas spa"*(art. 19.09 NdA) è stata stralciata con la variante al PRG 2/2006 che prendeva atto della nuova situazione e modificava anche la cartografia di PRG.

Per svista non ci si è accorti del richiamo alla norma fatto all'art. 34.02 che si provvede ora a correggere.

**34.05**

Si sostituisce la parola "oneri" con "standard" ricostituendo il senso logico non potendosi parlare di monetizzazione degli oneri ma più correttamente degli standard.

**Art. 38 – Ville e giardini****38.04 Indici paesaggistico-ecologici**

Si integra il parametro della permeabilità  $I_p=40\%$  con l'aggiunta "o pari all'esistente se inferiore" in coerenza con quanto esplicitato al comma 38.02 che precede.

**Art. 42 – Classificazione e criteri generali di intervento****42.03 Modalità attuative**

Si aggiorna il riferimento al servizio competente che non è più il Servizio Provinciale Difesa del Suolo, "SPDS", ma il Servizio Tecnico di Bacino, "STB".

**Art. 46 – AT4a - Aree di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale****46.03 Indici urbanistico-ecologici e altezze**

Si inserisce la possibilità di edificare sino ad un'altezza di 30 metri per le costruzioni adibite agli usi U 2/1 e U 3/9, "alberghi, motel, centri congressi, centri benessere" e "complessi direzionali, attrezzature socio-sanitarie". Tale altezza può essere utilizzata esclusivamente all'interno delle Aree di Trasformazione

contigue al Territorio urbanizzato del centro urbano e della frazione di Pievesestina. La scelta è motivata in relazione al contesto urbanistico ambientale e alle funzioni insediate. Si ritiene tale altezza compatibile all'intorno della città e nella zona industriale-produttiva di Pievesestina, destinata a diventare area ecologicamente attrezzata del quadrilatero Forlì-Cesena. Non si ritiene opportuno estendere la possibilità di realizzare altezze di 30 metri sulle altre parti del territorio, in particolare nelle Frazioni, ove esiste un tessuto edificato estensivo. Va anche detto che l'insediamento delle funzioni alberghiere e direzionali è molto rara e sostanzialmente eccezionale.

**Art. 51 – Piani Urbanistici Attuativi  
vigenti e Progresso PRG '85**

**51.04 (nuova istituzione)**

Si inserisce in normativa questo comma derivante dall'approvazione del Piano delle valorizzazioni e alienazioni immobiliari del 2009. Il Piano fu approvato con Delibera CC 223 del 18.12.2008 e confermato con Delibera CC 10.12.2009.

Il contenuto si riferisce alla ripartizione della SUL di 15.000 mq. prevista per l'unità edilizia 6 del PPIP

dell'ex zuccherificio. Nel dettaglio 7.000 mq. vengono destinati al direzionale e 8.000 ad attrezzature comuni.

**51.05 (nuova istituzione)**

Si estende ai Piani Attuativi vigenti e ai Piani Particolareggiati di attuazione del pregresso PRG '85 la norma che consente ai PUA previsti nel PRG di essere attuati dal 75% della proprietà purché non sia compromessa la funzionalità del comparto. L'obiettivo è quello di evitare che una parte minoritaria della proprietà impedisca l'attuazione delle previsioni del PRG. Il Comune è tenuto ad accertare la mancata volontà unanime di realizzare il comparto e la progettazione deve garantire, oltre le condizioni di corretta urbanizzazione, alla proprietà inerte la realizzazione delle quote di indice e di standard da realizzare in un secondo momento.

## **Art. 55 – Servizi di interesse sovra comunale**

### **55.03**

#### **Uffici pubblici e servizi di rilevanza comprensoriale**

Si integra il primo comma inserendo esplicitamente anche le attrezzature sanitarie nell'elenco delle strutture previste fra i servizi sovra comunali F.

Nella norma vigente si citano le attrezzature sociali, ricreative, culturali, assistenziali e assimilabili. Per maggiore chiarezza si riportano anche quelle sanitarie.

#### **Cimiteri**

Con delibera CC 189 del 20.10.2003 sono state ridotte le fasce di rispetto di una serie di cimiteri fra i quali anche quelle del nuovo cimitero urbano di Tipano. L'Azienda USL di Cesena inserì la prescrizione che in caso di futuro ampliamento del cimitero esso non dovrà avvenire a distanza inferiore a 50 metri dai fabbricati di civile abitazione esistenti nella fascia di rispetto. Si ritiene corretto riportare in normativa la suddetta prescrizione, recepita in Delibera, ancorché sia già esplicitamente prevista dalla legge.

## **Art. 56 – Servizi di Quartiere**

### **Verde pubblico**

Si amplia l'utilizzo delle aree verdi di quartiere G aggiungendo al termine del primo periodo che così recita: "Le aree così classificate sono destinate a parchi naturali, giardini ed aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e il tempo libero degli adulti", il periodo seguente: "**Sono altresì destinate a verde ambientale di protezione e di sistemazione e regimazione idraulica**".

La puntualizzazione si rende opportuna in seguito all'inserimento nella variante della cassa di laminazione proposta dal Consorzio di Bonifica della Romagna Centrale per il Rio Marano (cfr OO.PP. 01). Tale area, e quelle che assumeranno la stessa funzione, sono aree verdi fruibile a tutti gli effetti tranne che nei momenti eccezionali quando fungono da cassa di espansione per le piene fluviali. Appare corretto che assumano la classificazione di aree verdi.

## **Art. 60 – Attrezzature sportive e ricreative private**

### **60.02**

Si modifica il parametro dei parcheggi privati pertinenziali riconducendolo a quello previsto dalla Tognoli (L 122/89).

## **Art. 61 – Servizi Privati**

### **61.02**

Si modifica il parametro dei parcheggi privati pertinenziali riconducendolo a quello previsto dalla Tognoli (L 122/89).

## **Art. 63 – Criteri generali**

### **63.04 *Soggetti abilitati ad intervenire in zona rurale. Costruzione di edifici residenziali in zona rurale***

Si sostituisce il riferimento normativo che qualifica gli imprenditori agricoli mutato successivamente all'approvazione del PRG: art 1 del D Lgs 99/2004 anziché art. 12 L 153/75.

## **Art. 66 – Ambito rurale della Pianura Centuriata**

### **66.04 *Indici urbanistico-ecologici***

#### Parchi Didattici per le fonti rinnovabili (U5/2)

Con la Variante 1/2008 è stato introdotto il comma che riguarda i parchi didattici per le fonti rinnovabili, localizzandoli negli ambiti agricoli di limitata capacità d'uso dei suoli di cui alla tav. 5 del PTCP. Ad essi è stata assegnata la possibilità di un incremento un tantum della SUL esistente del 20%.

