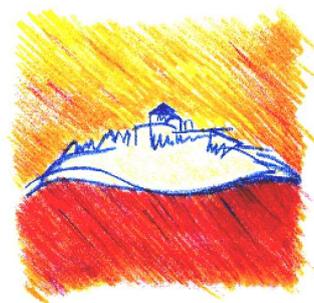


COMUNE DI CESENA
Settore Programmazione Urbanistica
PRG 2000
VARIANTE GENERALE



VARIANTE 1/2014
DI SALVAGUARDIA DEL TERRITORIO
E DI ADEGUAMENTO ALLA L.R. 15/2013



RELAZIONE TECNICA

Allegato A

Progettisti

Emanuela Antoniacci
Otello Brighi
Maria Chiara Magalotti
Pierluigi Rossi
Vincenzo Stivala
Daniele Minotti

Collaboratori al progetto

Natascia Cantoni
Luciana Battistini
Alessandro Biondi
Elena Genghini
Barbara Maggioli
Alberto Pezzi
Cristina Farnedi

**Coordinatore elaborazioni cartografiche
e gestione dati**

Barbara Calisesi

**Collaboratori elaborazioni cartografiche
e gestione dati**

Mattia Brighi
Leonardo Pirini
Barbara Santarelli

Estremi approvativi PRG2000:

Adottato con delibera di C.C.
n. 266 del 05.10.00
Approvato con delibera di G.P.
n. 348 del 29.07.03

Integrazioni:

1^A PUBBLICAZIONE

Approvata con delibera di G.P.
n. 95 del 29.03.05

2^A PUBBLICAZIONE

Approvata con delibera di G.P.
n. 372 del 18.10.05

3^A PUBBLICAZIONE

Approvata con delibera di G.P.
n. 165 del 08.05.07

VARIANTE 1/2014

Adottata con delibera di C.C.
n. del

Il Sindaco

Paolo Lucchi

L'Assessore

Orazio Moretti

Il Dirigente

Emanuela Antoniacci

0. Finalità della Variante

La presente Variante al PRG, riguardante sia la parte cartografica che quella normativa, si pone tre obiettivi:

- 1 preservare le condizioni territoriali per non pregiudicare gli obiettivi definiti dall'Amministrazione per il nuovo Piano urbanistico comunale (PSC-RUE-POC)
- 2 recepire in normativa prescrizioni ed obblighi derivanti dalla entrata in vigore della LR15/2013;
- 3 consentire l'ampliamento e/o la nuova localizzazione di attività produttive esistenti che prevedono a breve o medio termine processi di ristrutturazione industriale o razionalizzazione della produzione, recependo nello strumento urbanistico accordi sottoscritti con privati ai sensi dell' art. 18 LR 20/2000.

E' inoltre previsto l'inserimento in cartografia di una piccola area a parcheggio a servizio del cimitero di S. Demetrio oltre alla reiterazione del vincolo espropriativo per la realizzazione della pista ciclabile lungo via del Rio a S. Vittore.

Nell'occasione della adozione della presente variante vengono infine rettificati alcuni errori materiali presenti nel Piano vigente

1. Preservare le condizioni per il nuovo Piano urbanistico comunale

1.1 PRG vigente e il nuovo Piano

Il Comune di Cesena è dotato di PRG vigente (PRG 2000) approvato sulla base della L.R. n. 47/78 con delibere G.P.n. 348 del 29.07.2003, n. 95 del 29.03.2003, n. 372 del 18.10.2005, n.165 dell'8.05.2007.

Le previsioni del PRG 2000, sia produttive che residenziali, anche per la profonda crisi che ha investito l'edilizia e il settore immobiliare, si sono rivelate largamente sovrabbondanti al punto da essere solo in minima parte realizzate.

Gli studi sull'attuazione del PRG 2000, esposti pubblicamente in occasione dell'iniziativa Carta bianca 2013 svoltasi il 24 e 25 maggio 2013, danno

atto che al 31 marzo 2013 solo il 15% delle previsioni insediative residenziali ed il 23 % di quelle produttive risultano realizzati .

L'Amministrazione Comunale ha avviato i lavori per la definizione dei nuovi strumenti urbanistici comunali previsti dalla Legge Regionale 20/2000: Piano Strutturale Comunale (PSC), Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), Piano Operativo Comunale (POC) dando mandato agli uffici di predisporre il Quadro Conoscitivo (QC) da porre a base del Documento preliminare, la cui approvazione è propedeutica alla convocazione della Conferenza di Pianificazione prevista dall'art.14 della L.R.20/2000, funzionale all'avvio del procedimento di approvazione del PSC .

Parallelamente alla redazione del QC l'Amministrazione ha prodotto il Documento Strategico che contiene gli indirizzi per la nuova Pianificazione, presentati alla citata iniziativa del 24 e 25 maggio 2013 e successivamente illustrati in tutti i dodici quartieri del comune nel corso dei mesi di giugno e luglio del 2013.

1.2 Le 10 strategie per il nuovo Piano Strutturale Comunale

Nell'occasione è stato elaborato un documento programmatico da cui vengono nel seguito estrapolate le linee di indirizzo funzionali a definire le finalità della presente variante .

"Anni difficili. Anni di cambiamento. Un cambiamento sia della quotidianità che della speranza di futuro. In questi momenti, una comunità deve saper ritrovare la forza del pensiero e dell'azione. Deve saper costruire una visione di futuro che non tema il confronto con il passato né tantomeno quello con il presente.

Noi abbiamo deciso di avere coraggio. Di comprendere quanto di buono c'è nella nostra storia, ma anche quello che invece non va più bene, guardando Cesena con occhi nuovi. E' come se fossimo alla conclusione di una sorta di guerra (senza macerie visibili, per fortuna) e sapessimo che è necessario iniziare una fase di ricostruzione. La battaglia contro questa difficile crisi può essere vinta solo sapendo stabilire quale futuro vogliamo e lavorando insieme per averlo.

Questo è il momento di ripartire per rifondare un modello di comunità nuovo.

La nostra società non è più la stessa da almeno 10 anni. Siamo persone diverse, siamo famiglie diverse, abbiamo difficoltà diverse. E' arrivato quindi il momento di tornare ad avere una visione strategica per il nostro futuro. Partendo proprio dalle nostre risorse più preziose, la prima delle quali il nostro territorio.

Non possiamo continuare ad usare il nostro suolo come abbiamo fatto nell'ultimo decennio. Il suolo è il bene più prezioso di una comunità, è quello che ci permette di vivere producendo l'aria, conservando l'acqua, formando il cibo, ospitando la nostra vita. Il suolo non si riproduce. Una volta consumato è perso per sempre. Cesena è quella che è diventata grazie in primo luogo al suolo su cui è cresciuta ed al rispetto per lo stesso.

Una volta stabilito che il nostro suolo sarà gelosamente preservato come la nostra più grande ricchezza, il nuovo Piano urbanistico di Cesena, il Piano Strutturale Comunale, potrà contenere politiche di benessere e sviluppo sociale ed economico. La nostra agricoltura e le nostre aziende, la ricchezza sociale della nostra comunità, i servizi pubblici e l'edilizia sociale, le risorse ambientali e culturali, troveranno nuovi spazi di crescita.

Con il Piano Strutturale, Cesena vuole iniziare una nuova fase della propria storia, per migliorare la qualità della vita dei propri cittadini.

1.2.1 Il ruolo di Cesena nella Città-Romagna

La Romagna è ricca di risorse economiche, sociali, culturali e paesaggistiche, ma soffre per una storica debolezza: la mancanza di un polo urbano di riferimento forte. Il "grappolo di città" romagnole non sono finora riuscite a pensarsi come un unico sistema urbano, al servizio di oltre un milione di abitanti. Questa debolezza può trasformarsi in un punto di forza, senza che nessuno rinunci alla propria identità. Su alcuni temi di area vasta (università, gestione dell'acqua, trasporti, sanità) sono state già avviate con successo delle attività comuni. Ora occorre una visione più ambiziosa, pianificando insieme i servizi di livello superiore che hanno bisogno di quelle economie di scala, che solo una grande città può offrire: servizi sanitari rari, grandi attrezzature per la cultura e lo spettacolo, sedi universitarie e centri di ricerca, infrastrutture per la grande mobilità e logistiche, fiere, poli congressuali, servizi finanziari evoluti, ecc. Mettere

insieme le risorse e avere una visione comune di governo dei territori, significa inserirsi in una nuova dimensione europea. Le distanze contenute consentono a tutti i cittadini di raggiungere facilmente questi servizi, se si organizza un sistema di trasporto efficiente. La loro localizzazione dovrà tenere conto delle diverse vocazioni territoriali, in una trasparente attività di pianificazione condivisa, senza penalizzare nessuno ma al contrario arricchendo tutti di nuove opportunità: la "Città Romagna" diventerebbe la quarta realtà italiana dopo Roma, Milano e Napoli, in grado di competere e di attrarre risorse a livello europeo, giocando sulla sua posizione di cerniera sulle grandi direttrici adriatica, padana e della E/45.

In questa prospettiva, il PSC di Cesena può offrire un importante contributo di idee. In uno spirito di leale cooperazione, Cesena porta in dote alla futura città la sua posizione centrale in Romagna, la presenza del nodo di interesse nazionale E/45 – A/14, la sua vocazione agroindustriale, e le sue eccellenze sanitarie, culturali e sportive.

1.2.2 Cesena a consumo zero: basta con il consumo di nuovo territorio

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. Per queste due ragioni di fondo, a Cesena noi faremo politiche di radicale riduzione di consumo di suolo: fermeremo ogni ulteriore pressione urbanistica nel territorio rurale, dimezzeremo le aree ancora non attuate del vigente PRG, rilanceremo solo le politiche di riqualificazione e di rigenerazione urbana nel nuovo PSC, a favore di una città compatta lì dove sono presenti servizi e trasporto pubblico. Questa sarà la scelta fondativa per una nuova visione di comunità, che da una parte sa preservare il proprio patrimonio naturale e agricolo, e dall'altra consente di rilanciare una nuova economia delle costruzioni verso un futuro di accoglienza, attrattività e benessere per i cittadini di oggi e di domani. Questa intenzione sarà trasformata in atti di pianificazione entro il prossimo autunno.

