



ORIGINALE

PROVINCIA DI FORLÌ'-CESENA

GIUNTA PROVINCIALE

SEDUTA DEL 09 Settembre 2014

In seduta odierna, alle ore 10:20, nella sala delle adunanze della Residenza Provinciale, Piazza G. B. Morgagni n. 9 – Forlì, previo avviso del Presidente, si è riunita la Giunta Provinciale, nelle persone dei Signori:

1)	BULBI	MASSIMO	-	PRESIDENTE	
2)	BRUNELLI	MAURIZIO	-	VICE PRESIDENTE	
3)	BAGNARA	GIANLUCA	-	ASSESSORE	A
4)	BARAVELLI	BRUNA	-	ASSESSORE	
5)	GARBUGLIA	LUCIANA	-	ASSESSORE	A
6)	MERLONI	DENIS	-	ASSESSORE	
7)	MONTESI	MARINO	-	ASSESSORE	

Presiede il PRESIDENTE BULBI MASSIMO.

Assiste il SEGRETARIO GENERALE GUIDA ENNIO.

Il numero è legale, la seduta è aperta.

Nel corso della seduta viene discussa la seguente proposta di deliberazione.

PROT. GEN. N. 83458/2014 DELIBERAZIONE N. 311

COMUNE DI CESENA. VARIANTE CARTOGRAFICA E NORMATIVA AL P.R.G. 2000 - N. 1/2014. "DISPOSIZIONI DI SALVAGUARDIA TERRITORIALE E URBANISTICA NEL PERIODO DI REDAZIONE DEI NUOVI STRUMENTI URBANISTICI E RECEPIMENTI DI PRESCRIZIONI COGENTI DI CUI ALLA L.R. 30.07.2013 N. 15", ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 7 DEL 06.02.2014. FORMULAZIONE OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 15, COMMA 5, DELLA L.R. 47/1978 E SS.MM.II.. ESPRESSIONE PARERE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 19/2008 E S.M.I..

LA GIUNTA PROVINCIALE

Vista la Variante urbanistica al vigente PRG del Comune di Cesena, adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 7 del 06.02.2014, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78 e ss.mm.ii., avente titolo *“Variante cartografica e normativa al P.R.G. 2000 - N. 1/2014. 'Disposizioni di salvaguardia territoriale e urbanistica nel periodo di redazione dei nuovi strumenti urbanistici e recepimenti di prescrizioni cogenti di cui alla L.R. 30.07.2013 n. 15'”,* trasmessa a questa Amministrazione provinciale in data 03.04.2014 ed assunta al prot. prov.le n. 36169 del 04.04.2014 (Fascicolo n. 2014/07.04.01/18);

Premesso che il Comune di Cesena è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) approvato dalla Giunta provinciale ai sensi dell'art. 14 della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii. con deliberazioni n. 55283/348 del 29.07.2003, n. 22633/95 del 29.03.2005 e n. 165/41709 del 08.05.2007 e successive Varianti speciali;

Richiamato che:

- sulla Variante in oggetto questa Provincia ha richiesto integrazioni documentali con nota registrata al prot. prov.le n. 44563 del 29.04.2014;
- in data 15.07.2014, il Comune di Cesena ha trasmesso le integrazioni richieste, assunte al prot. prov.le n. 71955 in pari data;

Dato atto che la Variante in oggetto si compone dei seguenti elaborati, così come elencati nella delibera di adozione:

Elaborati Variante 1/2014:

- Allegato A - Relazione Tecnica;
- Allegato B - Norme di Attuazione - PS1 Stralcio;
- Allegato C - Allegati Normativi - PS1 Stralcio A2- A3- A4- A6- A7- A11;
- Allegato D - Tavole dei Sistemi - PS 2.1.1-4-5-6-8-9-10-13-14-15-17-22 (stato vigente e modificato);
- Allegato E - Tavole dei Servizi - PG 2.6.1-4-5-6-8-9-10-13-14-15-17-22 (stato vigente e modificato);
- Allegato F - Schede delle Aree di Trasformazione - PG 5.1-2.-3 – Stralcio (stato vigente e modificato);
- Allegato G - Elenco proprietari interessati da apposizione o reiterazione del vincolo espropriativo e/o servitù (ai sensi degli artt. 9 e 10 della L.R. n. 37/2002);
- Allegato H - Schede fotografiche degli edifici con caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale in ambito rurale (SR2) e urbano (SR3) - Stralcio SR2 - Stralcio SR3;

Accordo ex-art18 della L.R.20/2000 per l'insediamento della ditta “Jolly Service S.p.A.” a Torre del Moro:

- Allegato 1 – Accordo;
- Allegato 2 - Richiesta di Accordo;
- Allegato 3 - PS 2.1.4 -2.1.8 Stralcio Tavole dei Sistemi;
- Allegato 4 - PG 5.1 Schede delle Aree di Trasformazione - 05/24 AT4a Stralcio;
- Allegato 5 - PS 1 Norme di Attuazione – Stralcio;
- Allegato 6 - PS 1 Allegati Normativi - A11 Stralcio;
- Allegato 7 - V.A.S. e Sintesi non tecnica;
- Allegato 8 – Relazione geologica;

Accordo ex-art.18 della L.R.20/2000 per l'insediamento della ditta “Gobbi Frutta S.r.l.” a Villa Calabra:

- Allegato 1 – Accordo;
- Allegato 2 - Richiesta di Accordo;
- Allegato 3 - PS 2.1.6 Stralcio Tavola dei Sistemi;
- Allegato 4 - PS 1 Norme di Attuazione – Stralcio;

- Allegato 5 - PS 1 Allegati Normativi - A11 Stralcio;
- Allegato 6 - Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.;
- Allegato 7 - Relazione Geologica;

Rilevato che:

- come disposto dall'art. 15, comma 5, della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii., sulle varianti speciali al PRG la Giunta provinciale formula osservazioni alle quali i Comuni sono tenuti, in sede di approvazione, ad adeguarsi ovvero ad esprimersi con motivazioni puntuali e circostanziate;
- nell'ambito della formulazione delle osservazioni, la Provincia esprime altresì il parere sulla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 13 della L. 64/1974 e ss.mm.ii. ed all'art. 5 della L.R. 19/2008 e ss.mm.ii.;
- inoltre, ai sensi dell'art. 1, comma 4, della L.R. 9/2008, sui piani approvati dai Comuni la Provincia è l'autorità competente ad esprimersi in merito alla valutazione ambientale, come disciplinata dalla Parte II del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;

Dato atto, in relazione alla procedura di valutazione ambientale, che:

- a seguito delle integrazioni richieste da questa Provincia (prot. prov.le n. 44563/2014), il Comune ha trasmesso il "*Rapporto preliminare di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (D.Lgs. 03/04/2006 n. 152 e s.m.i.)*" (prot. prov.le n. 71955/2014) concernente quei contenuti di Variante che negli elaborati adottati non risultavano esaminati sotto il profilo degli effetti ambientali e territoriali, avendo questa Amministrazione evidenziato che "*La Variante propone la procedura di valutazione ambientale ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. unicamente in relazione ai due accordi con i privati ex art. 18 L.R. 20/2000 che vi accedono [...], senza estendere la valutazione agli altri ulteriori elementi proposti in modifica alla strumentazione urbanistica vigente. Benché la suddetta Variante abbia quale proposito quello di concorrere alla riduzione di consistente parte delle aree di trasformazione previste dal PRG e non ancora attuate, si ritiene che il nuovo disegno urbanistico-territoriale che si viene a configurare debba essere comunque valutato ai fini della complessiva sostenibilità ambientale strategica, come peraltro disposto dall'art. 6, comma 3 bis, del D.Lgs. 152/2006*";
- rispetto agli adempimenti previsti dalla Parte II del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., il procedimento in oggetto risulta quindi così articolato:
 - I. i contenuti della Variante urbanistica e dell'accordo con i privati che ad essa accede per l'insediamento della ditta "Gobbi Frutta S.r.l." a Villa Calabra (nel seguito denominato accordo "Gobbi Frutta") sono sottoposti a **verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.**;
 - II. i contenuti dell'accordo con i privati, anch'esso accedente alla Variante, per l'insediamento della ditta "Jolly Service S.p.A." a Torre del Moro (nel seguito denominato accordo "Jolly Service") è sottoposto a **procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** ai sensi degli artt. **13÷18 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.**;
- la Provincia, quindi, in quanto autorità competente, rispettivamente nei casi sopra indicati:
 - I. sentita l'autorità procedente e tenuto conto dei contributi pervenuti, **emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo la Variante al PRG e l'accordo con i privati "Gobbi Frutta" dalla procedura di VAS cui agli articoli da 13 a 18 e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni**;
 - II. in collaborazione con l'autorità procedente, svolge le attività tecnico-istruttorie, acquisisce e valuta tutta la documentazione presentata, nonché le osservazioni, obiezioni e suggerimenti inoltrati ed **esprime il proprio parere motivato inerente l'accordo con i privati "Jolly Service"**;