Alla luce delle problematiche emerse dalla gestione tale limite si è rilevato piuttosto angusto per soddisfare le esigenze didattiche e funzionali.

Con la presente variante si propone di innalzarlo al 30% della SUL esistente.

### **Artt. 66 "Ambito rurale della pianura centuriata, 67 "Ambito rurale della pianura bonificata", 68 "Ambito rurale della collina di valore ambientale, 69 " Ambito rurale della collina", 70 "Ambito di tutela fluviale"**

Si elimina il parametro D1, distanza dai confini di proprietà e di zona, in tutti gli ambiti rurali, anche in

considerazione della rettifica dell'art. 7 delle Norme. Anche per il territorio rurale si applicheranno i parametri di distanza D1 omogenei di 5 metri.

### **Art. 70 – Ambito di tutela fluviale**

#### **70.02**

Si modifica la norma inserendo esplicitamente la possibilità dell'intervento di nuova costruzione conseguente alla possibilità di ampliamento prevista dal comma 70.06 e di demolire e ricostruire gli edifici non vincolati prevista nell'art. 78. Tale possibilità è limitata agli interventi sul patrimonio esistente.

### **Art. 72 – Sistema forestale e boschivo, art. 2.3, Allegato normativo A1 (art. 10 PTCP)**

#### **72.03 (nuova istituzione)**

Nella gestione del territorio rurale una delle problematiche importanti è quella della tutela dei boschi. Il PTPR ed il PTCP poi, all'art. 10, disciplinano gli interventi all'interno del Sistema forestale e boschivo. All'interno dei territori così delimitati dal PTCP

sono vietate le nuove costruzioni, anche quelle volte all'implementazione dei servizi agricoli.

Ora, col D. Lgs. 227 del 2001, art. 2 e con la LR 6/2009, art. 63, si è perfezionata la definizione di bosco e si stabilisce che le "corti" dei fabbricati esistenti non rientrano nella definizione di bosco e per tanto all'interno di esse sono consentiti anche gli interventi edilizi di nuova edificazione.

Con l'istituzione del comma 72.03 si recepisce tale normativa e si consentono, all'interno delle corti, gli interventi edilizi previsti negli ambiti del territorio rurale cui sono inserite.

### **Art. 75 - Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: crinali, e zone di crinale e di fondovalle art. 2.9, Allegato normativo A1 (art. 20B PTCP)**

#### **75.02**

Si ridefinisce l'inedificabilità relativa alle linee di crinale e di fondovalle limitandola alle nuove costruzioni residenziali.

**75.03**

Le costruzioni rurali di servizio, rese possibili dalla modifica del comma precedente, sono possibili solo in continuità con le aree già insediate al fine di non ampliare le aree di insediamento lungo i crinali ed i fondovalle.

**Art. 77 – Piano di Riconversione e Ammodernamento Aziendale (PRA)****77.01**

Nel territorio comunale operano alcune grosse aziende nel settore della produzione di foraggio per il bestiame. Il materiale prodotto è molto ingombrante e ha bisogno di strutture di ricovero per la protezione dalla pioggia e dalla neve. Le dimensioni dei fienili occupano superfici rilevanti e non sempre gli attuali indici previsti per i Piani di Ammodernamento Aziendale sono sufficienti. Tale situazione è stata evidenziata anche da Confagricoltura di Forlì-Cesena e Rimini con nota del 22.3.2010 PGN 20585/351. Si ritiene opportuno intervenire per fare fronte a questa esigenza senza aumentare gli indici per tutti i servizi agricoli ma

riservando una quantità di SUL aggiuntiva per un massimo di 1.000 mq., utilizzabile sempre attraverso il PRA, per le aziende ad indirizzo foraggero con una Superficie Agraria Utilizzata maggiore di 30 ettari. Tali strutture dovranno avere le caratteristiche tipiche dei fienili con struttura intelaiata, copertura a due falde e almeno uno dei lati maggiori liberi da tamponamenti di chiusura. L'altezza massima per tali strutture è stata prevista in ml. 8 attraverso la modifica dell'art. 6.04 delle NdA sopra descritta.

**Art. 78 – Disciplina degli edifici in zona rurale****78.10**

Il comma 10 dell'art. 78 disciplina il riuso dei servizi agricoli non più utilizzati allo scopo originario. La norma di PRG discende dall'art. 40 della LR 47/78, come modificato dalla 6/95, commi 13, 14 e 15. Il primo periodo del comma 10 è la sostanziale trascrizione del dettato legislativo con le limitazioni ulteriori connesse alla distanza di 500 metri dal territorio urbanizzato e all'accessibilità da strade comunali o di livello superiore.

Al fine di scoraggiare richieste volte alla realizzazione di manufatti solo per sfruttare gli indici delle zone agricole ma di fatto già pensati per subire una immediata trasformazione d'uso, l'Amministrazione ritiene opportuno introdurre nelle norme un limite minimo d'utilizzo di 10 anni ai fini agricoli prima della trasformazione. In tal senso si modifica il primo periodo del comma 10.

### **78.13**

Nel territorio rurale si sono stratificati nel tempo, secondo le esigenze della produzione, le capacità di investimento e gli indici concessi dalle norme, i condoni edilizi susseguiti, le strutture al servizio della produzione agricola, i cosiddetti servizi agricoli o "capannoni". Nel volgere del tempo maturano esigenze di razionalizzazione di tali strutture che non sempre possono essere realizzate perché magari nel frattempo, essendo cambiati gli indici edificatori, non è possibile demolire e ricostruire la SUL esistente perché maggiore di quella consentita. Si ritiene tuttavia corretto e migliorativo della situazione ambientale e architettonica oltreché delle strutture aziendali consentire, a parità di SUL, l'accorpamento di manufatti esistenti spesso

obsoleti. In questo senso è stata concepita la modifica dell'art. 78.13 che ora consente la demolizione e ricostruzione sull'area di sedime. L'accorpamento della SUL esistente dovrà avvenire all'interno della corte aziendale.

### **78.14**

Si inserisce in normativa questo comma derivante dall'approvazione del Piano delle valorizzazioni e alienazioni immobiliari del 2009. Il Piano fu approvato con Delibera CC 223 del 18.12.2008 e confermato con Delibera CC 10.12.2009.

La norma si riferisce all'immobile della ex scuola elementare di Ponte Cucco, in territorio rurale, per la quale si specificano gli usi possibili e gli standard di parcheggio necessari.

## **Art. 79 – Recupero edilizio dei fabbricati e indicazioni per interventi di nuova costruzione**

### **79.06**

Si integra l'articolo precisando che in caso di demolizione e ricostruzione di edifici con SUL maggiore di 270 mq. è possibile realizzare al piano terra la SUL

preesistente. La precisazione si rende opportuna perché l'attuale norma avendo a riferimento la nuova costruzione e l'ampliamento fino a 270 mq., non avendo tenuto presente tale casistica, stabilisce il massimo di 180 mq. a piano terra salvo la presenza di portatori di handicap.