1.2.3 La comunità accogliente: nuove case a costi sostenibili per i giovani, per i disagiati, per i talenti

La domanda immobiliare non è in crisi. Lo è il mercato, non più capace di interpretare i bisogni abitativi della popolazione. Cesena ha già oggi una domanda elevata di nuove abitazioni sociali. La nostra città ha il dovere di riconvertire le politiche economiche e territoriali per soddisfare quella domanda di spazi per vivere: per le persone disagiate, per le giovani coppie, per i giovani talenti che dopo gli studi universitari vogliono arricchire con la loro presenza la nostra città. Il nuovo PSC conterrà una politica di profondo mutamento sociale: fino al 40% (il doppio del minimo di legge) dei nuovi alloggi saranno di edilizia sociale per l'affitto e la proprietà convenzionata. Dovremo anche sviluppare una edilizia sociale che soddisfi nuovi bisogni di abitazione collettiva, che consenta una mutua assistenza, per persone bisognose o anche per persone che desiderano abitare in contesti socialmente solidali (cohousing, autocostruzione, ecc.).

Solo proponendo al "mondo esterno" spazi a basso costo per abitare, lavorare e studiare accresceremo la nostra dotazione di qualità umana ed economica.

1.2.4 Rigenerare Cesena: incentivi per il risanamento energetico e per la sicurezza sismica

La maggioranza degli edifici di Cesena, in particolare quelli costruiti negli ultimi cinquanta anni, hanno bisogno di un imponente programma di interventi per la loro riqualificazione energetica e per la sicurezza sismica. Il PSC promuoverà una disciplina di rigenerazione urbana che faciliti e incentivi il recupero e in certi casi la ricostruzione di edifici esistenti sia privati che pubblici. In particolare dovrà essere prevista una disciplina urbanistica che contempli indici edificatori coerenti con il tessuto urbano esistente, che potranno essere incrementati solo a fronte di interventi di miglioramento energetico e statico.

1.2.5 Garantire lo sviluppo delle aziende e del lavoro

Le scelte urbanistiche devono essere capaci di adattarsi alle esigenze che provengono dal mondo del lavoro e determinare le condizioni per far prosperare in qualità e quantità le imprese cesenati. Per le imprese agricole

e per quelle delle costruzioni, abbiamo individuato le politiche nei punti precedenti. Per le imprese artigianali ed industriali riteniamo che l'offerta delle nuove aree debba essere direttamente relazionata ai piani industriali, così come è successo in alcuni casi, in particolare per le imprese più importanti del nostro territorio (Amadori, Apofruit, Orogel, Tecnogym, Trevi) legando così le trasformazioni territoriali alle reali esigenze produttive delle aziende, collocandole in quelle che diventeranno aree produttive ecologicamente attrezzate. Per le imprese di professionisti e per il terziario, è necessario invece predisporre una nuova politica di aiuto alle imprese. Attrarre giovani e talenti vuol dire anche permettere loro di avere luoghi a basso costo dove svolgere la loro professione. In questa direzione devono essere sviluppate iniziative per il co-working e per l'incubazione di impresa. Spazi anche di nuova concezione architettonica che garantiscano condizioni convenienti anche sotto il profilo professionale e non solo economico.

1.2.6 Un centro per la produzione culturale

Se è vero che la ricchezza economica di una città è direttamente proporzionale alla capacità di attrarre giovani e talenti, è altrettanto certo che questi sono richiamati anche dalla dinamicità culturale e sociale delle città. Cesena possiede una ricca offerta culturale, ma pur avendo dato i natali a due importanti compagnie di teatro d'avanguardia e uno dei teatri più noti, a Cesena, come in quasi tutte le città italiane, non esiste un luogo di "creazione dell'arte". Esistono gallerie, musei, teatri, cinema, ma non si è organizzato un luogo in cui giovani e non, artisti, creativi, performers e designers possano incontrarsi e creare. Il Piano Strutturale vuole ricercare un luogo per l'impresa creativa, nel quale è possibile, anche attraverso la presenza di una molteplicità di attività economiche legate al mondo della cultura, produrre cultura, proporre cultura, vendere cultura, attrarre giovani e imprese del mondo della creatività, dell'arte, del design, dell'architettura, della musica, della fotografia. Per andare in questa direzione l'intenzione dell'amministrazione comunale è quella di lanciare una sfida al mondo dell'arte per far emergere una proposta imprenditoriale da cui partire per individuare nel PSC il contenitore adeguato per il nuovo centro artistico di Cesena.

1.2.7 Il parco territoriale del benessere

Fra i tanti cambiamenti che hanno coinvolto Cesena in questi anni, certamente c'è quello relativo alle tante infrastrutture territoriali che permettono di svolgere attività ricreative e sportive all'aria aperta: il grande parco dell'ippodromo, i percorsi lungo il fiume Savio, i Gessi, i centri sportivi attrezzati dell'ippodromo e dei quartieri, la fascia boscata della secante, la centuriazione, ecc. Sono quindi ormai maturi i tempi per connettere questi elementi in rete e trasformarli in un vero parco territoriale del benessere, corridoi verdi, non necessariamente di proprietà pubblica, che attraversano la città proiettando le persone verso la collina, la pianura e il mare, per essere luoghi di fruizione ambientale, di svago, di percorsi ciclabili e pedonali per l'escursione sportiva. Cesena si sviluppa anche sapendo trasformare il proprio territorio per avere più ambiente, più verde, più sport, più benessere.

1.2.8 L'agricoltura nostra identità territoriale: il benessere, l'industria, l'economia

Il cuore pulsante del nostro sistema economico e sociale è stato e continua ad essere la produzione agricola. Essa rappresenta le nostre radici; ha sviluppato non solo un'economia internazionale dell'ortofrutta, ma anche: innovazioni tecnologiche ed industriali per la conservazione dei cibi, una logistica specializzata diventata centro di distribuzione europeo, una sperimentazione avanzata nel campo dell'agricoltura biologica e della commercializzazione dei suoi prodotti.

E' quindi l'agricoltura la nostra principale fonte di benessere economico e sociale, fisico e ambientale. Va quindi protetta e valorizzata per le sue funzioni legate al lavoro, alla produzione dei cibi, all'economia dell'innovazione, al suo valore ambientale e paesaggistico. Agricoltura, identità e cultura della società cesenate.

1.2.9 Vivere nel bello: scegliere la qualità

Cesena è una città di alto valore storico e ambientale. La nostra storia, compresa quella più recente, con pregi e difetti, ci ha consegnato un territorio ambientalmente ricco, fertile, con servizi sociali e aree pubbliche di

elevata qualità, con un centro storico di indiscusso valore artistico e sociale, con interi quartieri urbani progettati dalla amministrazione comunale dove sono state attuate innovative politiche pubbliche. E' anche vero che la qualità della progettazione è stata in alcuni casi modesta, in particolare per i numerosi interventi di edilizia privata. E' intenzione di questa amministrazione promuovere nuove politiche di qualità urbana. Il centro storico: dobbiamo facilitare il commercio e favorire il ritorno delle funzioni terziarie fra cui quelle di alta rappresentanza pubblica e privata. I quartieri "solari": dobbiamo tornare a progettare con una forte impronta pubblica, per avere quartieri che, partendo dall'obiettivo dell'autonomia energetica, sappiano essere a dimensione umana, in cui l'uso dei mezzi di trasporto sia rivolto verso quelli pubblici e dolci (bici e piedi), in cui trovino ampio spazio le funzioni di comunità (sport, centri civici, istruzione, commercio, ecc.). La qualità architettonica: dobbiamo permettere che per ogni intervento, sia pubblico che privato, sia di grandi dimensioni che di piccole, ci possa essere una possibilità di scelta fra le soluzioni migliori. Dobbiamo quindi adottare il concorso di progettazione come strumento ordinario e diffuso per tutte le trasformazioni urbanistiche ed architettoniche, individuando incentivi concreti per seguire questo metodo, e favorendo così anche l'accesso alla professione per le nuove generazioni. La partecipazione civica: si vuole promuovere la trasformazione della città attraverso laboratori di urbanistica partecipata come pratica ordinaria nel rapporto fra comunità locale, amministrazione e progettisti, al fine di mettere le persone e i loro bisogni al centro del progetto urbano.

1.2.10 Mobilità sicura, infrastrutture della sostenibilità, scuole

Cesena, in questi decenni, ha saputo dotarsi di una rete stradale e di un sistema di trasporto pubblico integrato tali da garantire oggi un buon livello di accessibilità. Il recente sistema di parcheggi scambiatori e il potenziamento della rete ciclabile rilevano inoltre una buona propensione della popolazione a usare sistemi alternativi al trasporto tradizionale. È questa quindi la direzione che il PSC dovrà assumere in tema di mobilità urbana: rafforzare il sistema di parcheggi scambiatori, espandere la rete di mobilità ciclabile, organizzare la città perché la mobilità pedonale sia

realmente considerata come prioritaria sia per la sicurezza che per la facilitazione degli spostamenti (si pensi a riguardo al successo dell'esperienza piedibus). Tutto ciò richiede che sia rafforzata la capacità di relazione fra il progetto dello spazio pubblico e le trasformazioni urbanistiche. La qualità del progetto urbano degli spazi pubblici, non solo funzionale ma anche architettonica, è forse l'elemento essenziale per un successo della mobilità dolce, vera sfida trasportistica delle città contemporanee per gli obiettivi di qualità ambientale e urbana.

Va inoltre completata nel territorio la rete delle infrastrutture della sostenibilità ambientale (acqua, gas, rete depurativa e scolante), che insegue con fatica lo sviluppo residenziale e produttivo. Attraverso i POC quinquennali sarà messa in campo la programmazione delle infrastrutture ambientali, avendo anche particolare attenzione per le infrastrutture digitali. Infine, il prezioso sistema scolastico della nostra città dovrà essere sottoposto ad un programma pluriennale di incisivi interventi di rinnovamento, riqualificazione energetica e sicurezza strutturale, oltre che essere rafforzato aumentandone gli spazi a disposizione."

1.3 L'attuazione del PRG 2000 a marzo 2013

1.3.1 previsioni e dimensionamento

Il PRG 2000 è stato redatto alla fine degli anni '90 ed adottato in ottobre del 2000 in un contesto che da allora ha subito profonde trasformazioni.