- ai sensi dell'art. 12, comma 2, e dell'art. 13, comma 5, del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., Comune e Provincia hanno individuato quali soggetti competenti in materia ambientale l'Az. USL di Cesena (oggi Az. USL di Romagna), ARPA Sezione Provinciale di Forlì-Cesena ed il Consorzio di Bonifica della Romagna Centrale; l'Amministrazione comunale ha quindi provveduto a trasmettere loro copia degli elaborati;
- con nota assunta al prot. prov.le n. 76582 del 01.08.2014, ARPA Sezione Provinciale di Forlì-Cesena ha trasmesso alla scrivente Amministrazione il proprio contributo in merito alla valutazione ambientale, da ritenersi valido anche per l'Az. USL della Romagna;
- come disposto dall'art. 14 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., gli elaborati inerenti la procedura di VAS sono stati depositati presso le sedi dell'autorità competente e dell'autorità procedente per sessanta giorni naturali e consecutivi a far data dal 18.06.2014, giorno di pubblicazione dell'avviso sul BURERT; tale documentazione è stata inoltre resa visionabile ed acquisibile dai siti istituzionali del Comune e della Provincia;
- in data 19.08.2014 il Comune di Cesena ha comunicato che in relazione alla procedura di VAS per l'accordo "Jolly Service" sono state acquisiti i seguenti ulteriori contributi:
 - osservazione n. 1 pervenuta in data 13.08.2014 a firma dei componenti del Consiglio Direttivo del "Comitato di Liberazione dal Cemento Lupa/Cesena Ovest";
 - osservazione n. 2 pervenuta in data 13.08.2014 a firma dei sigg.ri Gentili Ivan, Angelini Cristina, Gentili Andrea e Gentili Laura;
- le medesime osservazioni sono parimenti pervenute a questa Provincia, assunte rispettivamente al prot. prov.le n. 79563 del 14.08.2014 e n. 79562 del 14.08.2014;
- sulla base di quanto previsto dall'art. 12, comma 4, del suddetto decreto, in data 02.09.2014 (prot. prov.le n. 82175) è stata inoltrata all'Amministrazione comunale la bozza del provvedimento da proporre alla Giunta provinciale relativamente alla verifica di assoggettabilità della Variante in oggetto e dell'accordo con privati "Gobbi Frutta" che ad essa accede, precisando che a tale data non risultava ancora acquisito, da parte di questa Provincia, il parere richiesto al Consorzio di Bonifica della Romagna;
- stante la perentorietà dei termini per la formulazione delle osservazioni da parte della Giunta provinciale, come disposto dall'art. 15, comma 5, della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii., non risulta possibile includere nel presente atto anche l'espressione in merito alla valutazione ambientale dei contenuti proposti in variante al PRG (sia quelli sottoposti a verifica di assoggettabilità che quelli sottoposti a VAS) per i quali la normativa vigente prevede termini temporali più ampi, volendo assicurare adeguati margini per la fase partecipativa, consultiva ed istruttoria;
- **si rimanda pertanto a successivo e separato atto l'espressione in merito alla valutazione ambientale, ovvero la decisione sull'assoggettabilità a VAS della Variante e dell'accordo con i privati per l'insediamento della ditta "Gobbi Frutta S.r.l." a Villa Calabra ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. ed il parere motivato ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. sull'accordo con i privati per l'insediamento della ditta "Jolly Service S.p.A." a Torre del Moro;**

Esaminati, attraverso la documentazione trasmessa ed integrata, i contenuti della presente Variante, di cui si riferisce in sintesi nei paragrafi seguenti:

I. Finalità della Variante

Come descritto nella Relazione tecnica, la Variante in oggetto si pone tre obiettivi principali, sulla base dei quali sono proposte le modifiche cartografiche e normative illustrate ai seguenti punti II, III e IV, ovvero:

- preservare le condizioni territoriali per non pregiudicare gli obiettivi definiti dall'Amministrazione per il nuovo Piano urbanistico comunale (PSC-RUE-POC);

- proporre un sistema graduato di incentivi per il pieno utilizzo dell'indice edificatorio nei tessuti urbani consolidati risalenti agli anni '60-'70 (art. 34 delle Norme di Attuazione - NdA) e recepire in normativa prescrizioni ed obblighi derivanti dalla entrata in vigore della L.R.15/2013;
- consentire la nuova localizzazione di attività produttive esistenti recependo nello strumento urbanistico accordi sottoscritti con privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000.

Si prevede inoltre l'inserimento in cartografia di una piccola area a parcheggio pubblico a servizio del cimitero di San Demetrio e la reiterazione del vincolo espropriativo per la realizzazione della pista ciclabile lungo la Via del Rio in località San Vittore.

Sono infine rettificati alcuni errori materiali presenti negli elaborati cartografici del PRG conseguenti all'approvazione della Variante 5/2012, avvenuta con deliberazione del Consiglio comunale n. 51 del 25.07.2013:

- integrazione della previsione di tessuto "Ville e giardini" (art. 38 delle NdA) sulla base della proprietà catastale dell'area esclusa dall'AT4a 05/02 in località Diegaro (PS2.1.8 - accoglimento osservazione n. 27);
- eliminazione della prescrizione di ERP dalla scheda dell'AT3 10/07 in località Calabrina (PG 5.3 - accoglimento osservazione n. 59).

II. Preservare le condizioni per il nuovo Piano urbanistico comunale

Le previsioni insediative del vigente PRG annoverano sia le nuove espansioni (Aree di Trasformazione – AT), sia le previsioni non attuate derivanti dal Piano previgente (Pregresso PRG '85), nonché quelle ricomprese nei Programmi di Riqualificazione Urbana (PRU); nello specifico:

- la Superficie territoriale (St) impegnata dalle previsioni è ripartita in maniera pressoché uguale fra residenza (**48%** del totale, di cui: 38% AT; 6% Pregresso PRG '85; 4% PRU) e produttivo (**52%** del totale, di cui: 30% AT; 22% Pregresso PRG '85);
- in termini di Superficie utile lorda (SUL), l'edificabilità delle aree produttive è tripla (**76%** del totale, di cui: 42% Pregresso PRG '85; 34% AT) rispetto alle aree residenziali (**24%** del totale, di cui: 15% AT; 5% PRU; 4% Pregresso PRG '85);
- la maggiore quantità di St, e dunque di suolo utilizzato, è prevista nel Quartiere Oltresavio, mentre la maggiore concentrazione di SUL nel Quartiere Dismano; ciò è motivato dalla previsione di numerose AT residenziali, a basso indice, a completamento del tessuto urbano nel primo caso e dalla previsione di consistenti AT produttive, ad indice più elevato, nel secondo caso;
- l'indice di utilizzazione territoriale delle nuove espansioni residenziali (AT) è pressoché dimezzato rispetto al Pregresso PRG '85, mentre le aree pubbliche da cedere al Comune sono quasi raddoppiate; tale scelta derivava dalla volontà, emersa nella fase partecipativa, di proporre, ai margini della città, offerte di abitazioni a bassa densità immerse nel verde, riconoscendo a quest'ultimo la funzione di elemento per la rigenerazione urbana.

Con riferimento alle sole nuove previsioni insediative del PRG 2000 (AT), l'Amministrazione comunale riferisce che, al 31.03.2013, oltre il **50%** della capacità edificatoria (SUL) non è stata ancora avviata all'attuazione, ovvero:

- su **123 AT** (90 residenziali e 33 produttive) risultano approvati **63 Piani Urbanistici Attuativi** (7 produttivi e 56 residenziali), di cui solo 39 convenzionati (6 produttivi e 33 residenziali), **14 in itinere** (7 produttive e 7 residenziali) e **5 autorizzati** (1 produttivo e 4 residenziali); **41** aree non sono state avviate (18 produttive e 23 residenziali);
- relativamente alle AT residenziali si rileva che:
 - in termini di St, una quota pari al **36%** è ancora da avviare mentre il **55%** è già approvata-convenzionata; il restante **9%** è in itinere;
 - in termini di SUL, una quota pari al **33%** è ancora da avviare mentre il **58%** è già approvata-convenzionata; il restante **9%** è in itinere;

- relativamente alle AT produttive si rileva che:
 - in termini di St, una cospicua quota (69%) è ancora da avviare, solo l'8% è già approvata-convenzionata e il resto (23%) è in itinere;
 - in termini di SUL, analogamente a sopra, una cospicua quota (69%) è ancora da avviare, solo il 7% è già approvata-convenzionata e il resto (24%) è in itinere.

Le previsioni del PRG vigente, redatto alla fine degli anni '90 ed adottato nel 2000, anche per la profonda crisi che ha investito l'edilizia ed il settore immobiliare, si sono rivelate largamente sovrabbondanti: al 31.03.2013 solo il **15%** delle previsioni insediative residenziali ed il **23%** di quelle produttive risultano realizzate.

L'Amministrazione comunale ha avviato i lavori per la definizione dei propri nuovi strumenti urbanistici ai sensi della L.R. 20/2000, dando mandato agli uffici di predisporre il Quadro Conoscitivo da porre a base del Documento Preliminare, la cui approvazione è propedeutica alla convocazione della Conferenza di Pianificazione prevista dall'art. 14 della legge regionale e funzionale all'avvio del procedimento di approvazione del Piano Strutturale Comunale (PSC); parallelamente alla redazione del Quadro Conoscitivo l'Amministrazione ha prodotto il cosiddetto "Documento Strategico" che contiene gli indirizzi per la nuova pianificazione e che è già stato presentato nel corso di iniziative pubbliche e presso i quartieri comunali. Fra tali indirizzi assumono particolare rilevanza quelli legati al contenimento ed alla razionalizzazione del consumo di suolo (*"Cesena a consumo zero: basta con il consumo di nuovo territorio"*), avendo riconosciuto che *"l'eccesso di offerta di aree immobiliari ha creato un duplice conflitto per le generazioni presenti e future: la forte riduzione di suolo naturale e agricolo e il sostanziale arresto del settore edilizio"*. Sono queste le ragioni che stanno alla base di una prospettiva di pianificazione volta alla *"radicale riduzione di consumo di suolo [...] a favore di una città compatta lì dove sono presenti servizi e trasporto pubblico"*.

Nel Comune di Cesena il consumo di suolo al 2000 era pari all'11% (2.745 ha) dell'intero territorio comunale; alla fine del 2012 è salito al 13% (3.248 ha), quasi il doppio della media provinciale (7,1%), con un consumo medio annuo tra il 2000 e il 2012 pari a 41,9 ha. L'intera attuazione delle previsioni del PRG 2000 porterebbe ad un consumo di suolo doppio rispetto a quello che si è realizzato nel primo decennio di vigenza del Piano stesso.

