



ORIGINALE

PROVINCIA DI FORLÌ'-CESENA

DECRETO DEL PRESIDENTE

(ai sensi dell'art. 1, comma 55 della Legge 7 aprile 2014, n. 56 e s.m.i.)

L'anno 2015, il giorno 01, del mese di Ottobre alle ore 17:30, nella sede della Provincia, il Presidente DREI DAVIDE, con la partecipazione del Segretario Generale BAGNATO FRANCESCA, ai sensi dell'art. 97, comma 2, del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.,

ADOPTA IL SEGUENTE DECRETO

PROT. GEN. N. 85398/2015 DECRETO N. 236

COMUNE DI CESENA. DISPOSIZIONI DI SALVAGUARDIA TERRITORIALE ED URBANISTICA NEL PERIODO DI REDAZIONE DEI NUOVI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI E RECEPIMENTO DI PRESCRIZIONI COGENTI DI CUI ALLA L.R. 30.07.2015 N. 15 VARIANTE NORMATIVA E CARTOGRAFICA AL PRGN. 1/2014. CONTRODEDUZIONI ED APPROVAZIONE PARZIALE. RIPUBBLICAZIONE CONSEGUENTE AD ACCOGLIMENTO PARZIALE DI OSSERVAZIONI, ADOTTATO CON DEL. C.C. N. 36 DEL 09.04.2015 AI SENSI DELL'ART. 41 DELLA L.R. 20/2000 E DELL'ART. 15 DELLA L.R. 47/1978 E S.M.I. 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. - DECISIONE IN MERITO ALL'ASSOGGETTABILITA' A VAS AI SENSI DELL'ART. 12 DEL D.LGS. 152/2006 E SS.MM.II.

IL PRESIDENTE

Su proposta del Dirigente del Servizio Ambiente e Pianificazione Territoriale;

Vista la Variante urbanistica al vigente PRG del Comune di Cesena, adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 36 del 09.04.2015, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii., avente titolo *"Disposizioni di salvaguardia territoriale ed urbanistica nel periodo di redazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali e recepimento di prescrizioni cogenti di cui alla L.R. 30.07.2013 n. 15 variante normativa a cartografica al PRG n. 1/2014. Controdeduzioni ed approvazione parziale. Ripubblicazione conseguente ad accoglimento parziale di osservazioni"*, trasmessa a questa Amministrazione provinciale in data 18.06.2015 ed assunta al prot. prov.le n. 56085 in medesima data (Fascicolo n. 2015/07.04.01/13);

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;
- con la succitata deliberazione n. 36/2015 l'Amministrazione comunale ha:
 - *approvato*, ai sensi dell'art. 41 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., con le procedure di cui all'art. 21 della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii., la Variante specifica al PRG denominata 1/2014 (adottata con precedente deliberazione consiliare n. 7 del 06/02/2014), assumendo all'interno della stessa le decisioni stabilite in conseguenza alla controdeduzione alle osservazioni;
 - *adottato* le modifiche assunte con l'accoglimento, ancorché parziale, di osservazioni riguardanti le aree di trasformazione stralciate in fase di adozione;

Richiamato che:

- sulla Variante in oggetto questa Provincia ha richiesto integrazioni documentali (nota registrata al prot. prov.le n. 64419 del 14.07.2015), nonché specifiche in merito all'individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale da consultare ai fini della decisione di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. (nota registrata al prot. prov.le n. 64421 del 14.07.2015);
- il Comune di Cesena ha convenuto sull'individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale da consultare ai fini della valutazione ambientale (nota assunta al prot. prov.le n. 65190 del 16.07.2015) ed ha altresì trasmesso le integrazioni documentali richieste (assunte al prot. prov.le n. 70937 del 06.08.2015);

Dato atto che la Variante adottata ai sensi dell'art. 41 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii., con le procedure di cui all'art. 21 della L.R. n. 47/78 e ss.mm.ii., è costituita dai seguenti elaborati:

- Allegato D1 - Relazione;
- Allegato M - Relazione sul dimensionamento e Piano dei Servizi;
- Allegato N - Norme di Attuazione PS1 – Stralcio;
- Allegato O - Allegati normativi PS1 – Stralcio A4-A11;
- Allegato P - Tavole dei Sistemi PS 2.1 (PS 2.1.4-5-6-8-9-10-13-14-15-17) - Stato Vigente e Stato Modificato;
- Allegato Q - Stralcio cartografico delle Tavole dei Sistemi PS 2.1- Stato Vigente e Stato Modificato;
- Allegato R - Tavole Classificazione dei Servizi PG 2.6 (PG 2.6.4-5-6-8-9-10-13-14-15-17) -

Stato Vigente e Stato Modificato;

Allegato S - Stralcio cartografico delle Tavole dei Servizi PG 2.6 - Stato Vigente e Stato Modificato;

Allegato T - Stralcio di PG 5.1-2-3 - Schede delle Aree di Trasformazione - Stato vigente e Stato modificato;

Allegato U - Elenco proprietari delle aree interessate da apposizione di vincolo espropriativo (ai sensi degli artt. 9 e 10 della L.R. n. 37/2002);

Allegato V - Verifica di assoggettabilità a V.A.S. (D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.);

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:

rispetto agli adempimenti previsti dalla Parte II del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., i contenuti della Variante urbanistica in oggetto sono sottoposti a verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;

la Provincia, quindi, in quanto autorità competente, sentita l'autorità procedente e tenuto conto dei contributi pervenuti, emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo la Variante al PRG dalla procedura di VAS cui agli articoli da 13 a 18 e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni;

ai sensi dell'art. 12, comma 2, 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) ed ARPA Sezione Provinciale di Forlì-Cesena;

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

La Variante in oggetto rappresenta prosecuzione ed integrazione della **Variante 1/2014**, con riferimento sia alla parte normativa che cartografica del PRG. Si rammenta che la suddetta Variante, per la quale la deliberazione del Consiglio comunale n. 36/2015 approva talune scelte proposte tal quali in adozione ed altre introducendovi modificazioni, nonché adotta – disponendone nuova pubblicazione – altre previsioni in accoglimento di osservazioni, nasce con il principale intento di *preservare le condizioni territoriali per non pregiudicare gli obiettivi definiti dall'Amministrazione per il nuovo Piano urbanistico comunale (PSC-RUE-POC).*

Scioglimento di condizioni sospensive della Variante 1/2014

Con l'adozione della Variante 1/2014 è stato infatti operato lo stralcio di stralciare tutte le aree di trasformazione, residenziali e produttive, ad eccezione delle seguenti:

A.1) AT per le quali gli strumenti urbanistici attuativi siano stati approvati e le relative convenzioni siano state sottoscritte prima della adozione della presente variante;

A.2) AT che, pur in assenza di convenzionamento, siano state oggetto di significative cessioni anticipate al Comune di aree per servizi pubblici;

A.3) AT per la cui attuazione siano state sottoscritte o siano in fase di stipula convenzioni accessive per la realizzazione di infrastrutture, ancorché non risultino sottoscritte le convenzioni urbanistiche ;

A.4) AT oggetto di Accordi di programma già stipulati, anche in fase preliminare;

A.5) Aree comprese in PEEP e PIP già previsti nel 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 ;

A.6) AT i cui strumenti urbanistici attuativi approvati ne prevedano la realizzazione congiunta e/o contemporanea ad altri comparti per connessione di opere di urbanizzazione e/o valutazione di sostenibilità complessiva;

A.7) AT inserite con varianti urbanistiche di recente approvazione che non abbiano avuto ancora a disposizione un tempo ragionevole per avviare l'iter di attuazione.

A.8) AT rispetto alle quali l'Amministrazione ha formalmente assunto l'impegno alla sottoscrizione di un accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000; il mantenimento della previsione è subordinato alla sottoscrizione dell'accordo prima della approvazione della presente variante.

Con il procedimento in oggetto sono state riviste le decisioni assunte in sede di adozione della Variante 1/2014 su taluni comparti attuativi, in prima battuta mantenuti in essere in quanto afferenti ai sopra citati criteri A.4 ed A.8; nello specifico:

1. Social Housing (criterio A.4): all'atto di adozione della Variante 1/2014 era in corso l'iter amministrativo dell'Accordo di programma denominato "Social Housing", sottoscritto in sede di Conferenza preliminare il 23.04.2013 che interessava otto comparti attuativi fra cui i seguenti quattro:

- 11/06 AT3 in località Martorano;
- 12/16 AT3 in località Pievesestina unitamente a parte del pregresso PRG'85 n. 6 Finsoge;
- 06/14 AT5 in località S. Carlo;
- 10/03 AT4a in località S. Giorgio.

Di queste la **11/06 AT3**, avendo già ceduto all'Amministrazione parte dell'area per la realizzazione della scuola materna di Martorano, rientra anche nel criterio A2 e quindi non viene stralciata. Le restanti tre aree, non avendo conseguito le condizioni di procedibilità per pareri contrari di ARPA (**12/16 AT3** e **10/03 AT4a**) e per condizioni di mercato (**06/14 AT5**) sono stralciate con ripristino della destinazione agricola, mentre si conferma la destinazione a pregresso PRG '85 per l'area Finsoge. Con la Variante in oggetto l'Amministrazione comunale ha quindi provveduto alla ripubblicazione-adozione delle nuove destinazioni agricole;

2. Pieve 6 (criterio A 8): il comparto attuativo denominato **Pieve 6** (ST = 420.388 mq; SUL = 294.272 mq) in quanto in parte gestita dalla STU omonima appositamente costituita per la sua realizzazione, è un pregresso produttivo PRG '85 già pianificato con piano attuativo (PPIP) scaduto nel luglio 2012 (comparto C11/fase 2). Sarebbe stata intenzione dell'Amministrazione comunale sottoscrivere un accordo con i privati mediante il quale si impegnava a realizzare il comparto o tramite il conferimento delle aree da parte dei privati o attraverso l'esproprio delle proprietà non aderenti; in contropartita, il Comune si impegnava a riproporre il piano particolareggiato e reiterare il vincolo urbanistico ed espropriativo sull'area. Trascorsi infruttuosamente i termini per la sottoscrizione dell'accordo, si procede allo stralcio dell'area e si propone la destinazione agricola. Con la Variante in oggetto l'Amministrazione comunale ha quindi provveduto alla ripubblicazione-adozione delle nuove destinazioni agricole;
3. Parco Ippodromo (criterio A 8): il comparto **05/09 AT6** (ST = 37.046 mq; SUL = 1.482 mq) inserito nel Parco Ippodromo con la finalità perequativa della cessione dell'85% della superficie per il suo completamento, ha subito varie vicissitudini inerenti problematiche idrogeologiche e proprietarie. L'Amministrazione, al fine di superare le problematiche relative al rischio idraulico e migliorare il disegno del Parco, ha proposto una delocalizzazione dei lotti

edificabili su di un'area di proprietà comunale lungo la Via Pontescolle. Al momento dell'adozione della presente Variante era stato concordato un preliminare di accordo con i privati ex art. 18 della L.R. 20/2000 al quale le proprietà interessate non hanno aderito. Con la Variante in oggetto l'Amministrazione comunale ha pertanto disposto lo stralcio del comparto 05/09 AT6 destinando l'area a verde pubblico per il completamento del Parco Ippodromo, procedendo all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

In sintesi:

HOUSING SOCIALE E ACCORDI CON I PRIVATI ART. 18 L.R. 20/2000		
AREA	ST (mq)	SUL (mq)
06/14 AT5 S. Carlo	23.533	3.530
12/16 AT3 Pievesestina	19.536	2.930
05/09 AT6	37.046	1.482
TOTALE RESIDENZIALE	80.115	7.942
10/03 AT4a S. Giorgio	91.636	33.026
Pregresso PRG '85 Pieve 6	420.388	294.272
TOTALE POLIFUNZIONALE	512.024	327.298
TOTALE	592.139	335.140

Tabella 1

Decisioni sulle osservazioni dei privati

Sulle osservazioni pervenute in fase di deposito della Variante 1/2014, l'Amministrazione comunale ha assunto decisioni in relazione ai criteri che si è data per il loro esame.