A distanza di un decennio si può dire che il piano abbia influito in modo parziale sulle dinamiche di intervento sul territorio. Da una parte ha introdotto strumenti innovativi, come la perequazione urbanistica, in parte finalizzati all'edilizia sociale, dall'altra ha immesso nel mercato quantità e tipologie edilizie non appropriate al contesto cesenate.

L'applicazione di misure perequative ha garantito maggiore trasparenza e uniformità di trattamento delle proprietà tramite una più equa redistribuzione della rendita urbana, nonché la risoluzione di alcune criticità dovute al reperimento delle aree per la realizzazione delle attrezzature pubbliche, evitando lunghe e dispendiose procedure espropriative.

Le previsioni insediative residenziali del PRG 2000 sono state dimensionate considerando l'alloggio - tipo di superficie pari a 140 mq di Sul. Di

conseguenza erano previsti 2.800 alloggi di cui 291 per edilizia sociale (escluso quelli dei PRU Novello ed Europa). La realtà attuativa ha poi mostrato come il parametro sia sovradimensionato: la dimensione media degli alloggi realizzati infatti è di circa 77 mq di Sul, quasi la metà di quella utilizzata come riferimento, con l'effetto che il numero di alloggi previsti è pari al doppio di quelli dichiarati nel 2000.

Inoltre il dimensionamento non tiene conto degli alloggi derivati dagli interventi di sostituzione degli edifici esistenti in territorio rurale, che, come risulta dagli approfondimenti sull'andamento dell'attività edilizia, rappresentano un componente significativa dal punto di vista numerico.

Le previsioni insediative dello strumento generale PRG 2000 sono distinte in tre categorie:

- Aree di trasformazione (AT): sono aree interessate da nuovi insediamenti su aree libere comprensive dei servizi;
- Pregresso PRG '85 Il PRG 2000 conferma una quantità rilevante di aree residenziali e produttive del PRG '85, individuate come pregresso (aree approvate ma non convenzionate alla data di adozione del PRG 2000). Le previsioni residenziali contengono circa 830 alloggi (1 alloggio = 140 mq/sul).
- Programmi di riqualificazione urbana (PRU). Sono interventi di Riqualificazione di iniziativa pubblica – privata da tempo avviati ma non ancora giunti alla fase realizzativa attraverso la stipula della convenzione.

Di seguito, la prima tabella mostra la superficie territoriale (ha) impegnata dalle previsioni, la seconda la superficie utile lorda (mq) .

Figura 1. Dimensionamento complessivo delle previsioni insediative in ha di *Superficie territoriale (St)*

| | residenza | % | produttivo | % | totale St |
|---------------|------------------|------------|-------------------|------------|------------------|
| AT | 291,3 | 78 | 229,9 | 57 | 521,3 |
| Pregresso | 47,1 | 12 | 171,3 | 43 | 217,1 |
| PRU | 34,0 | 9 | 0,0 | | 34,0 |
| totale | 371,2 | 100 | 401,3 | 100 | 772,4 |

Figura 2. Dimensionamento complessivo delle previsioni insediative in mq. di *Superficie utile lorda (Sul)*

| | residenza | % | produttivo | % | totale Sul |
|---------------|------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|
| AT | 395.679 | 61 | 891.628 | 45 | 1.287.307 |
| Pregresso | 116.057 | 18 | 1.071.989 | 55 | 1.188.046 |
| PRU | 133.473 | 21 | 0 | | 133.473 |
| totale | 645.209 | 100 | 1.963.617 | 100 | 2.608.826 |

Le figure successive mostrano graficamente i rispettivi dimensionamenti insediativi riferiti alla St (Figura 3) ed alla Sul (Figura 4).

La ripartizione delle superfici tra residenza (48 %) e produttivo (52 %) è pressoché equilibrata.

Figura3. Dimensionamento complessivo delle previsioni insediative in ha di *Superficie territoriale(St)*

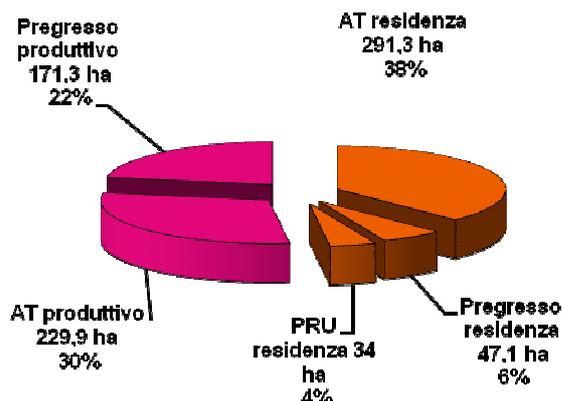
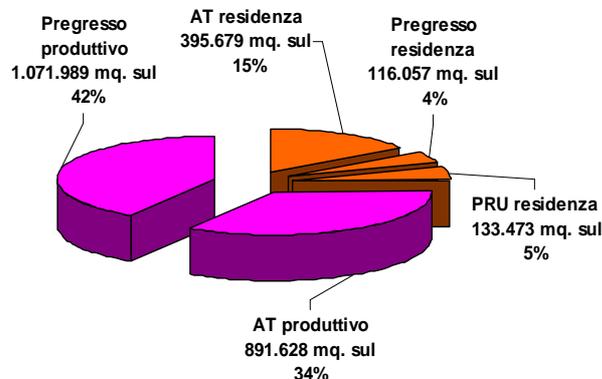


Figura 4. Dimensionamento complessivo delle previsioni insediative in mq. di *Superficie utile lorda (Sul)*



L'edificabilità delle aree produttive è tripla (76 %) rispetto alle aree residenziali (24 %).

La consistenza maggiore delle AT, in termini di edificabilità (superficie utile lorda) è destinata ad ospitare funzioni produttive (artigianali, industriali, commerciali) e terziarie in risposta alla domanda insediativa avanzata dalle imprese locali durante l'elaborazione del PRG 2000.

L'indice di utilizzazione territoriale delle nuove espansioni residenziali, rispetto al progresso PRG del 1985, è stato pressoché dimezzato, mentre le aree pubbliche da cedere al Comune sono quasi raddoppiate. Tale scelta

deriva dalla volontà, emersa nella fase partecipativa, di proporre, ai margini della città, offerte di abitazioni a bassa densità nel verde, riconoscendo a quest'ultimo la funzione efficace di rigenerazione urbana. Il PRG, inoltre, è stato concepito per garantire la massima flessibilità degli usi.

La maggiore quantità di Superficie territoriale, e dunque di suolo utilizzato, è prevista nel Quartiere Oltresavio, mentre la maggiore concentrazione di SUL si presenta nel Quartiere Dismano. Ciò è motivato dalla previsione di numerose AT residenziali, a basso indice, a completamento del tessuto del Quartiere Oltresavio e dalla previsione di consistenti AT produttive, ad indice più elevato, nel quartiere Dismano

1.3.2 Stato di attuazione del piano

Al fine di esaminare lo stato di attuazione delle Aree di Trasformazione (A.T.) del PRG 2000 sono state considerate le fasi più significative dei piani attuativi quali l'autorizzazione a presentare il PUA, l'approvazione del PUA, il convenzionamento, l'inizio lavori delle opere di urbanizzazione/edifici

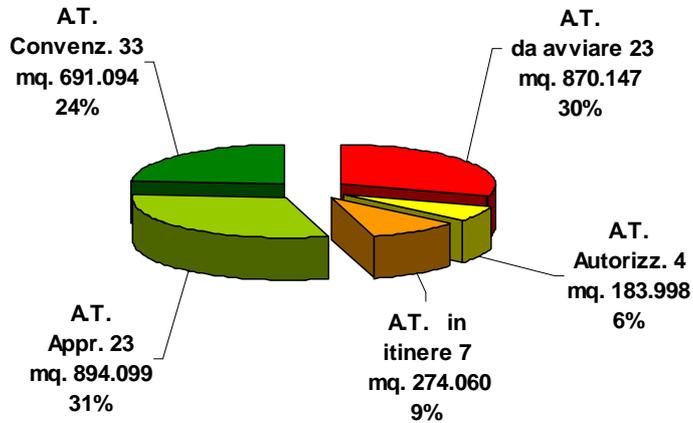
Al 31 marzo 2013, il quadro riepilogativo delle 123 Aree di trasformazione previste dal PRG 2000, dimostra che complessivamente risultano approvati 63 Pian Attuativi (7 produttive + 56 residenziali) di cui 39 convenzionati (6 polifunzionali + 33 residenziali). 14 A.T. risultano in itinere (7 produttive + 7 residenziali), 5 sono state autorizzate (1 produttivo + 4 residenziali), 41 aree non sono state avviate (18 produttive + 23 residenziali). In termini di SUL è evidente che oltre il 50% della capacità edificatoria non è stata ancora avviata all'attuazione.

Figura 5. Stato di Attuazione delle Aree di Trasformazione (residenziali e produttive) PRG 2000 in mq di Sul.)

| AT | Convenzionate | | Approvate | | Itinere | | Autorizzate | | Non presentate | | Totali | |
|---------------|---------------|----------------|-----------|----------------|-----------|----------------|-------------|---------------|----------------|----------------|------------|------------------|
| | n. | mq. sul | n. | mq. sul | n. | mq. sul | n. | mq. sul | n. | mq. sul | n. | mq. sul |
| Residenziali | 33 | 106.645 | 23 | 125.924 | 7 | 36.181 | 4 | 21.898 | 23 | 105.031 | 90 | 395.679 |
| Produttive | 6 | 56.933 | 1 | 10.252 | 7 | 214.786 | 1 | 71.225 | 18 | 538.432 | 33 | 891.628 |
| Totale | 39 | 163.578 | 24 | 136.176 | 14 | 250.967 | 5 | 93.123 | 41 | 643.463 | 123 | 1.287.307 |

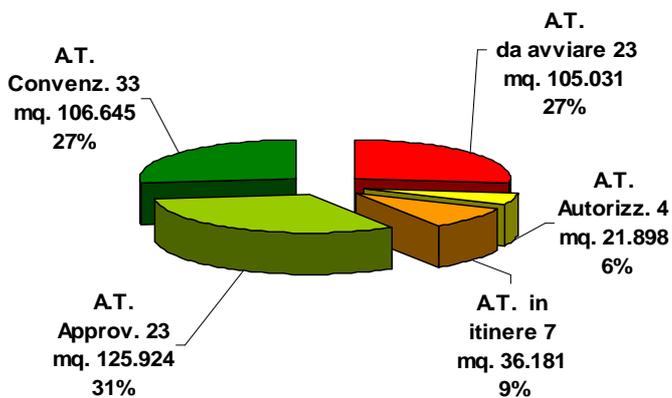
1.3.3 Lo stato di attuazione delle Aree di Trasformazione residenziali

Figura 6. Stato di attuazione delle AT residenziali in mq. di *Superficie Territoriale* (St)



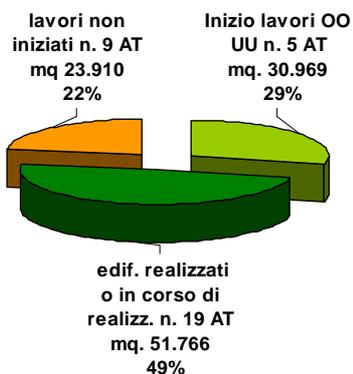
Lo stato di attuazione delle previsioni residenziali in termini di St dimostra che una quota pari al 36% è ancora da avviare mentre il 55% è già approvata-convenzionata, il resto (9%) è in itinere.