### **Art. 82 bis - Ambiti di recupero delle attività polifunzionali in zona rurale**

#### **82.01 bis**

In seguito all'inserimento fra gli ambiti di recupero delle attività polifunzionali in zona agricola della ditta Biondi e Grassi di S. Giorgio, scheda Eaz/v, e della Ditta F.lli Barducci di Raffio, scheda Eaz/u, (cfr la precedente parte del produttivo della Relazione, cap. 3) è necessario integrare questo articolo delle Norme che disciplina gli ambiti di recupero delle attività polifunzionali in zona rurale con l'inserimento delle due schede. Si elimina, inoltre, la citazione della scheda Eaz/o precedentemente stralciata dall'elenco ed erroneamente mantenuta nel testo della norma.

### **Art. 83 - Rilocalizzazione ed ampliamento degli edifici residenziali esistenti nelle fasce di rispetto e/o soggetti ad esproprio**

#### **83.01**

La norma disciplina la possibilità di delocalizzare da talune fasce di rispetto stradale e da quelle degli elettrodotti gli edifici esistenti entro tali ambiti.

Si tratta degli edifici ricadenti nelle fasce cartografate dal PRG lungo l'autostrada, la E 45, la secante e le strade di progetto del PRG e degli elettrodotti.

Si tratta delle principali strade di comunicazione alle quali l'Amministrazione intende aggiungere le radiali che da Cesena portano a Cervia, Cesenatico e al ravennate strade di elevato traffico lungo le quali il trasferimento di edifici dal bordo strada porterebbe giovamento alla salubrità ed alla sicurezza della circolazione e dei residenti.

Si propone di modificare la norma inserendo fra le fasce di rispetto stradale entro le quali è possibile delocalizzare le abitazioni anche la Via Cervese, ex SS 71 bis, la Via Cesenatico, ex SS 304, la Via Ravennate.

**Art. 89 Edifici oggetto di interventi di cui  
alla LR 6/2009**

**89.01 (nuova istituzione)**

La nuova norma introduce il divieto di aumentare il numero delle unità immobiliari per cinque anni dalla ultimazione dei lavori per i fabbricati oggetto di ampliamento o demolizione e ricostruzione che hanno usufruito delle norme della LR 6/2009.

## 5.2 Norme di Attuazione del PRG, Allegati Normativi PS1-A1/A12

### **A1 Tutela e valorizzazione paesistica e ambientale**

Si richiama in questo paragrafo quanto detto nel capitolo 2 della presente relazione a proposito di adeguamento al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ed in particolare rispetto all'ultima variante approvata il 17 luglio 2010 con Delibera CP 70346/146.

#### **Art. 2.3 – Sistema Forestale e boschivo (art. 10 PTPR e art 10 PTCP)**

##### **2.3.2**

Si ridefinisce l'elenco delle voci che compongono gli elementi tutelati in conformità al PTCP (cfr. la Relazione al cap. 2, paragrafo 2, sistema forestale e boschivo)

##### **2.3.2 bis**

IL comma, di nuova istituzione, da atto che la cartografia associata al Piano, Tavola PS 5.4, recepita dal PTCP, essendo stata redatta sulla base della Delibera di Consiglio Regionale 2354 del 1.3.1995, non

individua tutte le superfici boscate di cui alla LR 6/95 e al D. Lgs. 227/2001. Pertanto, nella valutazione degli strumenti urbanistici e nelle procedure autorizzative di interventi dovrà essere verificata l'esistenza di ulteriori superfici boschive alle quali trovano applicazione le norme del Piano.

##### **2.3.5**

Si aggiorna il riferimento normativo. In luogo del programma regionale di sviluppo nel settore forestale di cui alla legge 227/2001 si cita il piano regionale forestale di cui al primo comma dell'art. 3 del D. Lgs. 18.5.2001, n° 227 e si inserisce la lettera a bis.

##### **2.3.6 e successivi**

Si sostituiscono i commi 2.3.6 e 2.3.7 con i nuovi 2.3.6, 2.3.6 bis, 2.3.6 ter, 2.3.7, 2.3.7 bis mutuando la disciplina del PTCP come da ultimo rinnovata.

#### **Art. 2.9 – Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: Crinali e fondovalle. (art. 20 PTPR, art. 20B PTCP)**

##### **2.9.1**

Si riallaccia alla modifica dell'art. 75 delle Nda alla quale si rimanda. La modifica consiste nella limitazione

del divieto di nuova edificazione a quella residenziale nella fascia di 30 metri dalla linea di crinale.

**Art. 3.1 – Zone ed elementi caratterizzati da dissesto e instabilità  
(art 26 PTPR e 26 PTCP)**

Si richiama quanto detto nel capitolo 2, paragrafo 1 sull'aggiornamento del dissesto.

**3.1.5**

Si semplifica la descrizione della lettere a) e b) del presente comma allineandosi ai contenuti del PTCP. viene semplificata la descrizione degli elementi di dissesto attivi e di quelli quiescenti, oggi distinti unicamente sulla base del grado di attività e non più come in precedenza anche attraverso una loro differenziazione di carattere morfologico-evolutiva

**Art. 3.2 – Zone ed elementi caratterizzati da potenziale inabilità  
(art. 27 PTPR e art. 27 PTCP)**

Si richiama quanto detto nel capitolo 2, paragrafo 1 sull'aggiornamento del dissesto.

**3.2.1**

Al primo alinea viene cassata dall'elencazione degli elementi potenzialmente instabili la voce "*aree a rischio idrogeologico interessate da eventi alluvionali*" ed eliminata la parola "attive" dalla voce conoidi di deiezione. L'eliminazione della voce "*aree a rischio idrogeologico interessate da eventi alluvionali*" dall'elenco delle aree soggette a potenziale instabilità risponde alla necessità di allocare temi specifici che afferiscono condizioni di fragilità fisica, ai quali corrisponde un'accertata condizione di rischio, nei pertinenti strumenti di pianificazione settoriale. Infatti le aree oggi definite nella Tavola PS 5.3 "Carta del dissesto" come "aree inondate" e "zone soggette ad eventi alluvionali saltuari", ambedue riconducibili alla voce "*aree a rischio idrogeologico interessate da eventi alluvionali*" di cui all'art. 3.2.1 dell'allegato normativo A1 del PRG, identificano, mutuando tematismi evidenziati nella previgente Tavola 4 del PTCP, le aree soggette a fenomeni esondativi basati su una prima ricognizione effettuata in occasione degli eventi meteorici di eccezionale portata registrati negli anni 1996 e 1998, nonché dalle prime valutazioni effettuate