Alla luce delle considerazioni svolte e dell'obiettivo strategico per il PSC, al fine di preservare la maggiore quantità possibile di suolo per le funzioni naturali ed agricole, la Variante in oggetto prevede il mantenimento della possibilità di trasformazione urbanistica solo sulle Aree di Trasformazione, sia produttive che residenziali, rispondenti ai seguenti criteri:

- A1) AT per le quali gli strumenti urbanistici attuativi siano stati approvati e le relative convenzioni siano state sottoscritte prima della adozione della presente Variante;
- A2) AT che, pur in assenza di convenzionamento, siano state oggetto di significative cessioni anticipate al Comune di aree per servizi pubblici;
- A3) AT per la cui attuazione siano state sottoscritte o siano in fase di stipula convenzioni accessive per la realizzazione di infrastrutture, ancorché non risultino sottoscritte le convenzioni urbanistiche ;
- A4) AT oggetto di Accordi di programma già stipulati, anche in fase preliminare;
- A5) Aree comprese in PEEP e PIP già previsti nel Pregresso PRG 85 confermati dal PRG 2000, seppure non ancora attuati, ma funzionali al perseguimento di obiettivi di politiche pubbliche per la casa e le imprese;
- A6) AT i cui strumenti urbanistici attuativi approvati ne prevedano la realizzazione congiunta e/o contemporanea ad altri comparti per connessione di opere di urbanizzazione e/o valutazione di sostenibilità complessiva;
- A7) AT inserite con varianti urbanistiche di recente approvazione che non abbiano avuto ancora a disposizione un tempo ragionevole per avviare l'iter di attuazione.

A8) AT rispetto alle quali l'Amministrazione ha formalmente assunto l'impegno alla sottoscrizione di un accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000; il mantenimento della previsione è subordinato alla sottoscrizione dell'accordo prima della approvazione della presente Variante.

La Variante in oggetto propone quindi l'eliminazione delle AT elencate nelle tabelle che seguono:

AT POLIFUNZIONALI			ST (mq)	SUL (mq)
1	03/09 AT4a	Case Finali - Piazzale Fracassi	21.122	8.449
2	04/02 AT4b	Villa Chiaviche – Via Calcinaro, Via Pisignano	127.956	51.182
3	04/20 AT4a	Via Assano	12.801	5.120
4	05/02 AT4a	Diegaro svincolo E/45	172.010	68.804
5	05/03 AT4a	Diegaro – Via S. Cristoforo, comp. ovest	76.272	30.508
6	05/11 AT4b	S. Mauro – Via Romea comp. nord	62.865	25.146
7	05/22 AT4b	S. Mauro – Via Romea comp. sud	53.718	21.487
8	05/23 AT4a	Diegaro – Via S. Cristoforo, comp. est	47.480	18.992
9	08/11 AT4a	Case Castagnoli – svincolo secante	69.460	20.742
10	09/01 AT4a	Via Assano	20.258	10.294
11	09/05 AT4a	Ponte Pietra – Via Cesenatico	33.948	13.579
12	12/06 AT4b	Pievesestina Casello comp. centrale	28.261	11.304
13	12/11 AT4a	Pievesestina – Via Fossalta	209.499	83.800
14	12/14 AT4a	Pievesestina – Via Chiesa	83.089	33.236
15	12/18 AT4a	Case Gentili – Via Dismano – comp. nord	54.216	17.088
16	12/19 AT4a	Case Gentili – Via Dismano – comp. sud	34.528	9.224
TOTALE			1.107.483	428.955

AT RESIDENZIALI			ST (mq)	SUL (mq)
1	01/02 AT6	Via Canonico Lugaesi – Via Roversano	57.786	2.311
2	01/03 AT6	Via Canonico Lugaesi – comp. centrale	11.370	455
3	02/04 AT6	Ponte Abbadesse – comp. centrale	7.290	292
4	03/07 AT5	Case Finali - rotonda	11.448	1.717
5	04/04 AT3	S. Egidio – Via Pisignano	54.978	8.247
6	04/06 AT5	Villachiaviche – Via Recoaro	7.668	1.150
7	04/08 AT5	S. Egidio – Via Cervese	12.603	1.890
8	04/12 AT1-5	S. Egidio – Via Polesine	21.221	3.895
9	04/13 AT1-5	S. Egidio – Via G. Bruno	7.269	1.607
10	04/16 AT1	S. Egidio – Via Boscone	7.261	1.815
11	05/06 AT6	Torre del Moro – Via Lerici	59.708	2.388
12	05/14 AT3	S. Mauro – Via Giardino	62.122	9.318
13	13 05/17 AT2-3	Diegaro – Via Emilia Ponente	4.986	2.306
14	05/18 AT2-6	Tipano - Via Casalecchio	37.033	8.455
15	06/04 AT7	Lizzano – S. Vittore	7.000	700
16	06/06 AT7	Paderno – Borgo S. Vittore	70.651	7.065
17	06/10 AT7	S. Vittore – Via delle Motte	5.000	500
18	07/01 AT3	Borello – Gallo, comp. nord	18.868	2.830

19	07/05 AT 1	Borello - contiguo E/45	4.265	1.066
20	07/06 AT2	Borello – Via del Mulino	3.958	1.979
21	08/09 AT2-5	Calisese – Via Malanotte, comp. est	28.612	6.939
22	10/04 AT5	S. Giorgio – Via Volontari della Libertà	6.494	974
23	23 10/10 AT1-5	Gattolino – Via Medri	26.052	4.484
TOTALE			533.643	72.385

III. I tessuti residenziali della città consolidata

Le analisi relative all'attuazione del PRG 2000, oltre ad evidenziare la parziale realizzazione delle nuove previsioni insediative, hanno anche rilevato delle criticità rispetto a taluni contenuti normativi. Tra queste si annovera un eccessivo valore degli indici fondiari per alcuni tessuti residenziali della città consolidata, con particolare riferimento all'espansione degli anni '60-'70, l'applicazione dei quali ha determinato, specie nella sostituzione del patrimonio edilizio esistente, incrementi sostanziosi del carico urbanistico anche in situazioni di ridotta efficienza/adequazione della rete viaria e delle infrastrutture ad essa connesse (dotazione di parcheggi).

Tali valutazioni derivano da specifiche analisi condotte su otto tessuti campione, variamente distribuiti nel territorio consolidato, che rappresentano la realtà del costruito residenziale, come sintetizzato nella tabella sottostante. Per ciascun tessuto indagato sono stati definiti la densità edilizia media effettiva e la consistenza degli standards pubblici; tale situazione è stata quindi verificata rispetto al quantitativo di dotazioni previsto dalle leggi vigenti e dal PRG. È emersa una *“sostanziale carenza di spazi destinati ai parcheggi pubblici ed al verde pubblico, gap difficilmente colmabile nel territorio urbanizzato che non presenta generalmente spazi liberi utili per implementare i servizi”*.

Sono state altresì effettuate simulazioni per immaginare gli effetti derivanti dall'applicazione generalizzata degli indici edificatori di PRG nelle aree campione, al fine di verificare la sostenibilità degli interventi previsti. Nello specifico, sono stati selezionati interventi che prevedono la demolizione degli edifici esistenti e la nuova costruzione di edifici con l'applicazione dell'indice fondiario di zona: da questa analisi emerge un possibile aumento del carico urbanistico nelle zone trasformate che, se generalizzato, potrebbe determinare fenomeni di congestione urbana.

Tessuto		Caratteristiche	Uf PRG	Uf reale
1	Quartiere Oltresavio Zona Campino	Edificato anni '50 – '60 con prevalenza di abitazioni mono – bifamiliari a due piani fuori terra; trama planimetrica molto fitta, con strade strette e lotti di modeste dimensioni, quasi interamente occupati dagli edifici.	0,8	0,63
2	Quartiere Cervese Sud Zona Corea di Villa Chiaviche	Edificato anni '60, molto fitto, costituito da edifici mono – bifamiliari e da strade strette, e da isolati residenziali di più recente costruzione, composti da villette e piccoli fabbricati condominiali.	0,8	0,62
3	Quartiere Centro Urbano Zona Madonna delle Rose	Zona di particolare pregio per la presenza di un edificio costituito da villini signorili risalenti agli anni '20-60 prospicienti viali alberati.	0,35-0,4	0,57
4	Quartiere Centro Urbano Zona Via Cesare Battisti	Edificato anni '60 di tipo intensivo con prevalenza di fabbricati condominiali da 4 a 8 piani fuori terra, con il piano terreno utilizzato per attività commerciali.	0,8	1,35
5	Quartiere Cesuola Zona Monte	Edificato di tipo estensivo piuttosto fitto, tipico dei nuclei di più vecchia datazione (anni '30-'60) in fregio alla Via Garampa; dalla Via Don Minzoni verso le pendici dell'abazia della Madonna del Monte edificato anni '70, con prevalenza di villette mono – bifamiliari dotate di giardini.	0,35-0,4	0,59

6	Quartiere Fiorenzuola Via Emilia 1	Edificato di tipo intensivo con edifici condominiali multipiano nell'area posta in adiacenza alla Via Emilia nella parte nord, a sud della Via Emilia e a nord in adiacenza alla Via del Mare tessuto maggiormente eterogeneo con la compresenza di edifici mono – bifamiliari e condomini di modeste dimensioni.	0,8	1,12
7	Quartiere Fiorenzuola Via Emilia 2		0,8	0,6
8	Quartiere Al Mare Via Ponte Pietra	Contrasto generato dalla realizzazione dei nuovi interventi edilizi, costituiti da edifici multipiano di notevoli dimensioni, in un tessuto di vecchio impianto costituito da abitazioni unifamiliari di modeste dimensioni.	0,7	0,52

In relazione al “*Tessuto dell'espansione anni '60-'70*” (art 34 delle NdA), si rilevano in particolare due ambiti aventi densità fondiaria maggiore di quella assegnata loro dal Piano: la zona prospiciente la Via Cesare Battisti e quella lungo la Via Emilia, descritte come “*aree edificate prevalentemente in vigenza di strumenti urbanistici che prevedevano alti indici edificatori*”; tutte le restanti - parimenti zonizzate - presentano densità più contenute, inferiori almeno di due punti rispetto agli indici attuali.