Figura 7. Stato di attuazione delle AT residenziali in mq. di *Superficie utile lorda* (Sul)



Lo stato di attuazione delle previsioni residenziali in termini di Sul, analogamente alla figura precedente, dimostra che una quota pari al 33% è ancora da avviare mentre il 58% è già approvata-convenzionata, il resto (9%) è in itinere.

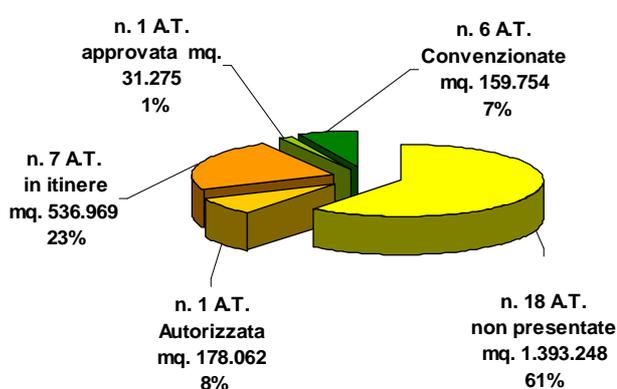
Figura 8. S Stato di attuazione dei lavori nelle AT residenziali convenzionate (33) in mq. di *Superficie utile lorda* (Sul)



Lo stato di attuazione dei lavori nelle sole AT residenziali convenzionate (n. 33) dimostra che in 9 AT (22% della Sul) i lavori non sono stati avviati; in 5 AT sono iniziati/ultimati i soli lavori delle urbanizzazioni (29% della Sul); Sulle restanti 19 AT interessate dalla realizzazione degli edifici, 12 hanno completato gli stessi mentre per le 7 rimanenti gli edifici sono in corso di realizzazione (49% della SUL).

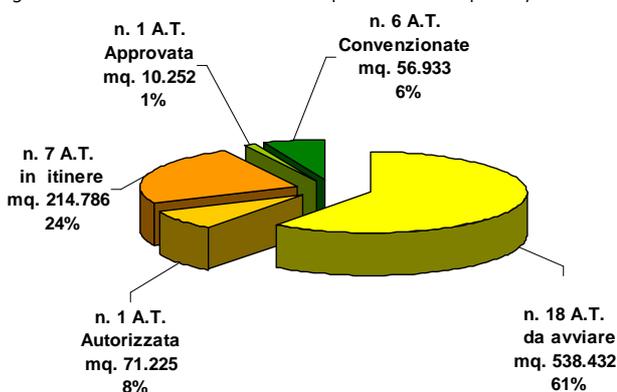
1.3.4 Lo stato di attuazione delle Aree di Trasformazione produttive

Figura 9. Stato di attuazione delle AT produttive in mq. di *Superficie Territoriale* (St)



Lo stato di attuazione delle previsioni produttive in termini di St dimostra che una cospicua quota (69%) è ancora da avviare, solo l'8% è già approvata-convenzionata e il resto (23%) è in itinere.

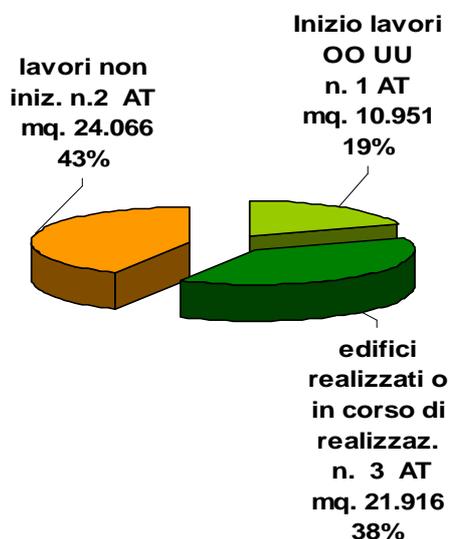
Figura 10. Stato di attuazione delle AT produttive in mq. di *Superficie utile lorda* (Sul)



Lo stato di attuazione delle previsioni produttive in termini di St dimostra, analogamente alla figura precedente, che una cospicua quota (69%) è

ancora da avviare, solo il 7% è già approvata-convenzionata e il resto (24%) è in itinere.

Figura 11. Stato di attuazione dei lavori nelle AT produttive convenzionate (n. 6) in mq. di *Superficie utile lorda* (Sul)



Premesso che questa valutazione è basata su dati molto ridotti relativi a 6 AT su 33, lo stato di attuazione dei lavori nelle sole AT produttive convenzionate dimostra che in 2 AT (43% della Sul) i lavori non sono stati avviati; in 1 AT sono iniziati/ultimati i soli lavori delle urbanizzazioni (19% della SUL). Su 3 AT interessate dalla costruzione degli edifici 2 hanno completato gli stessi mentre per la restante AT gli edifici sono in corso di realizzazione (38% della SUL).

1.4 Consumo di suolo

1.4.1 Dispersione insediativa e consumo di suolo

Tutela dei paesaggi e crescita della città hanno avuto troppo spesso cammini paralleli, trascurando così la delicatissima sutura fra città e campagna, fra spazio urbano ed extraurbano. Il paesaggio rurale dal punto di vista della forma è diventato in taluni casi la "zona grigia" in cui sorgono situazioni di periferia.

Quando si parla di consumo di suolo si pone spesso una questione semantica, che lega il nome ad una accezione negativa (spreco delle risorse) piuttosto che ad un concetto conoscitivo di misurazione, nonché un

accavallamento di dati difficilmente confrontabili (riduzione della SAU, cementificazione di ettari di terreno, consumo di suolo alla velocità di ...).

Sta di fatto che per parlare di consumo di suolo non si può prescindere dall'esame delle nuove forme insediative che consenta di enfatizzare anche l'impatto della dispersione insediativa sulla forma e sui valori del paesaggio. Il consumo di suolo si associa ad alcune forme insediative; per esempio quelle della cosiddetta città diffusa derivante dal fenomeno dello sprawl tipico della cultura antiurbana americana, presente anche in Italia, come in Europa. Fenomeni che hanno portato alla formazione del paesaggio urbano senza soluzione di continuità, cancellando il limite fra città e campagna, creando un paesaggio "sfumato" e più ordinario, spesso derivante dall'equazione bassa densità = basso impatto.

D'altra parte il suolo agricolo, che è una preziosa risorsa ambientale, ha un valore economico molto basso, in rapporto all'uso agronomico, per cui la sua integrità non è sufficientemente difesa neanche dai produttori agricoli che hanno una forza contrattuale molto ridotta e, a volte, dalla trasformazione del suolo ricavano reddito altrimenti non percepibile. E' del tutto evidente invece come la tutela del territorio agricolo e naturale contribuisca fortemente all'identità del paesaggio che è una delle ricchezze di un Paese come l'Italia non a caso definito "Belpaese" con tutto ciò che comporta in termini di turismo, di immagine e di qualità della vita.

Si è creato così un territorio più energivoro, più inquinante, in quanto non solo consuma elevate quantità di suolo, ma genera flussi di pendolarismo, necessità di servizi decentrati. Questo è uno dei motivi per cui è necessario riparlare di città compatta e di densificazione, anche se sono concetti non esaustivi rispetto al tema della dispersione insediativa.

I limiti di un modello urbanistico basato sulla bassa densità sono evidenti. Essa determina una riduzione progressiva dello spazio rurale, bene prezioso e non riproducibile sul piano economico, paesaggistico e ambientale. Obbliga ad un modello di mobilità vincolato all'uso dell'auto privata, perché non permette di organizzare un sistema efficiente di trasporto pubblico e riduce la possibilità di spostarsi a piedi o in bicicletta in alternativa all'auto,

aumentando le distanze. Aumentano i costi per l'acquisto e l'urbanizzazione dei suoli, che si riflettono sul costo finale della casa, e successivamente sui costi di manutenzione e di gestione delle infrastrutture. E' meno efficiente ed economica l'organizzazione dei servizi pubblici e privati, dovendo servire una popolazione più diluita nello spazio, e quindi si riduce inevitabilmente la complessità funzionale, obbligando di fatto alla monofunzionalità dei nuovi insediamenti. Aumenta infine l'insicurezza urbana, per la difficoltà di organizzare l'attività di prevenzione da parte delle forze dell'ordine su aree vaste e disperse, e per la mancanza di quel controllo sociale continuo che è legato alla presenza di attività e di persone lungo le strade e negli spazi pubblici. In definitiva, la bassa densità riduce la qualità urbana, che è fatta di spazi ma soprattutto di occasioni per favorire l'incontro e lo scambio fra i cittadini.

I vantaggi di una città più compatta sono speculari ai difetti prima elencati della città a bassa densità. Si può organizzare un sistema di trasporto pubblico più efficiente, basato sulla capillarità e su una adeguata frequenza delle corse, perché dispone di una adeguata utenza a distanza pedonale dalle fermate. Si riducono le distanze fra le zone di residenza, i servizi e almeno una parte dei luoghi di lavoro, favorendo la mobilità pedonale e ciclabile. Si favorisce la integrazione delle diverse funzioni, primo fattore necessario per garantire la vitalità urbana dei quartieri residenziali, e aumentare la sicurezza sul territorio.

