



**COMUNE DI CESENA**

**SETTORE PROGRAMMAZIONE URBANISTICA**

**SERVIZIO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

**Dirigente di Settore**

Emanuela Antoniacci

**Sindaco**

Paolo Lucchi

**Assessore**

Orazio Moretti

OTTOBRE  
2014

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA  
ex aree PPIP n. 13 località Calisese  
**IN VARIANTE AL PRG**  
(art. 3 comma 1° lettera a L.R. 46/88 e s.m.)

**Progettisti:**

Emanuela Antoniacci  
Otello Brighi  
Maria Chiara Magalotti  
Pierluigi Rossi  
Vincenzo Stivala

**Consulenti:**

Alessandro Biondi

**Collaboratori al progetto**

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

**Coordinatore elab.**

**Cartografiche**

Barbara Calisesi

**Collaboratori elab.**

**Cartografiche**

Mattia Brighi  
Leonardo Pirini  
Barbara Santarelli  
Elena Mazzoni

1

**RELAZIONE**



PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA  
ex aree PIPP n° 13, località Calisese

**IN VARIANTE AL PRG**  
**(art. 3 comma 1° lettera a L.R. 46/88 e s.m.)**

RELAZIONE



## 1. INTRODUZIONE

Il previgente Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica (P.P.I.P.) n. 13 (oggi Comparto 12 del Pregresso PRG '85), localizzato nella periferia Est della Frazione di Calise a ridosso della SP. n 115, via Malanotte, è giunto a scadenza nel mese di giugno 2012 senza che vi sia stata attuazione, a causa delle complesse procedure di sdemanializzazione -e permuta delle aree del vecchio tracciato del canale di scolo "Rigoncello" e relativo spostamento del tracciato del Canale. L'iter tecnico-amministrativo ha subito, per cause esterne, ritardi che hanno di fatto vanificato l'attuazione del comparto a suo tempo approvato in data 03/06/2002 con deliberazione consiliare n. 123/2002.

Tutte le aree ricadenti nel comparto sono di proprietà comunale.

## 2. DISPOSIZIONI VIGENTI

L'area del comparto è zonizzata nel vigente PRG come "pregresso PRG '85" – Comparto 12, e trova regolamentazione all'art. 51.02 delle vigenti Nda di PRG che prevede, per tali aree, l'applicazione delle specifiche prescrizioni urbanistico-edilizie contenute nell' Allegato normativo A4.

## 3. LA VARIANTE AL PRG.

In coerenza con quanto previsto dal previgente P.P.I.P. e dalle relative NTA del "PRG85", così come rappresentato nella Planimetria di progetto Tav. 2:

- a) nel lotto n. 10 confinante a Nord con un'area destinata dal PRG a verde pubblico, è possibile mantenere la distanza di mt 5 dei fabbricati dal confine di proprietà e di zona e applicare la Visuale libera = 0,5 da tale confine;
- b) nei lotti n. 1 e n.2 è possibile applicare la visuale libera = 0,5 dal confine stradale e di zona.

Il presente PUA costituisce pertanto Variante al PRG ex art. 3 L.R. 46/1988 e s.m., poiché:

- a) nel lotto n.10 consente una distanza di edificazione dal confine di proprietà e di zona inferiore a mt 7 (valore D1 come definito dall'art. 7.02, Nda PRG2000) e l'applicazione, da tale confine, dell'indice di visuale libera VI = 0,5 anziché VI=1 (valore definito dall'art. 7.05, Nda PRG 2000);
- b) nei lotti n.1 e n.2 consente l'applicazione dal confine stradale e di zona, dell'indice di visuale libera VI = 0,5 anziché VI=1 (valore definito dall'art. 7.05, Nda PRG 2000).

Restano invariate le altre disposizioni normative previste per il PUA.

Nella Tavola PS 2.1.15 del PRG vigente, in corrispondenza del comparto di che trattasi, verrà inserita apposita simbologia con richiamo in legenda di PRG. In corrispondenza del simbolo è riportata la seguente dicitura "*PUA di Iniziativa Pubblica in variante al PRG (art. 3, L.R. 46/1988)*".

## 4. PROCEDURA

In coerenza con quanto premesso si rileva che:

-) la Variante proposta non modifica il disegno di PRG ed è limitata alla modifica della distanza dal confine e dell'indice di Visuale libera tra il lotto previsto a Nord nel comparto e l'area destinata a verde pubblico. Tale previsione;

-) la Variante in parola è utile a risolvere le esigenze delle aziende che si insedieranno nelle aree, che diversamente vedrebbero limitate le possibilità di utilizzare pienamente le potenzialità edificatorie;

-) la Variante proposta non comporta alcun incremento della capacità insediativa in quanto, nel rispetto degli indici ecologici, vengono modificate le distanze e le visuali libere di alcuni lotti senza riflessi sulla dimensione edificatoria degli stessi e del comparto.

La procedura di approvazione della Variante può pertanto essere ricondotta a quella prevista dall'art. 3, comma 1°, della L.R. 46/1988 e s.m.

Con tale modalità, come evidenziato anche nel successivo paragrafo, sono garantite le condizioni di cui al 2° comma dell'art. 15 della L.R. 47/78 e s.m., relativamente alle motivazioni, al coordinamento e integrazione tecnica della stessa variante.

Ad approvazione avvenuta le modifiche verranno inserite nella Tav. PS 2.1.15 del PRG 2000.

## **5. COORDINAMENTO CON LE ALTRE VARIANTI IN ITINERE.**

Si dichiara che la presente Variante non contrasta con i contenuti delle procedure urbanistiche di variante al PRG attualmente in itinere, ed è da ritenersi compatibile coerente ed urgente secondo il disposto dell'art. 15 della L.R. 47/78.

La salvaguardia degli anzidetti atti di pianificazione non interagisce con la salvaguardia della Variante in oggetto, in quanto tale Variante risulta puntuale ed inerente ambiti limitati e specifici.

## **6. ELABORATI DELLA VARIANTE**

- 1 – Relazione;
- 2 – Stralcio Tavola PS 2.1.15 del PRG2000 (Stato attuale e Stato modificato);

**Il Responsabile di Servizio**  
arch. Vincenzo Stivala

**Il Dirigente**  
arch. Emanuela Antoniacci