In particolare, nella Tabella 2 seguente sono riportate le aree di trasformazione di cui si conferma lo stralcio in seguito alla pubblicazione della Variante 1/2014 ed alle controdeduzioni alle osservazioni, mentre nella Tabella 3 sono riportate le aree di trasformazione parzialmente o totalmente confermate in seguito alla pubblicazione ed all'accoglimento parziale o totale delle osservazioni relative alle aree di trasformazione stralciate in adozione. Laddove l'Amministrazione comunale ha ritenuto congruo ed opportuno accogliere osservazioni di privati che prevedono un parziale inserimento di aree di trasformazione, con modifica dello stato vigente del PRG, ne è stata prevista la ripubblicazione con la deliberazione oggetto del presente atto.

nr. adozione	AT	FUNZIONE	ST (mq)	SUL (mq)
RESIDENZIALE				
6	04/06 AT5	Villachiviche – Via Recoaro	7.668	1.150
11	05/06 AT6	Torre del Moro – Via Lerici	59.708	2.388
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 AT1	Borello - contiguo E/45	4.265	1.066
20	07/06 AT2	Borello – Via del Mulino	3.958	1.979
TOTALE RESIDENZIALE			177.118	17.678
POLIFUNZIONALE				

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
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
TOTALE POLIFUNZIONALE			845.068	340.216

Tabella 2

nr. adozione	EX AT	FUNZIONE	ST	Nuova ST	+/-	SUL	Nuova SF	ST - SF	Nuova SUL	+/- SUL	Mod. Att.
RESIDENZIALE											
1	01/02 AT6	Via Canonico Lugaesi – Via Roversano	57.786	64.416	6.630	2.311	4.676	53.110	1.850	-461	PCP
2	01/03 AT6	Via Canonico Lugaesi – comp. centrale	11.370	11.370	0	455	1.158	10.212	290	-165	PCP
3	02/04 AT6	Ponte Abbadesse – comp. centrale	7.290	7.290	0	292	1.094	6.196	292	0	PCP
4	03/07 AT5	Case Finali rotonda	11.448	8.119	-3.329	1.717	2.030	9.418	1.218	-499	PUA
5	04/04 AT3	S. Egidio – Via Pisignano	54.978	1.493	-53.485	8.247	1.493	53.485	297	-7.950	PCP
7	04/08 AT5	S. Egidio – Via Cervese	12.603	12.603	0	1.890	3.151		1.890	0	PUA
8	04/12 AT1-5	S. Egidio – Via Polesine	21.221	21.221	0	3.895	6.584	14.637	3.465	-430	PCP
9	04/13 AT1-5	S. Egidio – Via G. Bruno	7.269	7.269	0	1.607	2.789	4.480	1.446	-161	PCP
10	04/16 AT1	S. Egidio – Via Boscone	7.261	1.313	0	1.815	1.313	3.630	0	0	PC
12	05/14 AT3	S. Mauro – Via Giardino	62.122	29.030	-33.092	9.318	7.961	54.161	5.885	-3.433	PCP
13	05/17 AT2-3	Diegaro – Via Emilia Ponente	4.986	6.062	1.076	2.306	4.052	934	1.727	-579	PCP
14	05/18 AT2-6	Tipano - Via Casalecchio	37.033	16.911	-20.122	8.455	10.147	26.886	8.455	0	PUA
21	08/09 AT2-5	Calisese – Via Malanotte, comp. est	28.612	8.462	-20.150	6.939	5.077	23.535	4.231	-2.708	PUA
22	10/04 AT5	S. Giorgio Via Volontari della Libertà	6.494	6.494	0	974	1.624	4.870	974	0	PUA
23	10/10 AT1-5	Gattolino – Via Medri	26.052	12.116	-13.936	4.484	4.849	21.203	2.420	-2.064	P

TOTALE RESIDENZIALE			356.525	214.169	142.356	54.705	57.997		34.440	-20.265	
POLIFUNZIONALE											
1	03/09 AT4a	Case Finali - Piazzale Fracassi	21.122	2.043	-19.079	8.449	2.043	19.079	1.226	-7.223	PC
9	08/11 AT4a	Case Castagnoli - svincolo secante	69.460	26.189	-43.271	20.742	26.189	43.271	15.713	-5.029	PC
14	12/14 AT4a	Pievesestina - Via Chiesa	83.089	69.697	-13.410	33.236	34.840	48.199	27.879	-8.582	PUA
15	12/18 AT4a	Case Gentili - Via Dismano - comp. nord	54.216	70.096	-18.648	17.088	35.048	53.696	21.888	-4.424	PUA
16	12/19 AT4a	Case Gentili - Via Dismano - comp. sud	34.528			9.224					
TOTALE POLIFUNZIONALE			262.415	168.007	-94.408	88.739	98.120		66.706	-22.033	

Tabella 3 (PCP = Permesso di costruire con prescrizioni convenzionato; PC = permesso di costruire; PUA = Piano Urbanistico Attuativo).

Con l'adozione della Variante 1/2014 le aree residenziali stralciate interessavano una superficie territoriale di **533.643 mq** ed una SUL di **72.385 mq**, mentre quelle polifunzionali stralciate una superficie territoriale di **1.107.483 mq** ed una SUL di **428.955 mq**. In seguito all'accoglimento delle osservazione si ha il seguente quadro:

le aree residenziali stralciate complessivamente con l'approvazione della Variante 1/2014 coinvolgono una superficie territoriale pari a **319.474 mq** ed una SUL di **37.945 mq**. Si ha quindi un reinserimento di aree di trasformazione per 214.169 mq di St (circa il 40%) e 34.440 mq di SUL (circa il 47%);

le aree polifunzionali complessivamente stralciate con l'approvazione della Variante 1/2014 coinvolgono una superficie territoriale pari a **939.476 mq** ed una SUL di **362.249 mq**. Si ha quindi un reinserimento di aree di trasformazione per 168.007 mq di St (circa l'11%) e 66.706 mq di SUL (circa il 16%);

nel complesso si passa da 1.641.126 mq di aree stralciate a 1.258.950 e da 501.340 mq di SUL a 400.194 (Tabella 4).

La Tabella 4 seguente riporta quindi la somma delle aree stralciate a seguito delle controdeduzioni e delle aree stralciate in seguito allo scioglimento delle condizioni sospensive relative al Social Housing ed accordi art. 18 LR 20/2000.

AT stralciate	ADOZIONE- CONTRODEDUZIONE		HOUSING E ACCORDI		TOTALE	
	ST (mq)	SUL (mq)	ST (mq)	SUL (mq)	ST (mq)	SUL (mq)
RESIDENZIALE	319.474	37.945	80.115	7.942	399.589	45.887
POLIFUNZIONALE	939.476	362.249	521.024	327.298	1.460.500	689.547
TOTALE	1.258.950	400.194	601.139	335.240	1.860.089	735.434

Tabella 4

Al termine dell'iter della Variante sono restituiti all'uso agricolo, nella stragrande maggioranza dei casi, o pubblico o comunque all'uso precedente la destinazione edificabile circa **186 ettari** di

territorio. In adozione erano 164 ettari. Si tratta di 22 ha in più dovuti allo stralcio delle aree sospese connesse agli Accordi art. 18 e art. 40 (Social Housing) L.R. 20/2000. Per quanto riguarda la SUL la riduzione complessiva (produttivo + residenziale) è di **735.434 mq**; in adozione era di mq 501.340 (+234.098). Distinguendo i dati, con l'approvazione, si ha una reintroduzione di residenziale per cui diminuiscono le aree stralciate rispetto all'adottato, mentre aumentano le aree polifunzionali stralciate.