dall'A.d.B. dei Fiumi Romagnoli per la predisposizione del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico. Con l'avvenuta approvazione del citato Piano Stralcio e le sue successive varianti, che recepiscono gli effetti degli interventi promossi sul territorio per la riduzione del rischio idrogeologico, le zonizzazioni riportate nella Tavola PS 5.3 "Carta del dissesto" non corrispondono più alla reale situazione di pericolosità, ovvero di rischio. Pare quindi improprio conservare nella Tavola PS 5.3 "Carta del dissesto", avente carattere prescrittivo, la rappresentazione delle aree "aree inondate" e soggette ad "eventi alluvionali saltuari" dal momento in cui la pianificazione del rischio, per gli aspetti idrogeologici, è pienamente conformata e vigente, considerato peraltro che le prescrizioni dettate dalla normativa del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'A.d.B. dei fiumi romagnoli sono assunte integralmente attraverso l'art. 28bis delle Norme di Attuazione del PRG 2000.

Al secondo alinea, sempre in coerenza al PTCP, allo scopo di consentire l'effettiva identificazione di situazioni di potenziale instabilità, viene integrata la voce "depositi di versante" con la descrizione delle

morfostrutture a queste riconducibili e le condizioni locali che ne riscontrano un effettivo ed associato livello di pericolosità (cfr. "presenza di ondulazioni, avvallamenti, ristagni d'acqua, edifici lesionati, ecc.").

Da ultimo, al terzo alinea, si chiarisce come l'assunzione della voce "conoidi di deiezione" in luogo dell'attuale dicitura "conoidi di deiezioni attive" è dovuta all'integrazione in un'unica classe di tali morfostrutture (attive e non), così differenziate in fase di predisposizione della Carta Geologica Regionale a cura del Servizio Geologico e dei Suoli della RER, alle quali, indipendentemente da un loro presunto grado di attività, è associata una potenziale instabilità.

## **A2 Città storica e Roversano**

### **Art. 7 – Categorie normative**

Si integra la norma delle prime tre categorie di intervento per allinearle con la legislazione vigente. Pertanto la prima categoria diventa "Restauro scientifico", la seconda "Restauro e risanamento conservativo di tipo A" e la terza "Restauro e risanamento conservativo di tipo B".

## **A4 Progresso PRG '85**

### ***PUA 2 Area di Transito***

Si integrano gli "usi previsti" e gli "usi regolati".

Fra gli "usi previsti" si inseriscono gli "Uffici pubblici e di rilevanza comprensoriale", mentre, fra quelli regolati si dispone che la quantità di tali "Uffici pubblici e di rilevanza comprensoriale" non sia inferiore a 18.850 mq di SUL.

Si prende atto di un dato di fatto: la presenza del Laboratorio, dell'Officina trasfusionale, del magazzino della farmacia e dell'economato della cosiddetta "Area Vasta Romagna" ovvero delle quattro Aziende Sanitarie di Cesena, Forlì, Ravenna e Rimini che hanno concentrato a Pievesestina una serie di importanti servizi comuni. Dal punto di vista infrastrutturale l'area, venendosi trovare nello snodo della grande viabilità regionale, è centrale ed ottimale per la collocazione di tali servizi.

I Direttori Generali delle quattro Aziende, con nota PGN 63524/351 del 14.10.2010, hanno chiesto di prevedere la "funzione ad uso pubblico" anche in vista di futuri sviluppi.

Le aziende hanno in essere un contratto di locazione della durata di 12 anni (scadenza 2020) con la proprietà nel quale è prevista una clausola di subentro nel leasing per acquisirne la proprietà superficiaria in quanto la nuda proprietà è del Comune. Al momento hanno richiesto di esercitare tale opzione e sono in attesa di completare il percorso di congruità della valutazione.

### ***PUA 4 Pievesestina, area Sapro***

In conseguenza dell'estensione del perimetro del PUA, già descritto al punto Prod\_15, al fine di non modificare la potenzialità dell'area e del dimensionamento si riporta la SUL massima del comparto, pari a mq. 294.272, come risulta dai parametri precedenti all'ampliamento del comparto. Si precisa inoltre che l'ampliamento del comparto è finalizzato ad inserire le aree per la vasca di laminazione già prevista nel PIP approvato con Delibera di C.C. n. 175/2002.

## **A6 Elenco e categorie di intervento per gli edifici che presentano caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale in ambito urbano.**

Si aggiorna la classificazione tipologica di tre edifici vincolati, i numeri **84, 89, 91** che sono genericamente definiti come case coloniche. Nella variante assumono rispettivamente la classificazione propria di casa cesenate-riminense, con scala esterna e cesenate-riminense. La nuova classificazione consente di applicare più adeguatamente le categorie di intervento previste per le predette tipologie.

## **A10 Ambito di recupero delle attività polifunzionali in zona rurale.**

### **Schede**

#### ***Elenco delle schede***

Si integra l'elenco con l'aggiunta in calce delle due nuove schede delle ditte F.lli Barducci di Ruffio, scheda E-az/u e di Biondi e Grassi di S. Giorgio, scheda E-az/v.

Le aziende sono descritte al capitolo 3 della presente relazione, ai paragrafi Prod. 02 e Prod 04.

#### ***Schede***

Si implementano le schede delle aziende con l'aggiunta delle due di cui sopra.

Si modifica la scheda E-az/e con riferimento al paragrafo Prod 10 (CBC di Campanini & C. Martorano).

## **A11 Permessi di costruire con prescrizioni (art. 27 NdA)**

### ***Permessi integrati***

#### **PCP 15**

Si integra la prescrizione della ditta FEMI di Pievesestina, cfr PROD. 05, la cui area è stata ampliata e ridisegnata, inserendo anche la realizzazione del verde pubblico e di strada e l'eliminazione dell'accesso al lotto preesistente sul vecchio tratto della via Diegaro Pievesestina in considerazione del nuovo accesso dalla rotonda.

#### **PCP 24**

Si integrano le prescrizioni relative al permesso di costruire 24, Polisportiva di Martorano, cfr PROD. 09, dovute all'inserimento nell'area di una porzione di

polifunzionale con l'uso alberghiero e centro benessere U2/1. Si richiede la realizzazione di parcheggi pubblici, di strada di accesso ai medesimi. Si consente per l'uso alberghiero un'altezza massima di 30 metri come nelle aree di trasformazione polifunzionali a prevalenza commerciale (AT 4b).

#### **PCP 141**

Calcestruzzi del Savio, Diegaro. Si integra il permesso dopo la risistemazione dell'area collegata alla nuova AT Aldebaran e Fabbri Mario, cfr PROD. 14, per la realizzazione di verde pubblico fuori perimetro e la realizzazione di strada.