Occorre dunque invertire il processo di riduzione della densità che ha caratterizzato l'ultimo secolo di storia delle nostre città.

Tenere sotto osservazione il consumo di suolo e governare il fenomeno è perciò un punto strategico delle politiche territoriali e ambientali.

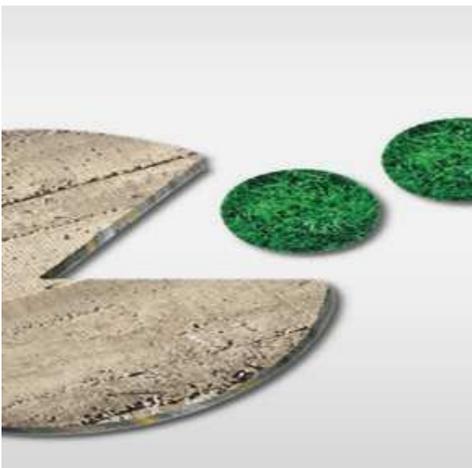
Per la pianificazione urbanistica significa orientarsi verso scelte di riqualificazione, riuso e qualità del costruito anziché favorire rendita e mercato immobiliare avulso dai bisogni reali dell'abitare e della produzione.

1.4.2 Osservatorio sul consumo di suolo

Secondo l'Istat, gli elementi più evidenti sono l'espansione delle aree urbane e l'impermeabilizzazione delle superfici naturali (soil sealing), solo in parte associata all'urbanizzazione. Entrambi questi fenomeni negli ultimi

decenni sono aumentati assai più rapidamente della popolazione, in Italia come in altri paesi europei. In generale, altre trasformazioni permanenti o difficilmente reversibili delle caratteristiche dei terreni sono associate all'insieme delle attività antropiche e agli stessi agenti naturali.

L'analisi comparativa Istat eseguita mediante il progetto LUKAS di Eurostat, mostra che, nel complesso, l'Italia presenta livelli di consumo di suolo compatibili con le sue caratteristiche demografiche ed economiche, ma anche alcune specificità negative nell'uso del territorio per fini residenziali e produttivi. La quota di territorio con copertura artificiale in Italia è stimata pari al 7,3% del totale, contro il 4,3% della media Ue23. L'Italia si colloca così al quarto posto di questa classifica dopo i Paesi Bassi (13,2%), il Belgio (9,8%), il Lussemburgo (7,4%), e immediatamente sopra Germania e Regno Unito (6,8% e 6,7%, rispettivamente). L'incidenza della copertura artificiale è strettamente collegata alla densità demografica, che nel nostro Paese è pari a 204 abitanti per Km², contro un valore medio UE23 di circa 120. Per tener conto di quest'aspetto, è possibile stimare la quota attesa di copertura artificiale sulla base della densità demografica nei 23 Paesi Ue oggetto dell'indagine: nel caso dell'Italia, si avrebbe un valore teorico pari al 6,4%, di un punto inferiore a quello rilevato.



Attraverso una regressione lineare semplice, per l'insieme dei 23 paesi Ue la variabile demografica risulta spiegare oltre il 90% della variabilità nelle quote di copertura artificiale.

Dal punto di vista dell'uso, le categorie più rilevanti in termini di consumo di suolo sono le destinazioni a "residenziale e servizi" e ad "elevato impatto ambientale",

un raggruppamento che comprende l'insieme degli usi a carattere industriale (estrattivo, manifatturiero, costruzioni, depurazione acque), più la logistica e le infrastrutture di trasporto. In Italia, a queste due categorie viene destinato il 12,2% del territorio, contro l'11,1% dell'aggregato dei 23 paesi considerati nella rilevazione. Nella graduatoria specifica l'Italia è nona,

superata dai paesi ad alta densità antropica - compresi Regno Unito e Germania - e anche da quelli "ricchi e dispersi" quali la Svezia e l'Irlanda, e in una posizione appena migliore della Francia. Tuttavia, questo risultato, pur nella media delle grandi economie, nasconde un forte squilibrio tra le diverse voci:

- se si considera l'insieme degli "usi ad elevato impatto ambientale", infatti, il nostro Paese si colloca al sesto posto nell'Ue23, con il 4,6% del territorio destinato a questi impieghi: si tratta di un valore decisamente più elevato rispetto al 3,4% della media europea, che è spiegato soprattutto dall'uso cospicuo di suolo per scopi infrastrutturali (il 3,2% contro il 2,4% dell'Ue23) e, in misura minore, dalla forte vocazione industriale e dal consumo del settore delle costruzioni;
- all'uso "residenziale e di servizio", invece, è destinato il 7,6% del totale della superficie: in ambito europeo, il nostro paese si colloca in undicesima posizione, poco al di sotto della media Ue23, pari al 7,9%. In questo caso la spiegazione risiede nella scarsità relativa di aree destinate a fini ricreativi e sportivi (il 2,5% contro il 4,1% della media Ue23), mentre la quota di territorio ad uso residenziale e commerciale, insieme, rappresenta il 4,6%, contro il 3,2% per l'aggregato Ue23.

In sintesi, il nostro Paese risulta relativamente poco parsimonioso nella destinazione della risorsa scarsa rappresentata dal territorio. Come si vedrà di seguito, questo fenomeno è legato all'affermarsi di modelli urbanistici che sono andati consolidandosi negli anni più recenti.

Recentemente anche il Ministero delle politiche agricole ha presentato un disegno di legge relativo al contingentamento del consumo di suolo agricolo. In effetti nei decenni passati si è prestata pochissima attenzione nel nostro Paese alla sottrazione di ampie superfici naturali per destinarle all'urbanizzazione o all'infrastrutturazione in ragione anche della crescente marginalizzazione dell'agricoltura in termini di Pil e di addetti.

L'Osservatorio Nazionale sui Consumi di Suolo è stato costituito dal Politecnico di Milano, dall'Istituto Nazionale di Urbanistica e da Legambiente ed ha finalità di raccogliere dati sui volumi costruiti e sulle coperture di suoli

nelle diverse province e regioni e di definire metodi e indicatori comuni per il monitoraggio dei consumi di suolo. L'osservatorio ha prodotto rapporti per il 2009, 2010, 2011 e 2012 (quest'ultimo con particolare riferimento alla Lombardia e all'Emilia Romagna).

1.4.3 Consumo di suolo in Regione e a Cesena

La Regione Emilia Romagna, così come il Comune di Cesena, non sono esenti dalle problematiche connesse al consumo di suolo.

In Emilia Romagna il ritmo del consumo di suolo tra il 1976 ed il 2003 è proceduto con una media di 8,2 Ha al giorno. Tra il 2003 ed il 2008 il ritmo è salito a 8,4 Ha al giorno. Il territorio urbanizzato al 2008 era pari al 9,3% con un consumo annuo, tra il 2003 ed il 2008 di 3.089 Ha/anno. Nello stesso periodo il dato dell'urbanizzazione regionale procapite annuo era pari a 7,2 mq/ab anno.

Al vertice del consumo di suolo al 2008 troviamo la provincia di Rimini con il 21,2% di territorio urbanizzato, seguono Reggio Emilia con 11,8%, Modena (11,5), Ravenna (10,8), Bologna (10,5), Ferrara (7,4), Forlì-Cesena e Parma (7,1), ed infine Piacenza (6,4).

Di consumo di suolo si è occupato il tavolo interregionale degli assessori regionali alla Pianificazione dell'area padano-alpi marittime che il 27 gennaio 2012 hanno sottoscritto un documento denominato Agenda Bologna. L'Agenda ha dato mandato ad un gruppo di lavoro tecnico di perseguire gli obiettivi individuati fra i quali predisporre una banca dati sull'uso del suolo e individuare criteri e indicatori comuni per il monitoraggio dei fenomeni legati all'uso/copertura del suolo.

L'approccio più generale per la misurazione del fenomeno può traguardare il consumo di suolo intendendo con ciò la misurazione di tutto il territorio che viene sottratto al territorio rurale sia esso naturale o agricolo. Più precisamente al territorio comunale di Cesena, pari ad ettari 24.936, sono state sottratte oltre al territorio urbanizzato le aree della viabilità, della ferrovia e del Canale Emiliano Romagnolo, i sedimi degli edifici in territorio rurale, le aree degli insediamenti extra agricoli in territorio rurale (ad esempio quelle delle attività produttive ed i piazzali), gli impianti fotovoltaici, le attrezzature sportive e i parchi urbani.

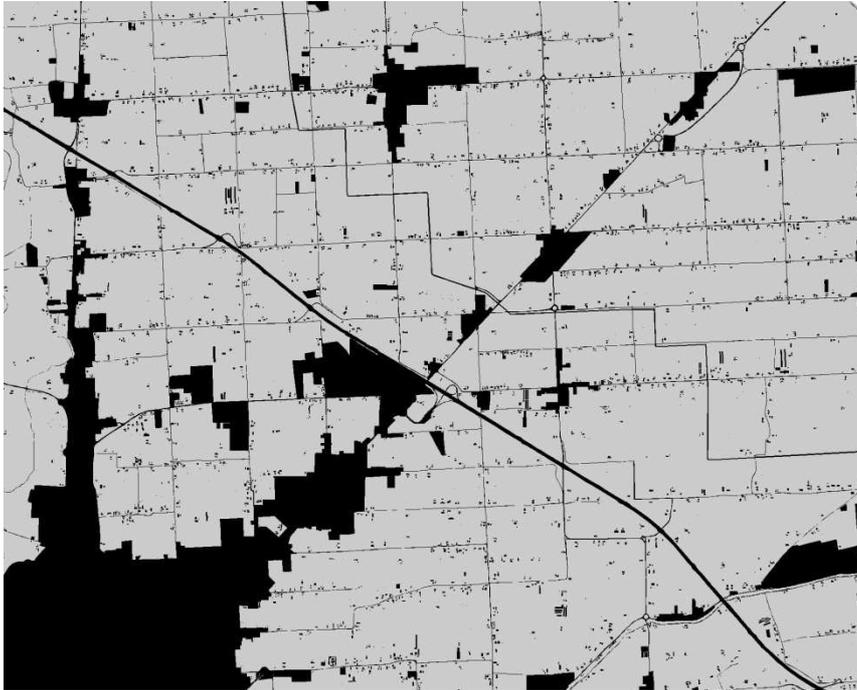


Figura 1. Consumo di suolo 2012 nel territorio centuriato fra la Via Ravennate e la Via Cesenatico

Per compiere una prima valutazione sul consumo di suolo a Cesena, è stato considerato il periodo 2000-2012 facendo una misurazione matematica delle aree impermeabilizzate ed una misurazione teorica basata sulla potenziale attuazione del PRG 2000.