Nel “*Tessuto di prima espansione di valore ambientale*” (art 35 delle NdA), il costruito esistente, costituito per lo più di edifici mono-bifamiliari, presenta una densità mediamente più alta di due punti rispetto all'indice assegnato agli analoghi lotti liberi, situazione che anche questo caso si conferma essere il risultato di interventi attuati in vigenza di strumenti urbanistici che prevedevano indici superiori.

A valle di queste risultanze, l'Amministrazione comunale ha proposto una modifica dell'art. 34 delle NdA del PRG: sono individuati tre requisiti mediante i quali, secondo un sistema a premialità crescente, sono perseguibili condizioni di maggiore sostenibilità degli interventi edilizi, volte ad un innalzamento del livello qualitativo e prestazionale dell'edificato e del contesto urbano. Nello specifico, gli indici previsti dalle vigenti Norme sono applicabili qualora sussistano contemporaneamente le seguenti condizioni:

1. siano reperite per intero le dotazioni di parcheggi pubblici;
2. il nuovo edificio assicuri una copertura dei consumi di calore e di elettricità in misura superiore al 30% rispetto ai minimi obbligatori e raggiunga un indice di prestazione energetica superiore al 15% di quello minimo obbligatorio;
3. nel caso di edifici plurifamiliari sia garantita l'accessibilità, come definita dalla L. 13/1989, di tutte le parti comuni interne e delle aree di pertinenza e di almeno il 50% delle unità immobiliari a destinazione residenziale previste.

Qualora le suddette condizioni descritte siano solo parzialmente soddisfatte, gli indici sono ridotti:

- di 0,10 mq/mq nel caso in cui venga richiesta la monetizzazione anche parziale dei parcheggi;
- di 0,05 mq/mq nel caso in cui non venga rispettata la condizione di cui al punto 2);
- di 0,05 mq/mq nel caso in cui non venga rispettata la condizione di cui al punto 3).

La riduzione del parametro di densità fondiaria, cumulativa nel caso di mancato rispetto di più condizioni incentivanti, è quindi intesa come misura cautelativa in relazione alla reale sostenibilità delle infrastrutture esistenti.

IV. Accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.

Accordo “Jolly Service”

La ditta “Jolly Service S.p.A.” opera prevalentemente nel settore della logistica, offrendo servizi di varie tipologie. Attualmente dispone di due unità operative, tutte due dislocate a Pievesestina, ma separate e distanti fra loro: un magazzino in Via Tortona utilizzato come deposito e in parte adibito ad uffici ed un secondo magazzino in Via della Cooperazione dove sono installati gli impianti di lavaggio per i contenitori.

La situazione logistica attuale della ditta impedisce un razionale programma di sviluppo produttivo, per cui ha espresso la necessità di raggruppare i vari servizi in una unica sede, nel terreno di sua proprietà sito a

Torre del Moro, fra la ferrovia, la superstrada E45, destinato dal PRG vigente ad ambito rurale.

Tale richiesta è stata accolta dall'Amministrazione comunale attraverso la sottoscrizione, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., di uno specifico accordo con le parti interessate (Gianluca Salcini, Angelo Morellini, Mario Mariani), accedente alla Variante urbanistica oggetto di istruttoria ed approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 361 del 12.11.2013. L'accordo prevede l'inserimento di una nuova Area di Trasformazione a destinazione prevalentemente polifunzionale (AT4a 05/24), per una superficie territoriale di circa 77.000 mq, in adiacenza ad una previsione produttiva già conformatata dal PRG ed attuabile con permesso di costruire con prescrizioni n. 141, la quale viene coinvolta prevedendo un suo diverso assetto distributivo al fine di rendere urbanisticamente sostenibile l'intero intervento. Si prevede in particolare l'attuazione coordinata delle due suddette aree al fine di realizzare la viabilità di accesso, le infrastrutture e le reti dei sottoservizi comuni entro e fuori i due comparti.

Accordo "Gobbi Frutta"

La ditta "Gobbi Frutta S.r.l.", dedita alla commercializzazione dei prodotti ortofrutticoli, ha presentato richiesta di variante al PRG al fine di realizzare una nuova struttura aziendale, accorpando le tre sedi sulle quali attualmente opera, in un terreno di sua proprietà sito in località Villa Calabria, in un'area compresa tra il Canale Emiliano Romagnolo, la Via Calabria e la Via Violone di Gattolino, destinata dal PRG vigente ad ambito rurale.

Tale richiesta è stata accolta dall'Amministrazione comunale attraverso la sottoscrizione, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., di uno specifico accordo con la parte interessata (Alvaro Gobbi), accedente alla Variante urbanistica oggetto di istruttoria ed approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 360 del 12.11.2013.

La variante urbanistica connessa all'accordo consiste nell'inserimento di un nuovo tessuto polifunzionale da realizzare con permesso di costruire n. 216 subordinato all'obbligo di prevedere: l'allargamento della Via Calabria mediante tombinamento del fosso stradale nel tratto compreso tra l'area d'intervento e l'innesto della viabilità di collegamento con Via Cervese, la realizzazione del marciapiede stradale sul lato dell'intervento e l'allestimento di verde ambientale di protezione per una SUL massima pari 8.000 mq.

Richiamato che il Comune di Cesena, in seno alla variante urbanistica adottata con deliberazione n. 233 del 22.12.2010, aveva già proposto alla trasformazione produttiva l'area attualmente interessata dall'accordo con i privati "Jolly Service" e che su tale previsione questa Provincia aveva espresso, con deliberazione della Giunta n. 90897/409 del 13.09.2011, la seguente osservazione ai sensi dell'art. 15, comma 5, della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii.:

"Sotto il profilo urbanistico si riscontra una posizione dell'area proposta molto marginale rispetto al tessuto produttivo già conformato nella zona di Diegaro-Torre del Moro che rende la previsione del tutto incongrua, sia in riferimento all'ubicazione sia all'estensione del nuovo tessuto produttivo, tale localizzazione comporta infatti una interclusione inappropriata di zone agricole e pertanto si ritiene che una eventuale espansione produttiva nella zona debba costituire un continuum organico con il tessuto polifunzionale esistente al di là del tracciato della E45. Viste inoltre le molteplici criticità ambientali ed insediative emerse, si evidenzia una situazione territoriale che rispetto alle previsioni proposte nel PRG ha già raggiunto livelli minimi di sostenibilità e pertanto in assenza di studi e verifiche più approfonditi, si chiede all'Amministrazione comunale di riconsiderare l'area nel suo insieme stralciando quanto proposto dalla presente variante";

Verificata l'acquisizione del parere di legge ai sensi dell'art. 19, comma 1, lett. b) L.R. 4 maggio 1982, n. 19, come sostituito dall'art. 41 della L.R. 25.11.2002, n. 31, in ordine all'accertamento della compatibilità dello strumento urbanistico con la tutela dell'ambiente e la difesa della salute dei lavoratori

(prot. STR. URB – (E) n.5/2014), che si riporta integralmente, così come espresso:

– dall’Az. USL di Cesena – Dipartimento di Sanità Pubblica:

*“Preso atto delle valutazioni degli esperti presenti nella Commissione Strumenti urbanistici, del dipartimento di sanità pubblica dell'AUSL di Cesena del 04/06/2014, per quanto attiene gli aspetti di sanità pubblica in merito alle varianti normative e cartografiche, ad esclusione degli Accordi con i privati, si esprime **parere favorevole** con la seguente osservazione:*

- *si evidenzia che alcune delle previsioni stralciate risultano propedeutiche ad interventi di rilevante valenza pubblica (urbanizzazioni, nuova viabilità, tratti della rete ciclabile, spazi verdi, ecc...) capaci di contribuire a sanare conflitti e criticità concernenti la mobilità, la qualità dell'aria o più in generale la qualità urbana. Si invita l'Amministrazione comunale a tenere conto di tale aspetto nella futura fase pianificatoria che dovrà valutare, al pari dei nuovi fabbisogni insediativi, le misure e gli interventi a queste connesse che ne garantiscano la sostenibilità ambientale, la sicurezza e la salubrità.*

In merito alle previsioni di Accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 assunte nella Variante 1/2014, si esprime:

- ***parere contrario** per l'Accordo con i privati denominato Jolly Service in quanto: la vicinanza delle abitazioni non consente la realizzazione di adeguate aree di mitigazione, a tutela della salute degli abitanti, fra la zona produttiva e quella residenziale; si ritiene inadeguata l'accessibilità all'area in rapporto alle moli di traffico indicate in progetto per quanto attiene alla sicurezza stradale e alla prevenzione dell'incidentalità lungo gli assi viari interessati dall'intervento;*
- ***parere favorevole** per l'Accordo denominato Gobbi Frutta S.r.l. a condizione che sia prevista una fascia di mitigazione di almeno 30 metri, interdetta a qualsiasi attività e funzioni connesse all'attività produttiva, posta tra il nuovo insediamento ed il contiguo tessuto residenziale; per quanto riguarda l'accessibilità al lotto è necessario che trovino attuazione le condizioni previste dal PRG 2000 che identificano una intersezione tramite rotatoria su Via Cervese asservente il previsto nuovo comparto produttivo”;*