#### **PCP 165**

Si integra il PCP relativo alla Ditta Orogel di Pievesestina, cfr PROD. 11, in seguito alla nuova zonizzazione prescrivendo la realizzazione di una fascia di verde pubblico nel lotto di Via Torta fra il polifunzionale e le residenze.

### ***Nuovi Permessi***

#### **PCP 168**

Le prescrizioni del nuovo Permesso di Costruire relativo a Berardi Antonio, descritto al capitolo 3, paragrafo

PROD. 03, per la realizzazione della struttura museale legata all'attività di tassidermista. Si concede una SUL massima di 500 mq per la struttura espositiva-museale, si prescrive un convenzionamento ventennale a garanzia del mantenimento dell'uso.

#### **PCP 169**

La prescrizione è relativa all'area di Biondi Autotrasporti a Case Castagnoli, cfr PROD. 06, e concerne la realizzazione di una fascia di verde di mitigazione di m. 15 lato sud, verso la residenza.

#### **PCP 170**

La prescrizione è relativa all'area Macini a Villa Chiaviche, cfr PROD. 07, e riguarda la realizzazione di parcheggio pubblico sul fronte del lotto verso la Via Cervese.

#### **PCP 171**

La prescrizione è relativa all'area Euroservice di Case Castagnoli, cfr PROD. 16, e riguarda la realizzazione di verde pubblico e parcheggio nell'area di Case Castagnoli e dismissione dell'allevamento, demolizione dei capannoni e recupero ad area agricola dell'area di S. Carlo in via Ambugi.

**PCP dal n° 172 al n° 180**

Riguardano la trasformazione da Aree di trasformazione a Permessi di costruire con prescrizione per la realizzazione di servizi pubblici. Si rinvia a quanto detto nel capitolo 4 delle rettifiche in particolare al paragrafo RETT. 3.01-3.09. oltre alla cessione di aree per servizi pubblici e/o strade si riportano alcune particolari prescrizioni derivanti dalle schede delle singole AT.

PCP 175, 176,177: le previsioni sono subordinate al preventivo parere favorevole del gestore del Servizio Idrico Integrato in relazione alla sussistenza delle condizioni di allacciabilità alle fognature e al depuratore.

PCP 178, 179: le previsioni sono subordinate alla verifica positiva ex art. 10 delle Norme de Piano stralcio per il rischio idrogeologico relative alla verifica della tenuta dei corpi arginali.

**PCP 181**

Nuovo permesso dovuto allo scorporo di una proprietà dall'Area di Trasformazione 04/16 AT1 a S. Egidio. Si prescrive la realizzazione e la cessione di verde e parcheggio pubblico.

**PCP 182**

Riguarda l'area di Calabrina dove avviene il trasferimento dell'edificabilità dall'area acquisita dalla Technogym in Via Calcinaro, cfr RETT: 06.

Le prescrizioni riguardano la demolizione degli edifici in Via Calcinaro e in Via S. Biagio e la concentrazione dell'indice edificatoria nei nuovi lotti in Via Mariana a Calabrina, la realizzazione della strada di accesso e del verde pubblico. L'attuazione è subordinata alla verifica delle condizioni di corretto smaltimento delle acque reflue domestiche nel sistema fognario collettato al depuratore.

**PCP 183**

Riguarda l'area di Gest. Imm. Romagna in Via Balbo a Cesena, cfr PROD. 18.

La prescrizione riguarda gli usi possibili oltre al polifunzionale in senso stretto che sono il centro benessere, facente parte dell'uso U 2/1, il terziario diffuso U 3/6, esercizi di vicinato U 3/1 e Pubblici esercizi U 3/5 nonché la sistemazione della pavimentazione e dell'arredo della Piazzetta antistante la chiesa.

## 6. Piano dei servizi e Dimensionamento

In conseguenza della variazione della zonizzazione o comunque delle nuove previsioni di opere pubbliche, aree produttive e delle rettifiche apportate con la presente variante e descritte ai capitoli precedenti, si apportano le modifiche al Piano dei Servizi di cui alle Tavole PG 2.1\_23.

Le tabelle che seguono, 6.1, 6.2, 6.3, distinte per le categorie descritte nella presente relazione di variante, differiscono da quelle precedentemente riportate ai capitoli 1, 3 e 4 in quanto si riferiscono esclusivamente a quelle variazioni che comportano modifica al Piano dei Servizi.

Si precisa che a seguito del recepimento nella variante dei progetti di piste ciclabili che definiscono il tracciato da realizzare si è provveduto ad eliminare dalle Tavole dei servizi PG 2 quei tracciati che erano stati inseriti come previsione di massima la cui precisa collocazione ora è stabilita con certezza. Ciò al fine di evitare inutili sovrapposizioni di tracciati. Con la revisione delle tavole si è proceduto anche a fare coincidere i tracciati delle piste già realizzati e riportati nella cartografia di base con quelli di previsione.

Dalla verifica del Piano dei Servizi e degli standards di legge si ricava una situazione post adozione leggermente migliorativa di quella di partenza.

In particolare i servizi G di quartiere passano da 55,63 a 55,93 mq/ab, i servizi sovra comunali F passano da 21,96 a 22,09 mq/ab.

Come si vede la situazione di previsione, prima e dopo l'adozione, è abbondantemente al di sopra delle dotazioni richieste dalla legge pari a 30 mq/ab per i servizi di quartiere G e 17,5 mq/ab per i servizi F.

Si riportano di seguito le tabelle delle variazioni alle tavole dei servizi divise per temi.

Tab 6.1–Opere Pubbliche - Elenco variazioni – rettifiche e nuove previsioni

<b>Cod.</b>	<b>TAVOLA</b>	<b>PROPONENTE</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>VARIAZIONE</b>
<b>OO PP. 01</b>	PG 2.6.9	Consorzio di Bonifica della Romagna	Via Emilia Cesena	Nuova previsione di Verde pubblico ambientale
<b>OO PP. 02_01</b>	PG 2.6.8	Comunità Islamica di Cesena	Torre del Moro	Da Verde pubblico ad Attrezzature religiose
<b>OO PP. 02_02</b>	PG 2.6.4	Chiesa Cristiana Evangelica Chiesa Evangelica Battista	Pievesestina	Da Uffici pubblici e servizi di rilevanza comprensoriale ad Attrezzature religiose
<b>OO PP. 03</b>	PG 2.6.10	Vari residenti	Via del Mare Ponte Pietra	Nuova previsione di Parcheggi privati specialistici
<b>OO PP. 04</b>	PG 2.6.17	Settore infrastrutture e mobilità	Via Stornite Borello	Ridefinizione del perimetro del verde pubblico esistente per ampliamento dell'attuale sezione stradale
<b>OO PP. 05</b>	PG 2.6.10	Quartiere Al Mare	Ponte Pietra	Da Verde pubblico a Parcheggio pubblico e/o di uso pubblico
<b>OO PP. 06_01</b>	PG 2.6.9	Settore tutela dell'ambiente e territorio	Via Spinelli Cesena	Da Verde e attrezzature sportive ad Attrezzature tecnologiche
<b>OO PP. 06_02</b>	PG 2.6.8	Settore tutela dell'ambiente e territorio	Via Romea Cesena	Da Attrezzature per istruzione superiore ad Attrezzature tecnologiche
<b>OO PP. 07</b>	PG 2.6.9	Settore infrastrutture e mobilità	Via Assano Cesena	Nuova previsione di Parcheggio pubblico e/o di uso pubblico
<b>OO PP. 08</b>	PG 2.6.5	Settore infrastrutture e mobilità	Via Dismano Pievesestina	Modifica di tracciato di pista ciclabile