Aree ripubblicate/adottate

In seguito all'accoglimento parziale o totale di osservazioni relative alle aree stralciate con l'adozione si provvede alla pubblicazione-adozione delle seguenti aree, distinte fra residenziali e polifunzionali.

Nr ripub bl.	EX AT	FUNZIONE	Nuova ST	Nuova SF	Nuova SUL	Mod. Att.
RESIDENZIALE						
15	01/02 AT6	Via Canonico Lugaesi – Via Roversano	64.416	4.676	1.850	PCP
14	01/03 AT6	Via Canonico Lugaesi – comp. centrale	11.370	1.158	290	PCP
7	02/04 AT6	Ponte Abbadesse – comp. centrale	7.290	1.094	292	PCP
9	03/07 AT5	Case Finali rotonda	8.119	2.030	1.218	PUA
3	04/04 AT3	S. Egidio – Via Pisignano	1.493	1.493	297	PCP
16	04/12 AT1-5	S. Egidio – Via Polesine	21.221	6.584	3.465	PCP
17	04/13 AT1-5	S. Egidio – Via G. Bruno	7.269	2.789	1.446	PCP
13	04/16 AT1	S. Egidio – Via Boscone	1.313	1.313	0	PC
10	05/14 AT3	S. Mauro – Via Giardino	29.030	7.961	5.885	PCP
12	05/17 AT2-3	Diegaro – Via Emilia Ponente	6.062	4.052	1.727	PCP
6	05/18 AT2-6	Tipano - Via Casalecchio	16.911	10.147	8.455	PUA
4	08/09 AT2-5	Calise – Via Malanotte, comp. est	8.462	5.077	4.231	PUA
5	10/10 AT1-5	Gattolino – Via Medri	12.116	4.849	2.420	PCP
TOTALE RESIDENZIALE			195.072	53.223	31.576	
POLIFUNZIONALE						
11	03/09 AT4a	Case Finali - Piazzale Fracassi	2043	2043	1226	PC
2	08/11 AT4a	Case Castagnoli – svincolo secante	26189	26189	15713	PC
1	12/14 AT4a	Pievesestina – Via Chiesa	69697	34840	27879	PUA
8	8 12/18 AT4a	Case Gentili – Via Dismano – comp. nord	70.096	35.048	21.888	PUA
8	(12/19 AT4a)	Case Gentili – Via Dismano – comp. sud				
TOTALE POLIFUNZIONALE			168025	98120	66.706	

Tabella 6

Sono ripubblicate anche le aree stralciate in seguito allo scioglimento delle condizioni sospensive della Variante relative agli accordi art. 18 e art. 40 LR 20/2000.

Nr ripub bl.	AREA	DESCRIZIONE	ST	SF	SUL	Mod. Att.
19	12/16 AT3	Pievesestina Via Passo Corelli	19.536	7.814	2.930	PUA
20	06/14 AT5	S. Carlo Via Vigne di sopra	23.533	5.883	3.530	PUA
18	05/09 AT6	Parco Ippodromo Via Riccione	37.046	5.557	1.482	PUA
TOTALE RESIDENZIALE			80.115	19.204	7.942	
21	10/03 AT4a	S. Giorgio Via Calabria-Via Cerchia	91.636	45.818	33.026	PUA
22	Pieve 6	Pregresso PRG '85 area 4 ex PIP C11 fase 2	420.388	325.000	294.272	PUA
TOTALE POLIFUNZIONALE			512.024	370.818	327.298	

Tabella 10

Modifiche normative

Con l'approvazione della Variante sono confermate le modifiche normative proposte in sede di adozione.

Inoltre, in seguito all'accoglimento di osservazioni, sono modificati o specificati altri articoli delle Norme di Attuazione (artt. 22.03, 22.05, 34.02, 37.01 bis, 58.06, 77, 53 bis, 82 bis, 7.34, 83), che tuttavia non sono oggetto di ripubblicazione ed esulano pertanto dalla presente trattazione.

Proposizione o reiterazione di vincoli preordinati all'esproprio

In seguito all'accoglimento di osservazioni che reintroducono alcune aree parzialmente o totalmente sono state confermate alcune infrastrutture per la viabilità e più precisamente:

con la reintroduzione dell'area di trasformazione 12/14 AT 4a, si conferma l'esigenza di realizzare, come opera fuori comparto, la rotatoria sulla Via Torino, già prevista nel PRG vigente ponendola a carico in quota parte unitamente all'AT 12/15; con riferimento a quest'ultimo comparto, a conclusione del procedimento di valutazione del PUA di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, è emerso come l'infrastruttura di che trattasi costituisca cogente condizione di sostenibilità per l'attuazione dell'intervento;

si modifica il disegno della rotatoria tra la Via S. Cristoforo e la Via Maccanone in recepimento del progetto elaborato dal Settore Infrastrutture e Mobilità del Comune, al fine di mettere in sicurezza la circolazione al centro della frazione di S. Cristoforo e realizzare allo stesso tempo alcuni posti auto per la sosta;

si conferma l'esigenza di realizzare la rotatoria sulla Via Cervese all'intersezione con via Osteriaccia; l'opera assume cogenza con l'inserimento della previsione insediativa polifunzionale derivante dal recepimento dell'accordo ex-art.18 della LR 20/2000 con la ditta Gobbi Frutta srl, al fine di consentire accesso adeguato e in sicurezza all'insediamento, senza interessare la restante viabilità locale inadeguata allo scopo;

con lo stralcio dell'AT 05/09 AT6 di Via Riccione, area inserita nel PRG al fine di completare la realizzazione del Parco Ippodromo, si rende necessario confermare l'obiettivo del completamento del parco e perciò destinare l'area già compresa nel comparto a verde pubblico territoriale;

si riconferma la rotatoria tra via Dismano e via Larga di S. Andrea, funzionale alla regolamentazione del traffico e all'accesso alle aree da urbanizzare e perciò a carico all'AT

12/05 AT 4b ma che investe anche la proprietà dell'area polifunzionale inserita col PCP n. 167.