– da ARPA Sezione Provinciale di Forlì-Cesena:

*“Questa Agenzia, esaminata la documentazione inviata, considerato quanto emerso nella Conferenza dei Servizi del 11/6/2014, esprime un **parere contrario** alla variante in questione per le motivazioni sotto elencate.*

- *Nella relazione tecnica, allegato A, viene più volte dichiarato che tale variante si prefigge di non pregiudicare gli obiettivi della futura nuova pianificazione comunale. Nella stessa relazione vengono esposti in modo sommario gli indirizzi della futura nuova pianificazione che Codesta Amministrazione redigerà ai sensi della legislazione urbanistica regionale. Tuttavia, tali indirizzi non sono mai stati inviati ad ARPA e ad oggi non è stata inoltrata alcuna formale richiesta di espressione sugli stessi. Si ritiene pertanto non congruo esprimere valutazioni su scelte territoriali non conosciute.*
- *Quanto proposto nella presente variante risulta di rilevante importanza per il territorio, pertanto si ritiene che debba necessariamente essere analizzato secondo le procedure della legislazione urbanistica regionale, ovvero tramite conferenze di pianificazione (PSC), POC e RUE.*
- *ARPA ha già espresso parere e osservazioni per alcune aree per le quali viene proposta la trasformazione (stralcio).*
- *Alcuni stralci coinvolgono zone già strutturate, l'organico completamento di tali tessuti e/o nel ne migliorerebbe la infrastrutturazione e la sostenibilità.*
- *Alcune aree stralciate sono già urbanizzate e occupate da attività/residenze, pertanto la modifica non corrisponderebbe alla realtà d'uso del territorio, creando incongruenze e*

incompatibilità.

- *Le valutazioni ed i pareri espressi in questi anni, sia sulle varianti urbanistiche, sia sui PUA, hanno considerato il vigente PRG, le sue previsioni ed infrastrutturazioni. Si ritiene che la variante in questione condizioni alcune di queste valutazioni e pareri”;*

Verificato l'iter amministrativo:

lo strumento urbanistico in oggetto, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 06.02.2014, secondo le procedure di cui all'art. 15 della L.R. 47/1978, risulta corretto e regolare sotto il profilo amministrativo. Il Comune ha dichiarato l'avvenuta comunicazione della Variante, in data 02.04.2014, alle seguenti autorità militari:

- Comando 1^ Regione Aerea – Reparto Territorio e Patrimonio – Milano;
- Comando VI Reparto Infrastrutture – Ufficio Demanio e Servizi Militari – Bologna;

Verificata la completezza degli atti:

la Variante in oggetto risulta completa di tutti gli elementi costitutivi e di tutti i pareri, la cui trasmissione all'ente competente è per il Comune obbligatoria:

- è stata prodotta la dichiarazione del Dirigente del Settore Programmazione Urbanistica del Comune di Cesena (nota prot. prov.le n. 36169 del 04.04.2014) attestante che il territorio comunale interessato dallo strumento urbanistico adottato non interessa aree:
 - a. di cui al titolo IV della legge n. 445 del 09.07.1908 inerente il “*Consolidamento di frane minaccianti abitati e trasferimenti di abitati in nuova sede*”;
 - b. sottoposte al regime di cui all'art. 1 del R.D. n. 3267 del 30.12.1923 ad oggetto “*Vincolo per scopi idrogeologici*”;
 - c. comprese nella zona territoriale omogenea A di cui al D.M. 1444/1968;

Verificato, ai sensi del combinato disposto dell'art. 15, comma 5, e dell'art. 14, comma 2, della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii.:

- che le previsioni di Piano non presentino vizi di legittimità;
- che siano assicurate:
 - l'osservanza delle prescrizioni, indirizzi e direttive contenuti negli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale sovraordinati;
 - la razionale e coordinata sistemazione delle opere e degli impianti di interesse statale, regionale e provinciale;
 - la tutela del paesaggio e dei complessi storici, monumentali ambientali ed archeologici nonché delle zone di cui all'art. 33 della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii.;
 - l'osservanza delle prescrizioni di cui all'art. 46 della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii.;
 - il rispetto delle norme igienico sanitarie che abbiano valenza territoriale;

Visti gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale nazionale;

Visti i seguenti strumenti di pianificazione e programmazione territoriale regionale vigenti:

- Piano Territoriale Regionale (PTR), approvato dall'Assemblea legislativa con del. n. 276 del 03.02.2010;
- Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), approvato con del. C.R. n. 1338 del 28.01.1993 e n. 1551 del 14.07.1993;
- Piano Regionale Integrato dei Trasporti (PRIT), approvato con del. C.R. n. 1322 del 22.12.1999;
- Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTA), approvato dall'Assemblea legislativa con del. n. 40 del 21.12.2005;

- Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (PSRI) dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli approvato con del. G.R. n. 350 del 17.03.2003 e successiva Variante cartografica e normativa al Titolo II approvata con del. G.R. n. 1877 del 19.12.2011;

Visti gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale provinciale vigenti:

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) approvato con del. C.P. n. 68886/146 del 14.09.2006 e successiva Variante integrativa approvata con del. C.P. n. 70346/146 del 19.07.2010;
- Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti (PPGR), approvato con del. C.P. n. 71491/150 del 30.07.2007;
- Piano Infraregionale delle Attività Estrattive (PIAE) approvato con del. C.P. n. 12509/22 del 19.02.2004;
- Piano di Gestione della Qualità dell'Aria (PGQA), approvato con del. C.P. n. 84071/175 del 24.09.2007;

Vista altresì:

- la Variante al PTCP predisposta ai sensi dell'art. 27 bis della L.R.20/2000 e ss.mm.ii. e adottata con del. C.P. n. 146884/183 del 19.12.2013;
- la Variante al PIAE adottata con del. C.P. n. 111736/256 del 17.12.2013 e controdedotta con del. C.P. n. 33339/47 del 10.04.2014;

Dato atto che questa Provincia ha esaminato la Variante urbanistica in oggetto, formulando:

- le osservazioni in merito alla conformità urbanistica ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 15, comma 5, della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii.;
- il parere di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008 e s.m.i. in merito alla compatibilità delle previsioni pianificatorie con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio;

come riportato rispettivamente ai paragrafi **A)** e **B)** seguenti, e rimandando a successivo atto l'espressione in merito alla valutazione ambientale dei contenuti proposti in Variante come motivato in premessa;

A) OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 15, COMMA 5, DELLA L.R. 47/1978 E SS.MM.II.

Finalità della Variante

Alla luce dello stato di attuazione del PRG, come sinteticamente illustrato ai paragrafi precedenti, nonché dell'obiettivo di razionalizzazione/riduzione del consumo di suolo che l'Amministrazione comunale intende pienamente assumere nel redigendo PSC, la Variante propone la restituzione alle funzioni agricole di una serie di Aree di Trasformazione (AT) non attuate, individuate secondo predefiniti criteri, che complessivamente assommano 1.107.483 mq di Superficie territoriale (pari a 428.955 mq di SUL) destinata dal Piano a funzioni produttive e 533.643 mq di Superficie territoriale (pari a 72.385 mq di SUL) destinata a funzioni abitative.

L'eliminazione di una consistente parte delle previsioni che ad oggi non risultano attuate, nell'ottica di salvaguardare, da un lato, il territorio per le nuove/rinnovate scelte insediative e di assetto che saranno definite in sede di pianificazione strutturale e, dall'altro, di preservare la risorsa "suolo", in coerenza peraltro con gli intenti già manifestati dal legislatore nazionale e regionale (sono all'esame specifici progetti di legge), è un obiettivo di rilevanza strategica che declina appieno i principi della sostenibilità ambientale e territoriale con quelli di una corretta gestione amministrativo-processuale del percorso pianificatorio avviato, al quale non possono che succedersi i lavori della Conferenza di pianificazione.

Ciò detto, la scelta di aver parimenti introdotto due ulteriori previsioni insediative (gli accordi con i privati denominati "Jolly Service" e "Gobbi Frutta"), di dimensioni non certo trascurabili ed interessanti aree

attualmente a destinazione agricola, pare porsi in contrasto proprio con la principale finalità sottesa alla Variante stessa. Fermi restando i diversi ed ulteriori indirizzi strategici che l'Amministrazione comunale ha definito quali linee guida per la costruzione del proprio PSC, e che saranno in tale sede opportunamente definiti e valutati, ciò che si intende evidenziare è che questa duplice e antitetica operazione - di eliminare previsioni insediative non attuate inserendone di nuove in altre parti del territorio - assume di fatto un carattere strutturale, in quanto vengono messi in gioco nuovi ed importanti carichi urbanistici sostanzialmente estranei alle logiche del Piano vigente, il quale, peraltro, viene posto "in salvaguardia" proprio al fine di poter traghettare un nuovo assetto territoriale che fondi le proprie scelte sulla base di una valutazione di sostenibilità estesa all'intero territorio comunale e con la possibilità di concertarle preliminarmente con gli enti territorialmente interessati e con i portatori di interessi diffusi.

Si rileva inoltre che, in alcuni casi, l'eliminazione dal vigente PRG delle previsioni non attuate, restituisce alla destinazione d'uso agricola, aree interessate da allevamenti zootecnici o da altri impianti di tipo produttivo, presumibilmente dismessi o in via di dismissione. Si sottolinea, in tal senso, l'urgenza di giungere al rinnovo degli strumenti di pianificazione, anche alla luce della necessità di definire mirate politiche di riqualificazione dello stesso territorio *agricolo*, declinando, con specifico riferimento ai casi citati, gli indirizzi della legge regionale e del PTCP. Il Piano provinciale, infatti, da un lato incentiva i processi rilocalizzativi di quelle attività zootecniche in essere collocate negli ambiti di fragilità verso contesti territoriali idonei ad assorbirne gli impatti ambientali, infrastrutturali e paesaggistici e, dall'altro, promuove il recupero del sistema insediativo sparso non più connesso all'attività agricola assoggettando tali ambiti a specifica riqualificazione ai sensi dell'art. A-11 della L.R. 20/2000, anche attraverso un processo di totale delocalizzazione in aree idonee appositamente individuate dal PSC ai sensi dell'art. A-21, comma 2, lett. c), della legge regionale in parola.