<b>Cod.</b>	<b>TAVOLA</b>	<b>PROPONENTE</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>VARIAZIONE</b>
<b>OO PP. 10</b>	PG 2.6.15	Settore infrastrutture e mobilità	Case Castagnoli Calisese	Inserimento del tracciato di progetto della pista ciclabile lungo il torrente Pisciatello ed eliminazione di quello di previsione lungo la via Montiano
<b>OO PP. 11</b>	PG 2.6.8	Settore infrastrutture e mobilità	San Mauro	Inserimento del tracciato di progetto della pista ciclabile lungo il Rio San Mauro Pontescolle
<b>OO PP. 12</b>	PG 2.6.15	Settore lavori pubblici	Calisese	Nuova previsione di Parcheggio pubblico e/odi uso pubblico
<b>OO PP. 13</b>	PG 2.6.9	Settore lavori pubblici	Le Vigne	Da Verde pubblico a Scuole elementari
<b>OO PP. 14</b>	PG 2.6.9	Settore lavori pubblici	Via Ravennate	Nuova previsione di Attrezzature Universitarie

Tab.6.2 – Produttivo - Elenco Aziende interessate dall'ampliamento

<b>Cod.</b>	<b>TAVOLA</b>	<b>A Z I E N D E</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>VARIAZIONE</b>
<b>PROD. 01</b>	PG 2.6.9	BATTISTONI CLEMENTINA	Via Cavalcavia	Da Attrezzature tecnologiche e Infrastrutture per la viabilità a Verde pubblico
<b>PROD. 05</b>	PG 2.6.4	FEMI srl	Pievesestina	Diversa localizzazione del Parcheggio pubblico e inserimento di Verde pubblico con accesso da Via San Giuseppe
<b>PROD. 06</b>	PG 2.6.15	Biondi Autotrasporti	Case Castagnoli Via Borghetto	Nuova previsione di Parcheggio privato specialistico
<b>PROD. 07</b>	PG 2.6.6	EUROGOMME di Macini Emilio & C. snc	Via Cervese Villa Chiaviche	Da Parcheggio specialistico a Parcheggi Pubblici con riduzione della fascia di rispetto autostradale
<b>PROD. 08</b>	PG 2.6.10	Pistocchi - Alvisi	Case Finali Via Emilia	Riduzione del perimetro dell'area di trasformazione 03/09 AT4a
<b>PROD. 09</b>	PG 2.6.5	Polisportiva Martorano	Via Calcinaro Martorano	Diversa localizzazione delle Attrezzature sportive e ricreative private, inserimento di Parcheggi pubblici, Infrastrutture per la viabilità ed eliminazione della simbologia "Attrezzature Sportive"
<b>PROD. 11</b>	PG 2.6.5	OROGEL	Via Torta Pievesestina	Nuova previsione di Verde pubblico
<b>PROD. 13</b>	PG 2.6.15	Pagliarani Area Rottamai	Bulgaria	Nuova previsione di Parcheggio privato specialistico
<b>PROD. 14</b>	PG 2.6.4 PG 2.6.8	ALDEBARAN Holding Fabbri Mario	Diegaro	Da verde pubblico a Previsione di nuova Area di trasformazione polifunzionale e modifica di verde pubblico esistente
<b>PROD. 15</b>	PG 2.6.4	PIEVE 6 S.p.A	Pievesestina	Nuova previsione di Parcheggio privato specialistico
<b>PROD. 16</b>	PG 2.6.15	EUROSERVICE	Case Castagnoli	Nuova previsione di Verde pubblico e di Parcheggio pubblico
<b>PROD. 18</b>	PG 2.6.9	GEST IMM ROMAGNA S.r.l.	Cesena	Riduzione di Attrezzature tecnologiche
<b>PROD. 19</b>	PG 2.6.17	Giorgini Gabriele Campomaggi e Caterina Lucchi	Borello	Nuova previsione di Parcheggi privati specialistici

Tab. 6.3 – Rettifiche - Elenco variazioni – rettifiche e difformità

Cod.	TAVOLA	SEGNALAZIONE	UBICAZIONE	VARIAZIONE
<b>RETT. 01</b>	PG 2.6.10	Privata	Via del Mare Villa Casone	Da Parcheggio pubblico a Parcheggio privato specialistico
<b>RETT. 02_05</b>	PG 2.6.9	Settore comunale	Cesena	Ridefinizione perimetro Attrezzature di interesse comune
<b>RETT. 02_06</b>	PG 2.6.9	Settore comunale	Cesena	Ridefinizione del perimetro Uffici pubblici e servizi di rilevanza comprensoriale e da Uffici pubblici e servizi di rilevanza comprensoriale a Scuole materne
<b>RETT. 02_08</b>	PG 2.6.9	Settore comunale	Case Finali	Ridefinizione perimetro verde pubblico
<b>RETT. 02_09</b>	PG 2.6.9	Settore comunale	Cesena	Da Parcheggio pubblico e/o ad uso pubblico a Scuole elementari
<b>RETT. 02_11</b>	PG 2.6.9	Settore comunale	Cesena	Inserimento del tracciato della pista ciclabile realizzata ed eliminazione di quella di previsione
<b>RETT. 02_12</b>	PG 2.6.13	Settore comunale	Borgo S.Vittore	Rettifica di errore nella previsione di Verde pubblico
<b>RETT. 02_13</b>	Legenda	Settore comunale	Legenda Tavole della Classificazione dei Servizi	Modifica legenda Tavole della Classificazione dei Servizi
<b>RETT. 03_01</b>	PG 2.6.9	Settore comunale	Osservanza	Da Area di trasformazione residenziale (02/01 AT6) a servizi prescritti nel Permesso di costruire con prescrizioni n. 172
<b>RETT. 03_02</b>	PG 2.6.9	Privata	Torre del Moro	Da Area di trasformazione residenziale (05/07 AT5) a servizi prescritti nel Permesso di costruire con prescrizioni n.173
<b>RETT. 03_03</b>	PG 2.6.9	Settore comunale	Cesena	Da Area di trasformazione residenziale (05/12 AT5) a servizi prescritti nel Permesso di costruire con prescrizioni n. 174