Figura 2. Valutazione sul consumo di suolo a Cesena nel periodo 2000-2012

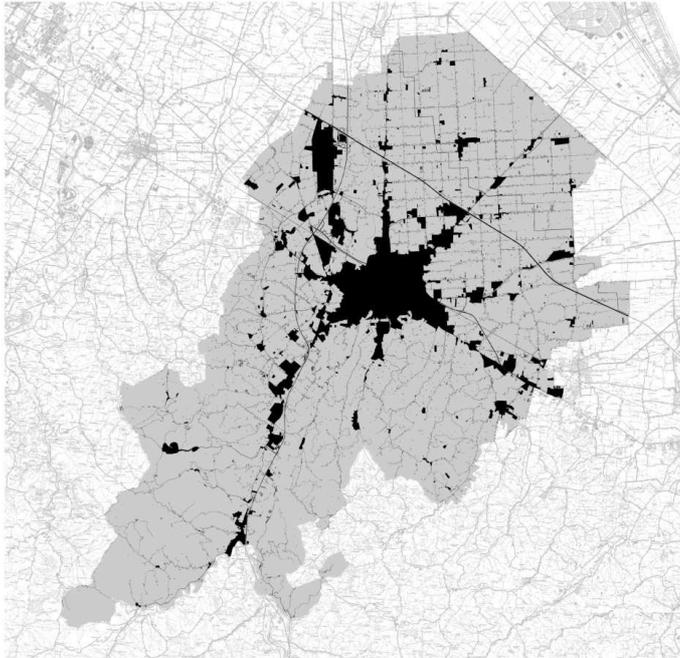
| | 2000 | 2012 | Previsioni prg 2000 |
|-------------------------------------|------|------|---------------------|
| consumo di suolo (ha) | 2745 | 3248 | 3853 |
| consumo di suolo nel periodo (ha) | | 503 | 1108 |
| consumo medio annuo (ha) | | 41,9 | 92,3 |
| percentuale sul territorio comunale | 11% | 13% | 15% |
| consumo procapite (mq/ab) | 304 | 333 | 396 |

| | |
|--------------------------|-------|
| territorio comunale (ha) | 24936 |
| abitanti 2000 | 90321 |
| abitanti 2012 | 97603 |

Il consumo di suolo al 2000 era pari all'11% (2.745 Ha) dell'intero territorio; alla fine del 2012 era pari al 13% (3.248Ha). Il consumo medio

annuo tra il 2000 e il 2012 è stato pari a 41,9 Ha mentre il consumo di suolo per abitante è passato dai 304 mq del 2000 ai 333 nel 2012.

Figura 3. Consumo di suolo nel territorio comunale al 2012



Le previsioni del PRG porterebbero al raddoppio del consumo di suolo rispetto a quello che si è effettivamente realizzato nello scorso decennio portando la percentuale al 15% del suolo e il consumo pro capite a 396 mq. Il consumo reale di suolo a Cesena è quasi il doppio della media provinciale (7,1%).

Figura 4. Cesena: consumo di suolo 1894



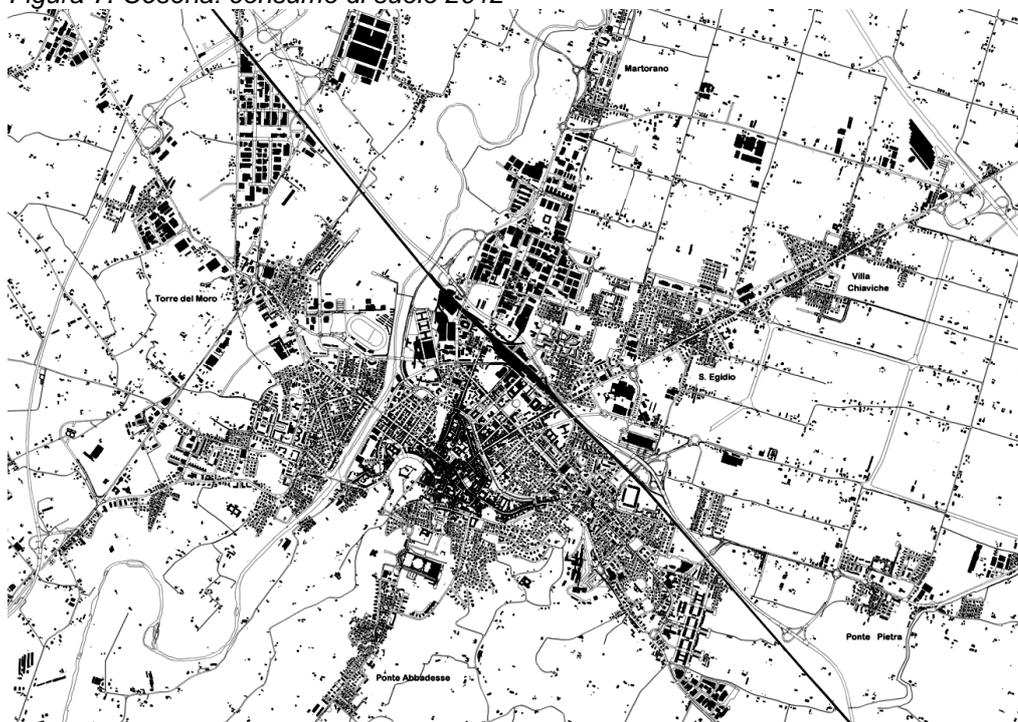
Figura 5. Cesena: consumo di suolo 1950



Figura 6. Cesena: consumo di suolo 1993



Figura 7. Cesena: consumo di suolo 2012



1.4.4 Scelte per preservare la funzione ambientale del suolo

Nel periodo intercorso fra l'analisi sopra descritta e l'adozione della presente variante sono state sottoscritte alcune convenzioni attuative di PUA per cui l'attuazione delle Aree di trasformazione previste dal PRG 2000 è il seguente :

dei PUA delle 122 Aree di trasformazione previste dal PRG 2000, ne risultano approvati 64 (8 produttive + 56 residenziali) di cui 53 convenzionati (6 polifunzionali + 47 residenziali), 10 A.T. risultano in itinere (5 produttive + 5 residenziali), 5 sono state autorizzate (4 residenziali + 1 produttiva), 43 aree non sono state avviate (19 produttive + 24 residenziali). In termini di SUL è evidente che oltre il 50% della capacità edificatoria non è stata ancora avviata all'attuazione.

Alla luce delle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi e dell'obiettivo strategico per il PSC *"Cesena a consumo zero: basta con il consumo di nuovo territorio"*, al fine di preservare la maggiore quantità possibile di suolo alle funzioni biologiche naturali ed agricole, la presente variante, relativamente alle previsioni di espansione urbane del presente PRG, prevede il ritorno alla funzione agricola di una serie di Aree di trasformazione, sia produttive che residenziali non attuate secondo precisi criteri. I nuovi strumenti urbanistici PSC-RUE-POC potranno rivalutare eventuali possibili trasformazioni secondo le regole derivanti dalle scelte pianificatorie.

I criteri alla base della Variante riguardano tutte le aree di trasformazione (AT) sia produttive che residenziali ed il progresso PRG '85 ad eccezione di:

- A.1) AT per le quali gli strumenti urbanistici attuativi siano stati approvati e le relative convenzioni siano state sottoscritte prima della adozione della presente variante;
- A.2) AT che, pur in assenza di convenzionamento, siano state oggetto di significative cessioni anticipate al Comune di aree per servizi pubblici;
- A.3) AT per la cui attuazione siano state sottoscritte o siano in fase di stipula convenzioni accessive per la realizzazione di infrastrutture, ancorchè non risultino sottoscritte le convenzioni urbanistiche ;
- A.4) AT oggetto di Accordi di programma già stipulati, anche in fase preliminare;
- A.5) Aree comprese in PEEP e PIP già previsti nel Progresso 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;

La variante opera pertanto lo stralcio delle seguenti aree:

| | POLIFUNZIONALE | ST | SUL | |
|----|-----------------------|--|------------------|----------------|
| 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 |

RESIDENZIALE**ST****SUL**

| | | | | |
|---------------|--------------------|--|----------------|---------------|
| 1 | 01/02 AT6 | Via Canonico Lugaresi – Via Roversano | 57.786 | 2.311 |
| 2 | 01/03 AT6 | Via Canonico Lugaresi – 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 | 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 | 10/10 AT1-5 | Gattolino – Via Medri | 26.052 | 4.484 |
| TOTALE | | | 533.643 | 72.385 |

1.5 I tessuti residenziali

Le analisi e gli studi prodotti relativi all'attuazione del PRG 2000, oltre ad evidenziare la parziale realizzazione delle nuove previsioni insediative, hanno anche evidenziato alcune criticità in relazione a taluni contenuti normativi fra i quali si evidenziano il sovradimensionamento degli indici fondiari per alcuni tessuti residenziali della città consolidata (espansione anni '60-70) la cui applicazione ha determinato, specie nella sostituzione del patrimonio edilizio esistente, incrementi sostanziosi del carico urbanistico anche in situazioni urbane di ridotta efficienza delle infrastrutture viarie. Sono stati analizzati otto tessuti che bene rappresentano la realtà del costruito residenziale.

1.5.1 I tessuti analizzati

1.5.1.1-Quartiere Oltresavio, zona Campino (Uf=0,8 mq/mq).

Situata nel tratto compreso tra il Ponte Clemente (Ponte Vecchio) e il nuovo ponte Europa Unita in adiacenza alla sponda sinistra del fiume Savio, la zona copre una superficie di circa 56 ettari. E' caratterizzata da un edificato non di pregio con la prevalenza di abitazioni mono - bifamiliari a due piani fuori terra sorte negli anni '50 - '60 che dalle direttrici viarie principali ha saturato il territorio in gran parte in modo spontaneo. Presenta una trama planimetrica molto fitta, con strade strette e lotti di modeste dimensioni, quasi interamente occupati dagli edifici. Pertanto, pur essendo caratterizzata da una edificazione essenzialmente di tipo estensivo, risulta densamente costruita.