Alla luce delle considerazioni suesposte, si osserva quanto segue:

A.1) Si ritiene condivisibile l'obiettivo dell'Amministrazione comunale di operare una "salvaguardia" del proprio territorio nelle more di pervenire alla definizione del Piano Strutturale Comunale, il quale delineerà le nuove strategie di tutela ed uso del territorio medesimo, anche concorrendo massimamente alla preservazione dei suoli agricoli. Stante la predetta finalità assunta dalla Variante, nonché il percorso avviato verso la formazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali ai sensi della L.R. 20/2000, si ritiene più corretto rinviare a tale sede la verifica della necessità e, quindi delle migliori opportunità localizzative, di ulteriori fabbisogni insediativi. In virtù di ciò, l'Amministrazione, in sede di approvazione della Variante in oggetto, dovrà verificare la coerenza della scelta di inserire, nel PRG così "salvaguardato", le nuove previsioni insediative proposte.

Come già accennato, l'Amministrazione comunale ha definito una serie di criteri al fine di discriminare ed individuare le Aree di Trasformazione ad oggi non realizzate che intende mantenere in essere, i quali sono stati sostanzialmente declinati sulla base dell'iter autorizzativo e/o attuativo eventualmente avviato per talune previsioni, ovvero dell'importanza che le medesime rivestono al perseguimento di specifici interessi pubblici.

Di diversa impostazione è il criterio di cui al punto **A.7** *"AT inserite con varianti urbanistiche di recente approvazione che non abbiano avuto ancora a disposizione un tempo ragionevole per avviare l'iter di attuazione"*, al quale corrisponde il mantenimento di una sola previsione (AT4a 05/01). A differenza degli altri, tale criterio non pare chiaramente ed univocamente determinabile; l'area che esso circoscrive, peraltro, nella sua configurazione urbanistica vigente, deriva dall'estensione operata in seno alla Variante 1/2010 del comparto originariamente conformato in sede di Variante Generale al PRG.

Alla luce delle considerazioni suesposte, si osserva quanto segue:

A.2) Si ritiene necessario che l'Amministrazione comunale, stante gli obiettivi assunti con la Variante in oggetto ed al fine di non dare luogo a possibili disparità, definisca il criterio di cui al punto A.7 secondo requisiti oggettivi e chiaramente individuabili, verificandone conseguentemente la portata,

ovvero, qualora ne sussistano i presupposti, riconduca l'Area di Trasformazione AT4a 05/01 agli altri criteri di valutazione.

Modifiche connesse agli Accordi con i privati (art. 18 L.R.20/2000)

In merito alle proposte di variante urbanistica connesse agli accordi con i privati "Jolly Service" e "Gobbi Frutta" si premette innanzitutto che la facoltà di ricorrere all'art. 18 della L.R. 20/2000 concerne la possibilità di definire previsioni di assetto del territorio *"di rilevante interesse per la comunità locale"* e *"coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione"*. Gli accordi, infatti, vanno inquadrati tra le forme di partecipazione qualificata al procedimento di formazione ed approvazione dei piani, per assicurare la realizzazione di un risultato di interesse generale ulteriore, e di più elevata qualità, rispetto a quanto è esigibile con gli ordinari precetti legislativi, ai sensi in particolare dell'art. A-26 della legge regionale.

Si osserva pertanto che, in merito ai requisiti che devono possedere gli accordi con i privati, sussiste uno specifico obbligo di motivazione, definito dalla stessa legge urbanistica regionale (e meglio dettagliato dalla Circolare della Regione Emilia-Romagna del 01.02.2010 recante *"Indicazioni illustrative delle innovazioni in materia di governo del territorio introdotte dai Titoli I e II della L.R. n. 6 del 2009"*), circa:

- le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale, cioè gli specifici vantaggi che ne possono derivare per la comunità locale in luogo dell'ordinaria applicazione della disciplina sugli obblighi che gravano sugli operatori;
- la rispondenza delle scelte di pianificazione concordate ai canoni della disciplina urbanistica e ai criteri di sostenibilità ambientale, nell'osservanza di quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3, che richiede una esplicitazione delle motivazioni poste a fondamento delle scelte strategiche operate. Questa motivazione sui contenuti pianificatori dell'accordo deve poi dimostrare la coerenza di quanto concordato con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione, del medesimo livello istituzionale e di quelli sovraordinati.

In relazione al primo aspetto, si evidenzia che entrambi gli schemi di accordo individuano quale rilevante ragione di interesse pubblico quello di *"garantire lo sviluppo delle aziende e del lavoro al fine di incrementare l'occupazione lavorativa"* e quello di *"concentrare lo stabilimento dell'azienda in un'unica area in adiacenza del casello autostradale, risolvendo disagi legati alla movimentazione del prodotto attraverso il trasporto con mezzi pesanti su infrastrutture viarie inadeguate e con interferenze con centri abitati residenziali"* nel caso della ditta "Gobbi Frutta S.r.l." e di *"concentrare lo stabilimento dell'azienda in un'unica area, risolvendo disagi legati alla movimentazione del prodotto attraverso il trasporto fra le due attuali sedi"* nel caso della ditta "Jolly Service S.p.A." (artt. 4). Senonché:

- da un lato, fermo restando che la tutela e lo sviluppo dell'occupazione siano senza dubbio obiettivi di rilevante interesse per la comunità locale, prevalenti rispetto a tutti gli altri sono da ritenersi gli interessi pubblici sottesi alla pianificazione urbanistica, in quanto finalizzati al coordinamento ed al bilanciamento di tutti gli interessi in gioco, compresi quelli relativi all'esercizio delle attività economiche, che tuttavia non sono gli unici. In altre parole: eliminare previsioni insediative di tipo produttivo già conformate dal Piano secondo logiche che, ancorché non sottoposte all'evidenza di una specifica valutazione di sostenibilità (ValSAT), hanno, nel processo di elaborazione, confronto e partecipazione sotteso alla formazione dello stesso, comunque assunto criteri di sostenibilità alla scala territoriale (in *primis*, il rafforzamento dell'ambito produttivo di Pievesestina), per inserire ulteriori previsioni con medesima destinazione funzionale in altre parti del territorio, che presentano un minore livello di sostenibilità già a partire dall'assetto dei collegamenti infrastrutturali e tecnologici, non sembra essere una operazione che, di per sé, concorra ad un *rilevante* interesse pubblico;
- dall'altro nulla si dice in merito al destino delle aree attualmente occupate dalle suddette imprese (variamente localizzate a Pievesestina), per le quali l'insediarsi di ulteriori/diverse attività produttive potrebbe di fatto rendere vano l'obiettivo del prospettato decongestionamento. Questo anche alla luce

del fatto che la prevista circonvallazione di Pievesestina prevista dal PRG quale asse di scorrimento, privo di intersezioni ed avente sezione adeguata, asservente i flussi di traffico provenienti o diretti al casello autostradale e/o al futuro Lotto 0 della Secante, ovvero in direzione della Via Emilia, viene eliminata con la Variante in oggetto.

Alla luce delle considerazioni suesposte, si osserva quanto segue:

A.3) Fermo restando quanto osservato al precedente punto A.1), si ritiene necessario che l'Amministrazione comunale espliciti gli elementi che concorrono alla formazione dell'interesse pubblico sotteso agli accordi con privati, integrando in tal senso gli atti e/o gli elaborati da porre in approvazione e dimostrandone al contempo la coerenza con gli obiettivi strategici individuati dagli strumenti di pianificazione.

Verifica di cui all'art. 15, comma 4, lett. c), della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii. (dimensionamento)

Il capitolo 7 della Relazione tecnica, intitolato “*Il nuovo dimensionamento*”, aggiorna i conteggi del dimensionamento insediativo di tipo residenziale e produttivo.

Per quanto attiene al dimensionamento residenziale, viene contabilizzata la dotazione di alloggi complessivamente definita dal PRG 2000 (2.836), come integrata dalle varianti speciali che si sono succedute (27,25), onde verificare il rispetto del limite incrementale definito dall'art. 15, comma 4, lett. c) della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii. (85), riferendo che, al netto della Variante in oggetto, residua una capacità insediativa pari a 57,83 alloggi. Si afferma quindi che “*Nella presente variante a seguito della eliminazione di numerose AT si ha una diminuzione di 72.385 mq di SUL corrispondenti a 507,04 alloggi, che sommati ai 57,83 alloggi delle varianti precedenti portano ad una disponibilità residua di 574,87 alloggi*”.

Medesimo ragionamento per quanto attiene al dimensionamento produttivo: partendo dalla dotazione complessiva del tessuto polifunzionale definito dall'impianto del PRG 2000 (5.246.667 mq di SUL), stante il limite di incremento dimensionale ammissibile con varianti parziali (3%, ovvero 157.400 mq di SUL) e la quota utilizzata attraverso le varianti speciali che si sono succedute (69.213 mq di SUL) e quella invece “recuperata” con la presente Variante (428.955 mq di SUL), si giunge “*ad una consistenza complessiva del tessuto polifunzionale di -359.742 mq di SUL*”.