Pertanto le aree che vengono assoggettate a vincolo preordinato all'esproprio sono le seguenti:

1. area destinata a verde pubblico per il completamento del parco urbano dell'ippodromo derivante dallo stralcio del PUA 05/09 AT6 di Via Riccione;
2. reiterazione del vincolo per la realizzazione della rotonda sulla Via Dismano - Via Larga di S.Andrea che coinvolge proprietà esterne all'AT 12/05 AT4b;
3. rotatoria di Via Osteriaccia - Via Cervese funzionale all'insediamento della ditta Gobbi Frutta a Villa Calabra;
4. reiterazione di vincolo per la realizzazione del progetto approvato dal settore Infrastrutture e mobilità della rotatoria di Via S. Cristoforo-via Maccanone nel centro di S. Cristoforo;
5. reiterazione del vincolo per la realizzazione della rotonda su Via Torino - Via della Larga necessaria per l'insediamento delle 12/14 AT 4a e 12/15 AT 4b.

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 così come espresso/rilasciato in sede di Conferenza dei Servizi del 31.07.2015:

- dall'Az. USL di Cesena – Dipartimento di Sanità Pubblica:

"Parere favorevole con la seguente richiesta di modifica:

- 1. area attigua alla scuola primaria di Gattolino destinata dalla variante a verde pubblico da modificare in area scolastica al fine di garantire il rapporto di legge tra superficie edificata ed area scoperta (stralcio n. 05 dell'allegato Q);*
- 2. perplessità in merito alla classificazione agricola dell'area interclusa dal tessuto residenziale in località S. Egidio in adiacenza della Via Boscone (stralcio n. 13 dell'allegato Q)";*

- da ARPA Sezione Provinciale di Forlì-Cesena:

"In merito all'oggetto, esaminata la documentazione inoltrata, si conferma il parere contrario espresso per la variante al PRG di cui alla DCC di adozione 772014, NS PGFC 6127 del 12.06.2014, in quanto si valuta che la presente variante è conseguenza dei pareri degli Enti e dei contributi degli stessi e, soprattutto, delle osservazioni inoltrate dai cittadini alla variante al PRG citata e ne rappresenta, in qualche modo, il completamento.

Altresì si richiamano le motivazioni e le osservazioni allora espresse: in particolare la valutazione che quanto proposto 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. Si ritiene che quanto proposto, sia per le superfici interessate, sia per gli assetti che influenza, si configuri come una vera e propria variante generale del PRG.

In merito a quanto sopra si specifica che è difficile valutare una variante generale senza disporre del quadro conoscitivo del territorio aggiornato, degli obiettivi-indirizzi che l'amministrazione si prefigge nonché della valutazione strategica (ValSAT) complessiva, univoca ed omogenea.

Inoltre, in merito alla variante in questione, si valuta che nel complesso risulterà meno sostenibile ambientalmente, in particolare:

- a) si accentuerebbero e si creerebbero nuove incongruenze ed incompatibilità negli usi del territorio;*
- b) si creerebbero nuove connessioni e aggregazioni che condizionerebbero il territorio.";*

Verificato l'iter amministrativo:

lo strumento urbanistico in oggetto, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 09.04.2015, 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 altresì l'avvenuta comunicazione della Variante, in data 11.05.2015, alle seguenti autorità militari:

- Comando I^a Regione Aerea – Reparto Territorio e Patrimonio – Milano;
- Comando VI Reparto Infrastrutture – Ufficio Demanio e Servitù 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. 56068 del 18.06.2015) attestante che il territorio comunale interessato dallo strumento urbanistico adottato non converne aree:

- 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”;
- sottoposte al regime di cui all'art. 1 del R.D. n. 3267 del 30.12.1923 ad oggetto “Vincolo per scopi idrogeologici”;
- 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 con del. C.P. n. 71491/150 del 30.07.2007;
- Piano Infraregionale delle Attività Estrattive (PIAE) approvato con con del. C.P. n. 12509/22 del 19.02.2004 e successiva Variante approvata con del. C.P. n. 112576/103 del 19.12.2014;
- 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;

Richiamati i contenuti dei seguenti atti:

- deliberazione della Giunta provinciale n. 83458/311 del 09.09.2014 concernente le osservazioni ai sensi dell'art. 15, comma 5, della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii. sui contenuti alla Variante 1/2014;
- decreto del Presidente della Provincia di Forlì-Cesena n. 103590/4 del 10 novembre 2014 concernente l'espressione in merito alla valutazione ambientale strategica dei contenuti di cui alla Variante 1/2014;

Considerato che:

La variazione delle previsioni insediative proposta con la Variante in oggetto concerne, in taluni casi, aree ricadenti entro ambiti specifici di tutela come definiti dal PTCP. In particolare:

- la previsione di cui allo stralcio cartografico n. 11 (03/09 AT 4a) ricade in zona di tutela del paesaggio fluviale (art. 17, comma 2, lett. c) delle Norme del PTCP, per la quale il Piano provinciale, a partire dalla sua Variante approvata nel 2006, non prevede in generale possibilità di edificazione. Tuttavia, le previsioni insediative introdotte con la Variante Generale al PRG adottata nel 2000 ed approvata nel 2003, sono state conformate in un periodo in cui la disposizione del PTCP sopra richiamata (comma 20) era in parte differente e non escludeva la possibilità di nuova edificazione nelle zone sopra citate. **In tal senso, si ritiene che la modifica delle suddette previsioni proposta con la Variante al PRG in oggetto, che costituisce completamento del procedimento avviato con la Variante 1/2014, sia compatibile sia rispetto ai contenuti del Piano paesistico provinciale, sia all'iter procedimentale seguito (combinato disposto di cui agli artt. 15 e 33 della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii.), trattandosi di fatto di riduzioni del medesimo sedime originariamente conformato, con conseguente rimodulazione della capacità insediativa, senza interessare porzioni di territorio al di fuori di quelle precedentemente assentite;**
- le previsioni di cui agli stralci cartografici n. 07 (02/04 AT6) e nn. 14-15 (01/02 AT6 e 01/03 AT6) ricadono in zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 19 delle Norme del PTCP). Con riferimento alle aree di trasformazione 01/02 AT6 e 01/03 AT6, stante che si tratta di situazioni che non rientrano nei casi di esclusione definiti dal comma 2 dell'articolo in oggetto, si dà atto che la conformazione di tali previsioni, avvenuta in sede di Variante Generale al PRG, aveva già positivamente assunto le valutazioni di cui al comma 11 dell'art. 19 in parola. **In tal senso, stante che le modifiche oggi proposte non mutano la perimetrazione dell'area, modificandone il carico urbanistico (in diminuzione) e, conseguentemente la configurazione spaziale, mantenendo tuttavia le nuove previsioni in adiacenza ai tessuti esistenti, si ritiene che esse non presentino contrasti né rispetto ai contenuti del Piano paesistico provinciale, né sotto il profilo procedimentale (combinato disposto di cui agli artt. 15 e 33 della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii.);**