1.5.1.2-Quartiere Cervese Sud, zona Corea di Villa Chiaviche(Uf=0,8 mq/mq),

Situata in fregio alla via Cervese l'area comprende una parte dei nuclei originari della zona, caratterizzati da un tessuto sviluppatosi in modo spontaneo attorno agli 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. In generale la tipologia edilizia prevalente è estensivo.

1.5.1.3-Quartiere Centro Urbano, zona Madonna delle Rose (Uf=0,40 mq/mq n.c., 0,35 mq/mq ampliamento).

Posta in adiacenza al centro storico, tra il viale Carducci e la via Emilia, occupa un'area di circa 11 ettari. Rappresenta una zona di particolare pregio per la presenza di un edificato costituito da villini signorili risalenti agli anni '20-'60 prospicienti viali alberati.

1.5.1.4-Quartiere Centro Urbano, zona via Cesare Battisti (Uf=0,8 mq/mq).

Situata in adiacenza al centro storico la zona si estende fino al fiume Savio intorno all'asse viario di via Cesare Battisti per una superficie di circa 16 ettari. E' costituita da un edificato risalente agli anni '60 di tipo intensivo con la prevalenza di fabbricati condominiali che si elevano da 4 a 8 piani fuori terra, con il piano terreno utilizzato per attività commerciali.

1.5.1.5-Quartiere Cesuola, zona Monte (Uf=0,40 mq/mq n.c., 0,35 mq/mq ampliamento).

In questa zona sono state selezionate due aree, una ubicata in adiacenza al centro storico, in fregio alla via Garampa, l'altra, di più ampie dimensioni, si estende a Est della via don Minzoni verso le pendici dell'abazia della Madonna del Monte. La prima area è caratterizzata da un edificato di tipo estensivo piuttosto fitto, tipico dei nuclei di più vecchia datazione (anni '30-'60), mentre la seconda area, edificata a partire dagli anni '70, presenta un tessuto edilizio più rado poiché è costituita in prevalenza da villette mono - bifamiliari dotate di giardini e aree di pertinenza maggiormente estese.

1.5.1.6-Quartiere Fiorenzuola, via Emilia 1 (Uf=0,8 mq/mq).

1.5.1.7-Quartiere Fiorenzuola, via Emilia 2 (Uf=0,8 mq/mq).

In questa parte di città sono presenti due zone con caratteristiche differenti, pertanto sono state individuate aree con diversa densità edilizia: l'area posta in adiacenza alla via Emilia nella parte Nord è costituita da un edificato di tipo intensivo con edifici condominiali multipiano, le aree situate a Sud della via Emilia e a Nord in adiacenza alla via del Mare presentano un tessuto maggiormente eterogeneo con la compresenza di edifici mono - bifamiliari e condomini di modeste dimensioni.

1.5.1.8-Quartiere Al Mare, via Ponte Pietra (Uf=0,7 mq/mq).

Ubicata nella frazione di Ponte Pietra, a Sud della via del Mare, la zona rappresenta in modo evidente il contrasto generato dalla realizzazione dei nuovi interventi edilizi, costituiti da edifici multipiano di notevoli dimensioni, in un tessuto di vecchio impianto. La vicinanza di casette unifamiliari di modeste dimensioni a tipologie di tipo intensivo genera un panorama particolarmente stridente e incoerente.

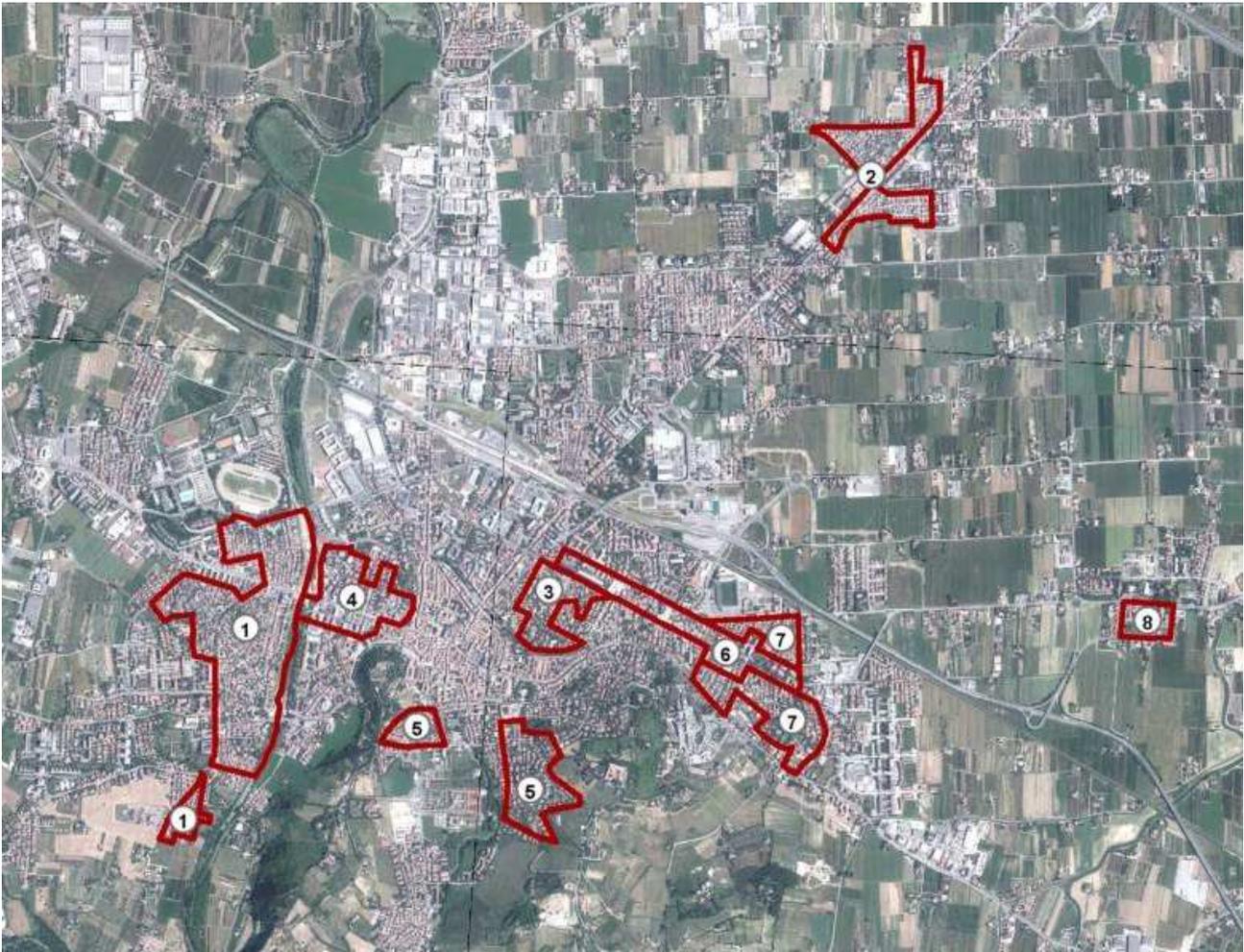


Figura 8. Tessuti analizzati:

- ① Quartiere Oltresavio – Zona Campino
- ② Quartiere Cervese Sud, zona Corea – Villa Chiaviche
- ③ Quartiere Centro Urbano – Zona Madonna delle Rose
- ④ Quartiere Centro Urbano – Zona Via Cesare Battisti
- ⑤ Quartiere Cesuola – Zona Monte
- ⑥ Quartiere Fiorenzuola – Via Emilia 1
- ⑦ Quartiere Fiorenzuola – Via Emilia 2
- ⑧ Quartiere Al Mare- Via Ponte Pietra

1.5.2 La metodologia di indagine

La messa a punto della procedura di analisi del territorio è esplicitabile nelle seguenti fasi:

a) individuazione delle banche dati e delle cartografie di base appropriate.

La base cartografica utilizzata riporta la suddivisione degli isolati, la delimitazione dei lotti e la perimetrazione degli edifici costruiti. Da questa cartografia possono essere ricavate le superfici fondiarie dei lotti e le superfici coperte degli edifici, utili alla determinazione della densità fondiaria. Gli altri dati necessari all'indagine sono stati ricavati dal Data Base Topografico della Regione aggiornato al 2011 e dalle banche dati dei censimenti.

b) analisi approfondita delle caratteristiche di alcuni isolati selezionati all'interno delle aree campione.

L'indagine è stata effettuata sia con l'ausilio delle mappe interattive online, sia con verifiche dirette effettuate mediante sopralluoghi. Gli aspetti indagati, finalizzati alla quantificazione della densità edilizia esistente, hanno portato alla determinazione della Superficie Utile Lorda di ciascun fabbricato e, per sommatoria, dell'intero isolato studiato.

c) definizione di modelli matematici per la determinazione della densità edilizia degli isolati.

La fase successiva ha comportato la messa a punto di formule per il calcolo automatico della S.U.L. degli edifici. Considerando gli stessi isolati della fase precedente, sono state effettuate delle simulazioni utilizzando le informazioni delle banche dati per individuare il processo di calcolo da cui si ricavano risultati concordanti con quelli dell'indagine diretta.

Per quanto riguarda l'indagine relativa alla determinazione delle dotazioni territoriali di verde e parcheggio pubblico, si è stabilito di procedere, per quanto riguarda i parcheggi, alla rilevazione dello stato attuale mediante il conteggio dei posti auto presenti nelle aree campione con la rilevazione diretta e con l'ausilio delle mappe interattive online.

Relativamente al reperimento dei dati sulla dotazione di verde pubblico, si è convenuto di quantificare sia le aree verdi esistenti che quelle di previsione di PRG.

1.5.3. Procedura di indagine

Stabilite le regole di calcolo della SUL, si è proceduto alla applicazione della formula sugli isolati che compongono le aree campione per ricavare, infine, il dato relativo alla densità edilizia di ciascuna zona indagata.

Per quanto riguarda la valutazione sulla dotazione di parcheggio pubblico, il conteggio dei posti auto è stato effettuato attuando una distinzione tra le tipologie, identificando il numero di posti auto individuati nel PRG con apposita campitura, i posti auto situati lungo le strade attualmente regolamentati, i posti auto che potrebbero essere in futuro oggetto di regolamentazione.