Nella Relazione tecnica viene dato altresì conto di come si modifica la consistenza degli standards urbanistici, distinguendo quelli di valenza locale (zone G) da quelli aventi un preminente interesse sovracomunale (zone F). Pur restando verificato il rispetto delle norme di riferimento, nella misura della disponibilità pro-capite di standard calcolata sulla base dell'insieme degli abitanti insediati ed insediabili al lordo delle variazioni introdotte, si rileva che rapporto fra il dimensionamento dell'offerta insediativa di natura residenziale e la dotazione di servizi è condizionato, nel PRG vigente, da due aspetti: il primo, nell'assunzione di valori dimensionali dell'alloggio medio (140 mq di SUL) esuberanti rispetto l'effettiva consistenza dell'edificato realizzato nel periodo di vigenza del Piano (77 mq di SUL); il secondo, nel non avere tenuto conto degli alloggi derivanti da interventi sugli edifici esistenti nel territorio extraurbano che, come risulta dagli approfondimenti effettuati dall'Amministrazione comunale, rappresentano una componente significativa. Ciò ha condotto all'assunzione di una capacità insediativa per abitante teorico decisamente sovrastimata; ne consegue un pressoché sistematico computo in difetto degli standard urbanistici da corrispondere, essendo questi parametrati per legge sugli abitanti equivalenti, come già rilevato da questa Provincia in occasione di istruttoria di numerosi piani attuativi del Comune di Cesena.

Alla luce delle considerazioni suesposte, si osserva quanto segue:

A.4) Il computo del dimensionamento produttivo non pare aver tenuto conto della quota assorbita dagli accordi ex art. 18 della L.R. 20/2000 accedenti alla Variante in oggetto, che complessivamente richiedono 38.806 mq di SUL.

Si ritiene inoltre improprio ri-attribuire allo strumento urbanistico vigente quella parte di capacità insediativa definita “*disponibilità residua*”. Si richiamano infatti i limiti posti all'implementazione delle varianti speciali (che cumulativamente non possono superare, nell'arco di validità del PRG, la

misura massima del 3% di incremento delle previsioni inserite dal Piano medesimo), per cui all'Amministrazione comunale è attribuita la possibilità di approvare modifiche “minori” allo strumento urbanistico, non tuttavia rimettendo in discussione pesi ed assetti insediativi di rilevanza complessivamente non “minore”. A ciò, stante i termini di adeguamento dei piani definiti dalla L.R. 20/2000 – sebbene di natura ordinatoria (art. 43), non possono che aggiungersi le chiare finalità di “salvaguardia” espresse dalla presente Variante, onde giungere al rinnovo della strumentazione urbanistica ai sensi della suddetta legge regionale.

Modifica dell'art. 34 delle Norme di Attuazione

L'art. 34 delle Norme di Attuazione del PRG vigente del Comune di Cesena concerne, come da definizione riportata al comma 1, quel *“Tessuto a prevalente destinazione residenziale che ha completato il ciclo di crescita, comprensivo di zone sature ad elevata densità e di tipologie estensive, caratterizzato da densità fondiaria medio-alta in cui si considera esaurita la possibilità edificatoria, sia per gli edifici condominiali che per le tipologie uni-bifamiliari, queste ultime prevalenti, risalenti all'espansione degli anni '60-'70”*.

Nel merito delle modifiche apportate al suddetto dispositivo, preme innanzitutto precisare che non risultano del tutto chiare le conclusioni riportate nella Relazione illustrativa sulla differenza fra l'indice medio di utilizzazione fondiaria rilevato su taluni tessuti urbani presi a campione e quello assunto per i medesimi dal PRG, laddove tale discrepanza viene giustificata dal fatto che trattasi di *“aree edificate prevalentemente in vigenza di strumenti urbanistici che prevedevano alti indici edificatori”*. In altre parole: qualora tale differenza fosse emersa al momento della formazione della Variante Generale al PRG 2000, la definizione della disciplina di intervento attribuita a queste zone avrebbe presumibilmente dovuto tendere ad evitare incrementi generalizzati ed *“una tantum”* (come peraltro fu rilevato in sede di formulazione delle riserve da questa Provincia); qualora invece la suddetta differenza sia conseguente all'applicazione delle disposizioni del PRG vigente, risulterebbe evidente - a posteriori - un errore di valutazione circa la congruità della norma medesima.

La proposta modifica dell'art. 34 si configura essere incentivo alla qualificazione del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 7 ter della LR 20/2000, disposizione che attribuisce alla pianificazione urbanistica l'obiettivo precipuo di *“favorire la qualificazione ed il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente”*, chiaramente nel rispetto dei limiti derivanti dalle tutele storico-architettoniche riconosciute su parte di esso. A tal fine, gli strumenti di pianificazione possono stabilire *“incentivi volumetrici e altre forme di premialità progressive e parametrize ai livelli prestazionali raggiunti, per realizzare i seguenti obiettivi di interesse pubblico [...]”*.

Il novellato art. 34 intende ricercare condizioni di sostenibilità e qualità urbana attraverso soluzioni volte alla riqualificazione energetica dei corpi edilizi esistenti ed al recupero di un accertato deficit di dotazioni urbane, assumendo quali indici massimi di utilizzazione fondiaria, quelli già definiti dalla vigente disciplina urbanistica, che possono essere pienamente raggiunti solamente qualora sussistano contemporaneamente le tre condizioni qualificanti già descritte ai paragrafi precedenti. È evidente che le modifiche proposte muovono nella direzione indicata dalla norma regionale, senza tuttavia (poter) coglierne appieno la portata innovativa. Si osserva infatti quanto segue:

- l'art. 7-ter della L.R. 20/2000 richiede ai Comuni di promuovere, attraverso il RUE, gli interventi diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso il riconoscimento di incentivi volumetrici e altre forme di premialità. Queste misure incentivanti devono essere subordinate al fatto che gli interventi edilizi così attivati consentano di realizzare la qualificazione del patrimonio edilizio stesso, per i profili che sono elencati, in via esemplificativa, dal comma 2 della medesima disposizione, in quanto tale rigenerazione dei tessuti urbani esistenti costituisce di per sé un obiettivo di interesse pubblico; i suddetti incentivi possono essere stabiliti dal RUE in misura progressiva, qualora l'intervento realizzi livelli prestazionali superiori allo standard minimo previsto dalla normativa vigente;

- le modifiche introdotte all'art. 34, pur concorrendo al medesimo intento, agiscono in senso “negativo” anziché in senso “positivo”: la legge regionale demanda al RUE, a valle di una compiuta analisi dei tessuti consolidati, la definizione di incentivi volumetrici e altre forme di premialità progressive, ritenendo che ciò possa costituire un efficace volano alla rigenerazione urbana; la proposta comunale, preso atto di talune situazioni particolarmente critiche sotto il profilo delle dotazioni urbane, agisce in senso inverso, decurtando quote di edificabilità a fronte del mancato raggiungimento di specifici requisiti prestazionali.

Il “*Tessuto dell'espansione anni '60-'70*”, disciplinato dall'art. 34 in parola, interessa ampie e diffuse porzioni del sistema urbano consolidato e, come descritto dalla norma stessa, nonché come desumibile dalle analisi svolte dal Comune su parti campione del territorio in tal modo zonizzato, è caratterizzato da una densità fondiaria medio-alta che, così come strutturata, non può più dare luogo ad ulteriori incrementi insediativi, ma che a sua volta è diversamente articolata nell'assetto compositivo e tipologico (*zone sature ad elevata densità e tipologie estensive*). In tal senso, l'applicazione generalizzata della modifica proposta, pur nell'intento di puntare agli obiettivi di sostenibilità assunti dalla legge urbanistica regionale, potrebbe risultare solo parzialmente efficace rispetto alle finalità di rigenerazione urbana declinate dall'art. 7-ter.

La norma modificata, infatti, non risulta del tutto chiara rispetto ai suoi presumibili scenari applicativi (né a questo rilevano specificamente i contenuti del Rapporto preliminare), ovvero la sua applicazione appare potenzialmente problematica nel caso di aree il cui reale indice di densità fondiaria risulti già superiore a quello definito dal Piano. Si ritiene pertanto che la modifica proposta risulti congrua alle sole porzioni di tessuto ex art. 34 il cui reale indice medio di densità fondiaria sia inferiore a quello definito dal Piano; in tal caso, essa tende a garantire il raggiungimento delle finalità di salvaguardia sottese alla Variante, non aggravando le vigenti previsioni insediative, ferma restando tuttavia la necessità di pervenire, nel breve periodo, alla definizione dei nuovi strumenti urbanistici.

Ciò premesso, si rilevano le seguenti criticità operative:

- pur ritenendo che la diretta realizzazione degli standards pubblici sia generalmente preferibile alla loro monetizzazione, stante i casi in cui la legislazione vigente consente di ricorrere a tale istituto, non si comprende appieno come possa essere regolata l'integrale corresponsione della dotazione di parcheggi pubblici in conseguenza agli interventi ammessi nei tessuti disciplinati dall'art. 34. Si evidenzia infatti che solo una (modesta) parte degli interventi consentiti in tali zone potrebbe determinare una nuova/aggiuntiva corresponsione dello standard urbanistico di parcheggio pubblico (nuova costruzione su lotto libero, ampliamento degli edifici esistenti, ...) e che tali interventi avvengono all'interno di tessuti già urbanizzati, in cui non sempre risulta fattivamente possibile reperire spazi adeguati, sia in termini dimensionali che localizzativi, per l'allestimento delle dotazioni, con la conseguenza che, in taluni casi, le stesse potrebbero realizzarsi in maniera sporadica ed irrazionale dal punto di vista urbanistico. Pare in questo senso ignorato il ruolo del Piano dei servizi, dovendosene naturalmente valutare la sufficiente “capienza”;
- le disposizioni volte a riqualificare /rigenerare i tessuti edilizi esistenti non sembrano tenere conto della parimenti importante necessità di promuovere interventi di adeguamento o miglioramento sismico, tenendo anche conto, in presenza di edifici in aggregato edilizio, delle possibili interazioni derivanti dalla contiguità strutturale con gli edifici adiacenti, come peraltro indicato dal citato art. 7 ter della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.;
- come già segnalato dall'Amministrazione comunale, deve infine essere tenuto conto, ai fini del dimensionamento, degli effetti della applicazione delle definizioni di cui alla deliberazione dell'Assemblea Legislativa 279/2010, poiché la nuova modalità di calcolo della SUL introduce di fatto una limitazione dei parametri di edificabilità, seppure non esprimibile con coefficienti prefissati in quanto variabile in funzione delle scelte progettuali.