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;
 - la decisione in merito all'assoggettabilità a VAS dei contenuti di variante ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;
- come riportato rispettivamente ai paragrafi A), B) e C) seguenti;

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

Accordo di programma Social Housing

In data 23.04.2013 è stata sottoscritta, fra questa Provincia, il Comune di Cesena ed i privati interessati la proposta di Accordo di programma denominata "*Social Housing*" con la quale si intendeva derivare un beneficio pubblico complessivo di 44 alloggi (corrispondente a 3.367 mq di SUL), a fonte di modifiche del PRG nelle destinazioni d'uso, ovvero negli indici urbanistico-edilizi, attribuiti ad aree già pianificate dallo stesso strumento urbanistico. L'accordo suddetto, come sottoscritto in sede di Conferenza preliminare, coinvolge le seguenti aree:

- area ex Versari - Via Emilia Ponente / Via Dismano, attualmente a destinazione polifunzionale (art. 39) ricadente all'interno del perimetro di Ambito di riqualificazione urbana (art.53);
- area a Case Missiroli - Via Pianoro, attualmente a destinazione in parte polifunzionale (art. 39) e in parte a verde pubblico all'interno del perimetro di Permesso di costruire con prescrizioni n.139;
- area Via Cavalcavia - Via Ravennate, attualmente a destinazione polifunzionale (art. 39);
- area ex SILE Torre del Moro - Via Emilia Ponente, attualmente a destinazione polifunzionale (art. 39) ricadente all'interno del perimetro di Ambito di riqualificazione urbana - Ambito da sottoporre ai Programmi (art. 53);
- area a Martorano - Via Torino / Via Ravennate, attualmente destinata ad area di trasformazione residenziale 11/06 AT3;
- area a Pievesestina - Via Dismano / Via Passo Corelli, attualmente destinata ad area di trasformazione residenziale 12/16 AT3;
- area a S. Carlo - Via Vigne di Sopra, attualmente destinata ad Area di Trasformazione residenziale 06/14 AT5;
- area a S. Giorgio - Via Cerchia / Via Calabria attualmente destinata ad Area di Trasformazione produttiva 10/03 AT4a della superficie di 91.636 mq.

In relazione agli stralci, operati con la Variante in oggetto, di cui alle attuali aree di trasformazione **12/16 AT3, 06/14 AT5 e 10/03 AT4a**, si determina una consistente riduzione dell'interesse pubblico connaturato all'Accordo di programma (-19 alloggi ERS). In tal senso si formula la seguente osservazione:

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

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

L'Allegato M intitolato "*Relazione sul dimensionamento e Piano dei Servizi*", aggiorna i conteggi del dimensionamento insediativo di tipo residenziale e produttivo.

Per quanto attiene al dimensionamento residenziale, a partire dalla dotazione di alloggi complessivamente definita dal PRG 2000 (2.836), si afferma che al limite di incremento del 3% (85 alloggi) si sottrae quello derivante dalle varianti speciali che si sono succedute (-75,66), avanzando così un'ulteriore capacità insediativa di 160,74 alloggi.

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 netto fra la quota utilizzata e recuperata quota utilizzata attraverso le varianti speciali che si sono succedute, si giunge *“ad una consistenza complessiva del tessuto polifunzionale di -640.131 mq di SUL”*.

Ad esito dei sopra riportati conteggi, nella Relazione si afferma che, in ordine al dimensionamento polifunzionale si intende, con la presente variante, evidentemente soddisfatto il limite di incremento di cui all'art. 15, comma 4, lett. C, della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii.; in relazione al dimensionamento residenziale si specifica invece che: *“Nella presente variante in approvazione a seguito della eliminazione di numerose AT si ha una diminuzione di 28.207 mq di SUL corrispondenti a 201,48 alloggi, che sommati ai 57,83 alloggi delle varianti precedenti portano ad una disponibilità residua di 362,22 alloggi”*.

Alla luce delle considerazioni suesposte, si osserva quanto segue:

A.2) Come già osservato per la Variante 1/2014, si ritiene improprio ri-attribuire allo strumento urbanistico vigente quella parte di capacità insediativa definita *“disponibilità residua”*. Si richiamano infatti i limiti posti all'implementazione delle varianti speciali (che cumulativamente non possono superare, nell'arco di validità del PRG, la misura massima del 3% di incremento delle previsioni inserite dal Piano medesimo), per cui all'Amministrazione comunale è attribuita la possibilità di approvare modifiche *“minori”* allo strumento urbanistico, non tuttavia rimettendo in discussione pesi ed assetti insediativi di rilevanza complessivamente non *“minore”*. A ciò, stante i termini di adeguamento dei piani definiti dalla L.R. 20/2000 – sebbene di natura ordinatoria (art. 43), non possono che aggiungersi le chiare finalità di salvaguardia espresse dalla Variante 1/2014 e dalla presente Variante, che ne rappresenta il completamento, onde giungere al rinnovo della strumentazione urbanistica ai sensi della suddetta legge regionale.

Stralcio n. 2 – 08/11 AT4a

L'area di trasformazione 08/11 AT4a, che interessa una superficie territoriale di 69.460 mq, viene eliminata a fronte dell'inserimento, su parte dei medesimi suoli, di due distinte aree ad intervento diretto destinate a tessuto polifunzionale (art. 39 NdA): una si pone quale espansione verso ovest del comparto PPIP *“Area ex SAPRO”*, mentre l'altra quale ampliamento dell'esistente attività di produzione di manufatti edilizi prefabbricati e recupero di MPS da demolizione, già azionata dallo strumento urbanistico a tessuto polifunzionale. Complessivamente l'estensione di queste due aree assomma a circa 26.000 mq di superficie territoriale, per una SUL di 15.713 mq; rispetto alla previsione originaria la capacità edificatoria risulta ridotta di 5.029 mq (- 24%).

In relazione alla prima delle suddette aree, si osserva che il PRG vigente prevedeva una rotatoria fra il Pregresso '85 n. 11 (PPIP) e la AT 08/11, mentre nello stato modificato è rappresentato il mantenimento di parte dello snodo a rotatoria, con prosecuzione della Via Vilfredo Pareto – entro il PPIP – fino a confine con la nuova area polifunzionale; non risulta tuttavia indicato il soggetto cui compete la realizzazione dell'accesso alla nuova area mediante la prosecuzione delle opere di urbanizzazione del PPIP.

In relazione alla seconda area inserita, si osserva che la sua collocazione è priva di accesso se non attraverso la stessa area polifunzionale assoggettata a permesso di costruire con prescrizioni n. 74 (Via Violetti).