<b>Cod.</b>	<b>TAVOLA</b>	<b>PROPONENTE</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>VARIAZIONE</b>
<b>RETT. 03_04</b>	PG 2.6.10	Settore comunale	Ponte Pietra	Da Area di trasformazione residenziale (09/04 AT5) a servizi prescritti nel Permesso di costruire con prescrizioni n. 175
<b>RETT. 03_05</b>	PG 2.6.10	Settore comunale	Bulgarnò	Da Area di trasformazione residenziale (09/12 AT5) a servizi prescritti nel Permesso di costruire con prescrizioni n. 176
<b>RETT. 03_06</b>	PG 2.6.6	Settore comunale	Gattolino	Da Area di trasformazione residenziale (10/09 AT3) a servizi prescritti nel Permesso di costruire con prescrizioni n. 177
<b>RETT. 03_07</b>	PG 2.6.5	Privata	Matorano	Da Area di trasformazione residenziale (11/05 AT5) a servizi prescritti nel Permesso di costruire con prescrizioni n. 178
<b>RETT. 03_08</b>	PG 2.6.2	Settore comunale	Sant'Andrea in Bagnolo	Da Area di trasformazione residenziale (12/01 AT5) a servizi prescritti nel Permesso di costruire con prescrizioni n. 179
<b>RETT. 03_09</b>	PG 2.6.5	Settore comunale	Case Gentili	Da Area di trasformazione residenziale (12/20 AT3) a servizi prescritti nel Permesso di costruire con prescrizioni n. 180
<b>RETT. 03_10</b>	PG 2.6.9	Settore comunale	Sant'Egidio	Da Area di trasformazione residenziale (04/16 AT1) a servizi prescritti nel Permesso di costruire con prescrizioni n. 181
<b>RETT. 06</b>	PG 2.6.6	Privata	Calabrina	Nuova previsione di Verde Pubblico con accesso da Via Mariana (PCP n. 182)
<b>RETT. 09_02</b>	PG 2.6.9	Settore comunale	Cesena	Da Parcheggi pubblici e/o di uso pubblico a Verde pubblico
<b>RETT. 12</b>	PG 2.6.8	Privata	Tipano	Modifica dell'Area di Trasformazione 05/18 AT2/AT6

### 6.1. Dimensionamento dotazione Servizi Pubblici

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

La tabella 6.1.1 sotto rappresentata riporta il quadro complessivo delle variazioni, in incremento o in decremento, della consistenza degli standards

urbanistici alle previsioni assunte dalla 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							Servizi di interesse sovracomunale			
	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
Opere pubbliche	1.602	- 11.396	7.471	16.006				23.038		15.420	1.949
Produttivo	16.900	6.287				- 8.500				- 5.278	
Rettifiche	- 120	6.876									

Tabella 6.1.1 Quadro di dettaglio delle modifiche agli standards introdotte dall'adozione della variante 1/2010 (valori espressi in metri quadrati)

L'esame degli standard comunali, espresso in ettari e in metri quadrati/abitante, e suddiviso per classi tipologiche omogenee, è riepilogato nelle Tabelle 6.1.3 – 6.1.4, nelle quali sono riportati i valori degli standard relativi alle zone G e zone F, nel vigente PRG e nelle Tabelle 6.1.5 – 6.1.6 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 6.1.2, incrementato del numero delle unità insediabili conseguenti a successive previsioni di varianti specifiche. Il valore così determinato assomma a 96.448 abitanti. Tale valore sarà assunto tal quale per il calcolo degli standard di valenza locale (zone G), prevedendo un decremento minimale in termini insediativi (22 abitanti) assunti con l'adozione della presente variante.

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

Tab. 6.1.2 Definizione abitanti teorici PRG 2000

Per il computo delle dotazioni individuali di servizi di scala sovra comunale (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	84,01	8,71	2,8	5,91
Attrezzature religiose	28,14	2,92	1,2	1,72
Parcheggi	104,49	10,83	4	6,83
Verde giardino e sportivo	293,85	30,46	16	14,46
Istruzione dell'obbligo, nido, materne	26,16	2,71	6	- 3,29
<b>TOTALI</b>	<b>536,65</b>	<b>55,63</b>	<b>30</b>	<b>25,63</b>

Tabella 6.1.3 Quadro consistenza Zone G – PRG vigente

TIPO DI SERVIZIO	Ha	mq/ab.	D.M. 1444/68 mq./ab	mq./ab
Attrezzature sanitarie	14,77	0,82	1	- 0,18
Parcheggi pubblici urbani e territoriali	201,91	11,22	15	- 3,78
Istruzione superiore e dell'obbligo	15,58	0,87	1,5	- 0,63
<b>TOTALI 1</b>	<b>232,26</b>	<b>12,90</b>	<b>17,5</b>	<b>- 4,60</b>
università	4,62	0,26		
attrezzature	149,32	8,30		
parcheggi	9,08	0,50		
<b>TOTALI 2</b>	<b>163,01</b>	<b>9,06</b>		
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>395,27</b>	<b>21,96</b>	<b>17,5</b>	<b>4,46</b>

Tabella 6.1.4 Quadro consistenza Zone F – 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	14,69	0,82	1,5	- 0,68
<b>TOTALI 1</b>	<b>233,26</b>	<b>12,96</b>	<b>17,5</b>	<b>- 4,54</b>
università	4,81	0,27		
attrezzature	150,44	8,36		
parcheggi	9,08	0,50		
<b>TOTALI 2</b>	<b>164,33</b>	<b>9,13</b>		
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>397,59</b>	<b>22,09</b>	<b>17,5</b>	<b>4,59</b>

Tabella 6.1.6 Quadro consistenza Zone F – conseguente a variazioni apportate dalla Variante 1/2010 – Stato di adozione

TIPO DI SERVIZIO	TOTALE		L.R. 47/78	Differenza
	Ha	mq/ab.	mq./ab	mq./ab
Attrezzature comuni	84,01	8,71	2,80	5,91
Attrezzature religiose	28,89	3,00	1,20	1,80
Parcheggi	106,33	11,02	4	7,02
Verde giardino e sportivo	292,46	30,32	16	14,32
Istruzione dell'obbligo, nido, materne	27,76	2,88	6	- 3,12
<b>TOTALI</b>	<b>539,20</b>	<b>55,93</b>	<b>30</b>	<b>25,93</b>

Tabella 6.1.5 Quadro consistenza Zone G – conseguente a variazioni apportate dalla Variante 1/2010 – Stato di adozione

Come è ovvio aspettarsi dalla sintesi riepilogativa rappresentata nella Tabella 6.1.7, che riporta in modo comparato gli indici pro-capite, in metri quadrati per abitante, delle dotazioni di servizi pubblici, sia di interesse comunale, che sovra comunale, si accerta una sostanziale invarianza degli stessi tra le due configurazioni dell'assetto del piano, ovvero all'attuale stato vigente e stato futuro in recepimento delle modifiche apportate dall'adozione della presente variante. La Tabella 6.1.7 evidenzia scostamenti delle dotazioni pro-capite molto contenute, e quindi non

significative, tra i due assetti del piano, accertando variazioni positive pari a 0,28 mq./ab. per quanto concerne le zone G e 0,13 mq./ab. per quel che concerne le zone F. E' da notare che la voce "TOTALE" porta una variazione positiva tra le due situazioni di 0,41 mq./ab..