Alla luce delle considerazioni suesposte, si osserva quanto segue:

A.5) Si ritiene che la modifica normativa proposta, accettabile come logica di temporanea

“salvaguardia”, dovrà essere maggiormente definita ed articolata in sede di formazione del Piano Strutturale Comunale e del conseguente/contextuale Regolamento Urbanistico ed Edilizio, potendo in tale occasione verificare, alla luce di una puntuale ricognizione e valutazione delle caratteristiche dei sistemi edilizi, urbani ed infrastrutturali che interessano tutta la città consolidata, la possibilità di concorrere ad una più ampia e coerente applicazione della norma regionale.

Parcheggio cimitero di San Demetrio

Su richiesta del Settore Infrastrutture e Mobilità del Comune di Cesena e del Quartiere Cesuola è stata inserita una previsione a parcheggio pubblico lungo la Via San Demetrio, al servizio del cimitero dell'omonima località, attualmente carente di dotazioni per la sosta. Si tratta di un allargamento della sede stradale di circa 3 m per 80 m di lunghezza, finalizzato ad ospitare una fila di parcheggi paralleli all'asse viario.

Alla luce delle considerazioni suesposte, si osserva quanto segue:

A.6) Poiché l'area da acquisire per la realizzazione del parcheggio pubblico si trova lungo la scarpata stradale, si suggerisce all'Amministrazione comunale di verificare, in alternativa, anche la possibilità di acquisire l'area limitrofa alla zona di parcheggio esistente, morfologicamente meno complessa ed il cui utilizzo presenterebbe minori interferenze con il sistema della viabilità.

B) PARERE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 19/2008

Le aree relative ai due accordi coi privati (Gobbi Frutta e Jolly Service), sono ubicate in zona di pianura alluvionale, dove si ritrovano i sedimenti continentali di origine fluviale e di età olocenica, costituiti da intercalazioni, laterali e verticali, di ghiaie, sabbie, limi e argille.

Per l'area **“Gobbi Frutta”**, ubicata immediatamente a Nord del tracciato autostradale BO-AN, le indagini eseguite (prove CPT), hanno evidenziato la presenza di prevalenti litologie fini (argille e argille limose), molto compatte.

Tali litologie permettono di escludere il rischio di liquefazione dei terreni in caso di terremoto, ma creano difficoltà nella capacità scolante dei suoli; in relazione alle criticità idrogeologiche, l'area **“Gobbi Frutta”** è infatti zonizzata come **“Art. 6 – Area di potenziale allagamento”** nelle Tavole del Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, con tirante idrico di riferimento di 50 cm, e pertanto soggetta alla relativa normativa.

Il rilievo dei microtremiti con tecnica HVSR, ha permesso di evidenziare l'assenza di importanti contrasti di impedenza nel sottosuolo, permettendo di escludere significative amplificazioni dei segnali sismici per motivi stratigrafici, con una frequenza di sito poco pronunciata, pari a circa 2 Hz, presumibilmente al di fuori del campo di interesse ingegneristico dell'opera.

Anche per l'area **“Jolly Service”**, ubicata relativamente più a monte, a Sud della linea ferroviaria, sono state rilevate litologie prevalentemente fini, argilloso – limose, con rare intercalazioni di limi sabbiosi, permettendo di escludere, anche in questo caso, il rischio di liquefazione dei terreni di fondazione.

Per entrambe le aree non sono state evidenziate problematiche di tipo geotecnico, con cedimenti stimati come assimilabili dalle strutture, per normali carichi di fondazione.

In merito alla previsione di parcheggio di servizio per il cimitero di San Demetrio, si rileva che la soluzione prospettata (sbanco di circa 80 metri di lunghezza parallelamente all'asse viario, per 3 metri di profondità della scarpata stradale, alta circa 2 metri), renderebbe necessaria la realizzazione di opere di sostegno del versante soprastante, **di cui, peraltro, non sono note le caratteristiche geologiche e strutturali**. Si invita, pertanto, l'Amministrazione Comunale a considerare una soluzione meno impattante, ad esempio utilizzando il piazzale sub-pianeggiante presente in adiacenza dell'esistente parcheggio.

Questa Provincia, sulla base dei dati contenuti nelle Relazioni geologiche, a firma dei Dott. Geoll. Alessandro Biondi e Mario Casadio, esprime **parere favorevole** nei confronti del Piano in oggetto, in relazione alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, con la seguente considerazione:

B.1) In merito alla previsione di parcheggio a servizio del cimitero di San Demetrio, si invita l'Amministrazione Comunale a considerare una soluzione meno impattante, ad esempio utilizzando il piazzale sub-pianeggiante presente in adiacenza dell'esistente parcheggio.

Tutto ciò premesso;

Visto il parere favorevole espresso dal Dirigente del Servizio Ambiente e Pianificazione Territoriale in merito alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.;

A voti unanimi;

DELIBERA

1. **Di formulare, sulla Variante al PRG del Comune di Cesena, adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 7 del 06.02.2014, avente titolo "*Variante cartografica e normativa al P.R.G. 2000 - N. 1/2014. 'Disposizioni di salvaguardia territoriale e urbanistica nel periodo di redazione dei nuovi strumenti urbanistici e recepimenti di prescrizioni cogenti di cui alla L.R. 30.07.2013 n. 15'*", trasmessa a questa Amministrazione provinciale in data 03.04.2014 (prot. prov.le n. 36169/2014), le osservazioni ai sensi dell'art. 15, comma 5, della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii. di cui ai punti da A.1) a A.6) della sezione A) della soprastante parte narrativa, richiamate integralmente le considerazioni ivi espresse.**
2. **Di esprimere parere favorevole ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 e ss.mm.ii. sulla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, evidenziata la considerazione di cui al punto B.1) della sezione B) della soprastante parte narrativa.**
3. **Di rimandare a successivo e separato atto l'espressione in merito alla valutazione ambientale, ovvero la decisione sull'assoggettabilità a VAS della Variante, comprensiva dell'accordo con i privati per l'insediamento della ditta "Gobbi Frutta S.r.l." a Villa Calabra, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. ed il parere motivato ai sensi dell'art. 15 del medesimo decreto sull'accordo con i privati per l'insediamento della ditta "Jolly Service S.p.A." a Torre del Moro, per i quali la normativa vigente prevede termini temporali più ampi, volendo assicurare adeguati margini per la fase partecipativa, consultiva ed istruttoria.**
4. **Di trasmettere il presente atto al Servizio Ambiente e Pianificazione Territoriale di questa Provincia ed al Comune di Cesena per il seguito di competenza.**

Inoltre, con separata votazione espressa in forma unanime e palese, dichiara il presente provvedimento immediatamente eseguibile, in considerazione dell'esigenza di assicurare celerità e speditezza al procedimento complesso di approvazione di competenza del Comune di Cesenatico.



PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

(Delibera prot. n. 83458 del 05/03/14)

Pareri ex art. 6-bis della L. 241/1990

| Il sottoscritto Roberto Cimatti, Dirigente del Servizio "Ambiente e Pianificazione Territoriale", dichiara che non sussistono situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale ex art. 6-bis L.241/1990:

X La sottoscritta Simona Savini, Responsabile del Procedimento, dichiara che non sussistono situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale ex art. 6-bis L.241/1990:

Pareri dei Responsabili dei Servizi, art. 49 comma 1 D.Lgs. 267/2000

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA:

| Il sottoscritto esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza dell'azione amministrativa

| Il sottoscritto esprime parere NON FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza dell'azione amministrativa

Lì, 05/03/2014

IL DIRIGENTE/TITOLARE DI
POSIZIONE ORGANIZZATIVA

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE:

X Atto non comportante riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Lì, 9/3/14

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO

| Atto comportante riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente. Il sottoscritto esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile

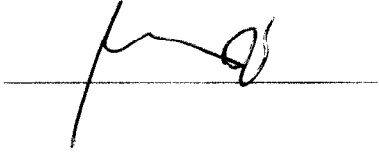
| Il sottoscritto esprime parere NON FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile

Lì,

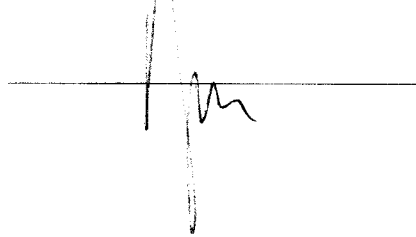
IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO

IL PRESENTE VERBALE VIENE LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO COME SEGUE:

IL PRESIDENTE



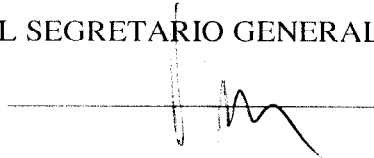
IL SEGRETARIO GENERALE



PUBBLICAZIONE ed ESECUTIVITA'

Il sottoscritto certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo on line di questa Provincia dal 11 SET. 2014 per quindici giorni consecutivi e diviene esecutiva dopo il decimo giorno dalla predetta data.

IL SEGRETARIO GENERALE



Il sottoscritto certifica che la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, 4° comma del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267.

IL SEGRETARIO GENERALE