Ciò premesso si formula la seguente osservazione:

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

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

Stralcio n. 5 – 10/10 AT1-5

Nella frazione di Gattolino il PRG 2000 identifica una previsione insediativa residenziale (10/10 AT1-5) interessante una superficie pari a 26.052 mq e SUL di 6.939 mq, proposta per lo stralcio con la Variante 1/2014 e rimodulata, in sede di ripubblicazione, quale intervento diretto (permesso di costruire con prescrizioni n. 235) che prevede la realizzazione di un'area a parcheggio ed a verde pubblico sul lato occidentale dell'area originariamente interessata dalla previsione insediativa unitamente ad un lotto ad "Edifici nel verde" (art. 38 bis NdA) per una SUL di 315 mq, nonché di un parcheggio pubblico esteso linearmente sul fronte della Via Medri e due nuove previsioni a tessuto dell'espansione degli anni '60-70 (art. 34 delle NdA) per una SUL ammissibile di 2.105 mq.

L'intervento così come rimodulato non sembra prefiggersi più la finalità di acquisire in capo all'Amministrazione comunale le aree necessarie per l'ampliamento del plesso scolastico posto sulla Via Medri; tale obiettivo è tuttavia indicato nella prescrizione associata al relativo permesso di costruire.

Ciò premesso si formula la seguente osservazione:

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

Stralcio n. 10 – 05/14 AT3

Con la Variante 1/2014 è stato disposto lo stralcio dell'ambito di trasformazione residenziale 05/14 AT 3 in località San Mauro (superficie territoriale di 62.122 mq. e SUL massima ammissibile di 9.318 mq); con la ripubblicazione oggetto del presente atto, in luogo dell'estesa previsione insediativa, viene proposto, in continuità all'edificio esistente, l'inserimento di tre previsioni residenziali attuabili in via diretta. Le prime due sono definite da due lotti a tessuto dell'espansione anni 60-70 (art. 34 delle NdA), localizzate in prossimità di Via Giardino di San Mauro, mentre un terzo lotto, definito da "Edifici nel Verde" (art. 38bis NdA), sul fronte di Via San Miniato. La nuova proposta progettuale dispone su una estensione territoriale complessiva pari 29.030 mq. una superficie fondiaria pari a 7.961 mq. ed una SUL ammissibile di 5.885 mq.

L'accessibilità ai due lotti a maggiore capacità insediativa è prevista, per uno di questi, direttamente dalla Via Giardino di San Mauro, mentre per l'altro attraverso una nuova viabilità di accesso disposta perpendicolarmente alla stessa Via Giardino di San Mauro. Lo schema progettuale prevede inoltre la realizzazione di tre aree a parcheggio pubblico dislocate in prossimità dell'edificio per una superficie totale di 3.661 mq. Completa l'assetto delle dotazioni all'insediamento la previsione di un'estesa area (circa 1.5 ettari), compresa tra i lotti residenziali, a verde pubblico.

Nello schema di assetto proposto viene congruamente lasciato lo spazio per adeguare l'intersezione fra la Via Giardino di San Mauro e la nuova strada di urbanizzazione che sarà realizzata all'interno dell'area di trasformazione 05/13 AT3-AT5, senza tuttavia indicare l'eventuale impegno delle parti alla sistemazione di tale intersezione. Si osserva inoltre che le previsioni di cui ai permessi n. 231 e n. 232 concorrono all'allargamento della Via Giardini di San Mauro nel tratto rispettivamente compreso entro il perimetro di intervento, senza nulla dire circa il restante tratto stradale la cui sezione resta delle attuali dimensioni fino all'incrocio con la via Romea, con una netta rastremazione al termine dei comparti attuativi.

Ciò premesso si formula la seguente osservazione:

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

Stralcio n. 14 – 01/03 AT6 e n. 15 – 01/02 AT6

L'adozione della Variante 1/2014 ha proposto lo stralcio di due ampie aree di trasformazione collocate alle pendici del colle Garampo, tra la Via Roversano e la Via del Tunnel, cui in proporzione corrispondeva una capacità edificatoria contenuta (2.311 mq di SUL), a fronte del concorso di dette aree alla costituzione di una consistente cintura verde costituente naturale connessione tra il parco della Rocca e l'ambito fluviale. Proprio con l'intenzione di mantenere tale finalità, mediante la ripubblicazione della Variante 1/2014 è stata prevista la riproposizione delle due previsioni precisandone, a fronte di un dettagliato assetto progettuale in termini distributivi, localizzativi e tipologici dell'edificato, l'attuazione diretta in luogo dell'assoggettamento a preventivo piano particolareggiato. Per poter consentire una distinzione degli assetti proprietari delle aree, alla stregua di quanto assunto dal PRG 2000 con la definizione dei vigenti ambiti di trasformazione, l'attuazione delle due proposte previsioni è regolata da altrettanti permessi di costruire convenzionati. L'articolazione progettuale precisa una minore potenzialità edificatoria per le due previsioni, rispetto a quanto precedentemente fissato per i corrispondenti comparti, ovvero di 1.850 mq. di SUL per il comparto di maggiore estensione (01/02 AT6) e di 290 mq. di SUL per quello minore (01/03 AT6), restando immutata la superficie territoriale complessivamente coinvolta.

In particolare, a partire dallo schema di accessibilità per i due lotti centrali, azionati a "Ville e Giardini", che vede l'immissione su Via Canonico Lugaesi ed il successivo passaggio da Via Molino Palazzo, con la realizzazione di un nuovo tratto di viabilità comunale che si biforca in due rami opposti a formare la connessione di pertinenza esclusiva ai lotti, sono articolati frammenti residuali di dotazioni a verde pubblico fra i lotti e la viabilità, nonché dotazioni a parcheggio distribuite su tre piccole aree di sosta.

Ciò premesso si formula la seguente osservazione:

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

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

La modifica essenziale introdotta dalla Variante, consiste nella rimodulazione delle modalità attuative di numerosi comparti, già presenti e valutati nelle precedenti Varianti e nel PRG generale. In particolare, alcuni di questi comparti, prima soggetti a iter di PUA, sono stati trasformati in Permesso di Costruire con Prescrizioni. **Si segnala che le Schede delle aree di trasformazione relative ai comparti 01/02 AT6, 01/03 AT6, 02/04 AT6, includevano alcune prescrizioni di carattere geologico-idrogeologico per la fase di PUA, inserite in sede di approvazione del PRG, che dovranno essere rispettate con il PCP.**

Si sottolinea, inoltre, che i comparti ex 04/04AT3, 04/12 e 04/13 AT1-AT5, 08/11 AT4a e 10/10 AT1-AT5, ricadono in ambito di cui all'art. 6, "Area di potenziale allagamento" delle Tavole del Rischio idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli; l'area ex 03/09 AT4a, ricade sia in ambito di cui al sopra citato art. 6, che in ambito di cui all'art.3 "Aree ad elevata probabilità di esondazione" delle NTA del PSAI. **Tutte queste aree sono quindi soggette alla relativa normativa.**

Questa Provincia, esprime **parere favorevole** nei confronti della Variante in oggetto, in relazione alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, con la seguente prescrizione:

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

C) DECISIONE AI SENSI DELL'ART. 12 DEL D.LGS. 152/2006 E SS.MM.II.