PRG vigente			PRG vigente + variante 1/2010 adozione		
SERVIZI G	SERVIZI F	TOTALE	SERVIZI G	SERVIZI F	TOTALE
mq./ab.	mq./ab.	mq./ab.	mq./ab.	mq./ab.	mq./ab.
<b>55,63</b>	<b>21,96</b>	<b>77,59</b>	<b>55,93</b>	<b>22,09</b>	<b>78,02</b>

Tabella 6.1.7 Sintesi comparativa stato dotazioni ante – post variante 1/2010  
adottata

## 6.2. Dimensionamento della Variante

Il presente paragrafo definisce il quadro riepilogativo del dimensionamento del piano allo stato di adozione della variante 1/2010.

Il rispetto dei limiti all'ulteriore, ed aggiuntiva, capacità insediativa posta in capo allo strumento urbanistico generale nel suo periodo di validità è precisata dalla stessa L.R. n. 47/78. L'art. 15, comma 4, lett. c), della suddetta legge regionale consente infatti l'approvazioni di varianti al Piano Regolatore a condizione che le stesse "non prevedano, nell'arco di validità del piano, incrementi complessivi delle nuove capacità insediative residenziali e incrementi delle zone omogenee D maggiori del 3% per Comuni con abitanti teorici superiori ai 30.000 .....".

Alla necessità di verificare il rispetto del suddetto limite in conseguenza dell'incremento / decremento, sia della capacità insediativa residenziale, che di quella produttiva, proposta nella variante 1/2010 in adozione, vengono sviluppate le seguenti valutazioni integrative delle analisi riportate ai precedenti capitoli della relazione.

La sintesi qui presentata comprende gli incrementi/decrementi della capacità del piano introdotti a seguito dell'adozione della variante in questione.

Per chiarezza nella Tabella 6.2.1 è riportata la consistenza degli alloggi che costituiscono la dotazione insediativa residenziale del PRG 2000, distinti tra quelli derivanti dall'attuazione delle Aree di Trasformazione, delle aree di completamento e infine della quota destinata all'Edilizia Pubblica (ERP), mentre la successiva Tabella 6.2.2 riporta l'ammontare degli alloggi introdotti dall'approvazione di varianti specifiche successive all'approvazione del PRG 2000 nonché dello stato di adozione della variante 1/2010.

TIPOLOGIE	n. alloggi
Aree di Trasformazione (AT)	2.148
Zone di completamento	500
Alloggi Edilizia Residenziale Pubblica	188
<b>TOTALE</b>	<b>2.836</b>

Tabella 6.2.1 Quadro dimensionamento residenziale PRG'2000

VARIANTI	n. alloggi
3/2006 - Bioedilizia	+ 28
5/2006 – Opere Pubbliche	+ 6
Piano Alienazioni	+ 8
1/2008	+ 22
1/2010 Adozione	- 8,59
<b>TOTALE</b>	<b>+ 55,41</b>

Tabella 6.2.2 Quadro dimensionamento residenziale da varianti specifiche al PRG successive al PRG'2000 e variante 1/2010 adottata

La valutazione delle tabelle sopra riportate definisce una dotazione di alloggi complessiva definiti dal PRG 2000, come integrata da successive varianti specifiche a questo, pari a 2.891 unità, delle quali 2.836 allocate nell'impianto della variante generale e 55 conformate dalle intercorse varianti successive.

L'incremento ammissibile della capacità insediativa residenziale 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 pari a 85 (2.836 x 3%).

Sottraendo dal suddetto limite di 85 alloggi quelli già assunti attraverso precedenti varianti resta un'ulteriore capacità insediativa del PRG di 30 alloggi di disponibilità. A tal proposito però va precisato che nel calcolo del dimensionamento residenziale del piano si deve tenere conto della parte sospesa della variante

1/2008, inerente i lotti sparsi in ambito rurale, per i quali l'Amministrazione Comunale ha rimandato l'approvazione ad avvenuto espletamento della procedura di V.A.S.; detti lotti impegnano una capacità edificatoria di 21 alloggi.

Risulta quindi soddisfatta la verifica sul dimensionamento della variante, richiesto dalla L.R. n. 47/78 e s.m.i., per quanto attiene la capacità insediativa residenziale.

Considerando anche i 21 alloggi ancora da conformare con la variante 1/2008 si ha una disponibilità residua pari a 9 alloggi.

Assumendo lo stesso metodo per la verifica del dimensionamento del piano per la parte insediativa residenziale si procede alla verifica della presente variante riguardo alle "zone omogenee D", come definite dalla Legge Regionale n. 47/78 e s.m.i..

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

Attraverso le varianti fino ad oggi approvate, elencate nella Tabella 6.2.3, il bilancio delle previsioni polifunzionali hanno subito un incremento di 119.884 mq. che assommata a quelli disposti dall'adozione della presente variante, determinati in 33.070 mq., porta ad uno saldo incrementale del tessuto polifunzionale, post approvazione PRG 2000, di 152.954 metri quadrati di SUL.

Essendo il suddetto valore inferiore al limite massimo ammissibile, come sopra evidenziato pari a 157.400 metri quadrati di SUL, si intende soddisfatta la verifica del limite del 3% anche per l'incremento ammissibile del tessuto polifunzionale in dotazione al piano, residuando una ulteriore disponibilità di 4.446 metri quadrati di SUL.

VARIANTI	S.U.L. +/-
1/2005 – Opere Pubbliche	- 1.360
5/2006 – Opere Pubbliche	+ 3.085
Piano delle Alienazioni	+ 7.000
1/2008	+ 111.159
<b>Variante 1/2010 - adozione</b>	<b>+ 33.070</b>
<b>TOTALE</b>	<b>+ 152.954</b>

Tabella 6.2.3 Quadro aggiornato dotazione polifunzionale