Esaminati i contenuti del Rapporto preliminare e tenuto altresì conto:

dei contributi forniti dai soggetti competenti in materia ambientale consultati (Az. USL di Cesena ed ARPA Sezione Provinciale di Forlì-Cesena) ai sensi del comma 2 dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., integralmente riportati nelle premesse narrative del presente atto (con nota del 30.09.2015 ARPA ha infatti precisato che quanto espresso nella Conferenza dei Servizi del 31.07.2015 e quanto espresso nella nota di ARPA del 29.07.2015 è valevole anche per gli aspetti legati alla verifica di assoggettabilità a VAS per entrambi i soggetti coinvolti);

delle considerazioni espresse ai sensi del comma 4 dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. dall'Amministrazione comunale, la quale, con nota del 01.10.2015, concorda sul proposto esito della valutazione ambientale preliminare;

si ritiene che la Variante in oggetto possa essere esclusa dalla procedura di VAS di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. stante quanto di seguito indicato:

Inserimento paesistico-territoriale

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

Si osserva che la ricalibrazione delle previsioni, seppure secondo differenti di assetto urbanistico, tende comunque, nella maggior parte dei casi, a concorrere al rispetto di tali obiettivi prestazionali, soprattutto in ordine all'inserimento nel contesto territoriale ed alla distribuzione delle dotazioni. Si rileva tuttavia carente, in tal senso, la proposta connessa allo stralcio dell'area di trasformazione 08/11 AT4a a fronte dell'inserimento di due distinte aree ad intervento diretto destinate a tessuto polifunzionale (stralcio cartografico n. 2). Era infatti prescrizione della previsione originaria di un'ampia fascia di verde di mitigazione verso l'asse della Secante, coinvolgendo parte dello svincolo. Richiamati gli obiettivi assunti dal piano provinciale in ordine alla realizzazione ed all'implementazione delle reti ecologiche (art. 55 delle Norme del PTCP) e ritenendo che le previsioni produttive comunque confermate in tale ambito necessitino di un congruo filtro verde, **si invita l'Amministrazione comunale a prevedere la realizzazione degli interventi proposti mantenendo una congrua fascia di verde nello snodo infrastrutturale.**

Classificazione acustica

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

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

Sistema infrastrutturale-tecnologico

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

Dato atto infine che questa Provincia provvederà a rendere pubblico il risultato della verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;

Richiamate le premesse narrative;

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000;

VISTA la Legge 7 aprile 2014, n. 56, recante *“Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni”*;

RICHIAMATO l'art. 1, comma 55, della Legge n. 56/2014, che stabilisce i poteri e le prerogative del Presidente della Provincia;

RICHIAMATO, altresì, l'art. 21-quater della L. n. 241/90;

DATO ATTO che, in osservanza dell'art. 147 bis del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e per analogia a quanto previsto dalle vigenti disposizioni legislative, statutarie e regolamentari in merito alle proposte di deliberazione, sono stati resi i pareri, allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale, espressi:

- dal Dirigente del Servizio Ambiente e Pianificazione Territoriale in merito alla regolarità tecnica;
- dal Dirigente del Servizio Bilancio, Finanze e Provveditorato in merito alla regolarità contabile;

DATO ATTO infine che il presente provvedimento è da considerarsi urgente in quanto i termini procedurali per l'espressione delle osservazioni ai sensi dell'art. 15, comma 5, della L.R. 47/78 scadono il giorno 5 ottobre 2015;

DECRETA

- 1. Di formulare, sulla Variante al PRG del Comune di Cesena adottata ai sensi dell'art. 41 della L.R. 20/2000 e s.m.i. con le procedure di cui all'art. 15 della L.R. 47/1978 e s.m.i., con deliberazione del Consiglio comunale n. 36 del 09.04.2015, avente titolo “Variante normativa e cartografica al P.R.G. 2000 - 1/2014. Pubblicazione di alcune modifiche apportate a seguito dell'accoglimento di osservazioni”, trasmessa a questa Amministrazione provinciale in data 18.06.2015 (prot. prov.le n. 56085), 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 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, evidenziate le considerazioni di cui al punto B.1) della soprastante parte narrativa;**
- 3. di escludere i contenuti della Variante in oggetto dalla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. tenuto conto delle indicazioni di cui ai punti da C.1) a C.3) della soprastante parte narrativa, richiamate le considerazioni ivi espresse;**
- 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.**

Il presente decreto, definitivo ai sensi di legge, viene dichiarato immediatamente eseguibile e dunque efficace dal momento della sua adozione, stante l'urgenza di provvedere in merito ai sensi dell'art. 11, comma 6, dello Statuto provinciale.



PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

85398 01/10/15
(Decreto prot. n. ~~11341~~ del 30/03/2015)

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:

☒ 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, in osservanza dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000 e per analogia a quanto previsto dall'art. 49 del 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, 01/10/15

IL DIRIGENTE/
TITOLARE DI POSIZIONE
ORGANIZZATIVA

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE:

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

Lì, 1/10/15

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO
IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
BILANCIO FINANZE E PROVVEDITORATO

☐ 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

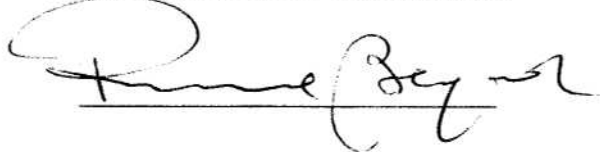
Lì,

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO GENERALE



PUBBLICAZIONE

Si certifica che il presente decreto viene pubblicato all'Albo on line di questa Provincia
dal 13 OTT. 2015 per quindici giorni consecutivi.

IL SEGRETARIO GENERALE



CERTIFICATO DI IMMEDIATA ESEGUIBILITA'

Si certifica che il presente decreto è immediatamente eseguibile ed efficace dalla sua
adozione.

IL SEGRETARIO GENERALE