Il numero totale di questi posti auto, moltiplicato per i metri quadrati relativi agli spazi di sosta, pari a 12,5 mq., ha fornito il dato sulla quantità di parcheggio pubblico delle aree campione.

La quantificazione delle aree verdi esistenti e di previsione ha fornito il dato sulla dotazione di verde pubblico

1.5.4 Sintesi finale

Nella fase conclusiva dell'indagine, oltre a fornire la sintesi dei valori determinati, è stata svolta una elaborazione per poter attuare un confronto tra la situazione esistente delle dotazioni territoriali e le quantità prescritte dalle leggi vigenti e nel Piano Regolatore.

Da questa analisi 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.

Oltre a questo argomento si sono svolte alcune elaborazioni sul traffico indotto dai residenti nelle aree campione, per individuare eventuali problematiche legate alla mobilità.

Infine è stata effettuata una simulazione per capire gli effetti derivanti dall'applicazione generalizzata degli indici edificatori di P.R.G. nelle aree campione, questo allo scopo di verificare la sostenibilità degli interventi previsti nel territorio. Questa simulazione è stata, in alcuni casi, indagata in modo puntuale e specifico esaminando gli interventi di trasformazione edilizia effettuati in alcuni lotti residenziali. 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 è emerso un il possibile aumento del carico urbanistico nelle zone trasformate che, se generalizzato, può determinare fenomeni di congestione urbana.

Dalle analisi dei tessuti anni '60-'70, come riportato nella tabella 1.5.4 sottostante, emerge che due ambiti allo stato attuale sono più dense dell'indice assegnato: la zona dei condomini lungo via Cesare Battisti e quella lungo la via Emilia. Si tratta infatti di aree edificate prevalentemente in vigenza di strumenti urbanistiche che prevedevano alti indici edificatori. Tutte le restanti presentano densità più contenute, inferiori almeno di due punti rispetto agli indici attuali.. Per quanto riguarda invece i tessuti di prima espansione di valore ambientale, art 35 NdA, il costruito esistente, costituito per lo più di edifici mono-bifamiliari, ha una densità più alta di due punti rispetto all'indice assegnato ai lotti liberi. Anche in questo caso si tratta del risultato di interventi attuati in vigenza di strumenti urbanistici che prevedevano indici superiori.

Tabella 1.5.4 tessuti e indici

| tessuto | Uf PRG | Uf reale |
|--|----------|----------|
| 1-Quartiere Oltresavio, zona Campino | 0,8 | 0,63 |
| 2-Quartiere Cervese Sud, zona Corea di Villa Chiaviche | 0,8 | 0,62 |
| 3-Quartiere Centro Urbano, zona Madonna delle Rose | 0,35-0,4 | 0,57 |
| 4-Quartiere Centro Urbano, zona via Cesare Battisti | 0,8 | 1,35 |
| 5-Quartiere Cesuola, zona Monte | 0,35-0,4 | 0,59 |
| 6-Quartiere Fiorenzuola, via Emilia 1 | 0,8 | 1,12 |
| 7- Quartiere Fiorenzuola, via Emilia 2 | 0,8 | 0,60 |
| 8-Quartiere Al Mare, via Ponte Pietra | 0,7 | 0,52 |

1.5.5 Proposta di modifica normativa (art. 34 NdA)

Per gli interventi edilizi nei tessuti degli anni '60-'70 vengono individuati tre parametri - riqualificazione energetica, accessibilità degli edifici residenziali, dotazione di parcheggi pubblici - atti a definire un sistema graduato di incentivi per la sostenibilità degli interventi edilizi a fronte di livelli prestazionali migliorativi rispetto alle previsioni normative e regolamentari.

La riduzione del parametro di densità fondiaria è inteso come misura cautelativa in relazione alla reale sostenibilità delle infrastrutture esistenti evidenziata dagli studi campione sui tessuti urbani e delle frazioni ed il pieno sfruttamento degli indici già previsti dallo strumento urbanistico vigente è ammesso, come misura premiale, per gli interventi che migliorano le prestazioni energetiche, assicurano l'accessibilità degli spazi residenziali e delle relative aree di pertinenza e portano dotazioni di parcheggi pubblici a vantaggio dell'ambito urbano di riferimento.

Nel dettaglio :gli indici già previsti dalle NdA vigenti 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.13/89, di tutte le parti comuni interne e delle aree di pertinenza e di almeno il 50% delle unità immobiliari a destinazione residenziale previste.

Gli indici sono invece ridotti qualora le condizioni descritte vengano parzialmente soddisfatte :

- 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).

Le riduzioni sono cumulative nel caso di mancato rispetto di più condizioni incentivanti.

Le misure urbanistiche adottate costituiscono incentivo alla qualificazione del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 7ter della LR 20/2000. A far data dalla adozione della variante urbanistica che introduce le suddette disposizioni non trova pertanto applicazione nel territorio comunale l'art. 20 comma 3 della LR 15/2013.

Va inoltre tenuto conto degli effetti della applicazione delle definizioni di cui Delib.Ass.Legisl. 4 febbraio 2010, n. 279 ; ai fini del dimensionamento insediativo il parametro di maggior rilievo è la superficie utile lorda, in quanto assunta dall'art.5.10 delle NdA del PRG vigente come unità di misura ai fini della determinazione della capacità insediativa ed esprime gli indici territoriale e fondiario che regolano l'attività edilizia nei vari ambiti e tessuti.

L'attuale definizione contenuta nell'art.6 delle NdA individua, ai fini del calcolo della superficie, numerosi elementi di esclusione mentre la sintetica descrizione contenuta al punto 17 della richiamata Delib.Ass.Legisl. 4 febbraio 2010, n. 279 vi comprende le superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati degli edifici, comprendendo muri perimetrali, partizioni interne e pilastri, con esclusione di balconi, terrazze scoperte, spazi scoperti a terra, scale esterne aperte e scoperte nonché scale di sicurezza esterne. La nuova modalità di calcolo introduce di fatto una limitazione dei parametri di edificabilità seppure non esprimibile con coefficienti prefissati in quanto variabile in funzione delle scelte progettuali quali possono essere logge, porticati o altri volumi seppure accessori.

2. Adeguamento delle norme di PRG alla LR 15/2013

Con la L.R. 30.07.2013 n.15 è stata approvata la nuova normativa in materia di "Semplificazione della disciplina edilizia" che, oltre ad introdurre elementi di semplificazione dei procedimenti edilizi, definendo la disciplina dei titoli edilizi ed estendendo il campo degli interventi eseguibili senza titolo, assume disposizioni rispetto alle quali i Comuni, mediante modifica degli strumenti urbanistici, hanno obbligo di adeguamento, nello specifico:

1. la revisione della definizione di "ristrutturazione edilizia", in coordinamento con la Legge 09.08.2013 n.98, comprende nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, senza obbligo di mantenimento di sagoma e sedime. L'art.13 comma 4 della L.R. 30.07.2013 n.15 prevede che gli strumenti urbanistici possano limitare i casi in cui gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti mediante demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, con modifiche agli originari parametri. Inoltre dispone che all'interno del centro storico i Comuni individuano con propria deliberazione, le aree nelle quali non è ammessa la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma e quelle nelle quali i lavori di ristrutturazione edilizia non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA, prevedendo che nella pendenza del termine per l'adozione della suddetta delibera, non trova applicazione per il predetto centro storico la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma;

2. l'art.57 comma 4 della L.R. 30.07.2013 n.15 prevede che nel termine di 180 giorni dalla pubblicazione della norma sul BURERT le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia di cui all'Allegato A della Delib.Ass.Legisl. 4 febbraio 2010, n. 279 siano recepite dai Comuni. Decorso inutilmente tale termine (26.01.2014), per salvaguardare l'immutato dimensionamento dei piani vigenti, i Comuni approvano, con deliberazione del Consiglio comunale, coefficienti e altri parametri che assicurino l'equivalenza tra le definizioni e le modalità di calcolo utilizzate in precedenza dal piano e quelle previste dall'atto di coordinamento tecnico regionale.

Gli articoli delle NdA interessati sono il 5 (*Indici e definizioni urbanistici ecologici*) 6 (*Definizioni edilizia*), 7 (*Distanze, altezze e visuali libere*) delle Norme di Attuazione, il 7 (*Categorie normative*) dell'Allegato A2 (Città storica e Roversano norme tecniche di attuazione) delle NdA, il 3 (*Categorie di intervento*) dell'Allegato A3 (Disciplina

particolareggiata dei nuclei storici di Borello, Macerone, S. Vittore, Casale, S. Carlo, S. Giorgio e disciplina particolareggiata degli edifici con caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale in ambito rurale) delle NdA.

2.1 Altre modifiche normative

Modifiche normative riguardano gli articoli 9 (*principi*), 11 (*manutenzione qualitativa*), 12 (*Ristrutturazione urbanistica*), 13 (*Ristrutturazione edilizia*), 14 (*Opere di demolizione, rinterri e scavi, pertinenze*), 15 (*Arredo urbano ed opere minori*). Si tratta degli articoli riguardanti le definizioni degli interventi edilizi per le quali si fa riferimento alle disposizioni statali e regionali. In stretta applicazione del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata negli strumenti urbanistici comunali, sancito dall'art. 18 bis della LR 20/2000, introdotto dalla LR 15/2013, non vengono replicate nel testo delle NdA le descrizioni delle tipologie di intervento. Per la sola definizione di Ristrutturazione edilizia vengono introdotti gli elementi di dettaglio consentiti dalla norma sovraordinata (art. 13 comma 14 della LR 15/2013). Altre modifiche riguardano l'articolo 21 (*Usi del territorio nei tessuti esistenti e mutamenti di destinazione d'uso*), 22 (*Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati*) 33 (*Criteri generali per i tessuti esistenti*), 51 (*Piani urbanistici attuativi vigenti e pregresso PRG '85*), 53 bis (*Aree sottoposte ad accordi coi privati*), 63 (*Criteri generali*), 79 (*Recupero edilizio dei fabbricati e indicazioni per interventi di nuova costruzione*), 82 (*Attività produttive esistenti in ambito rurale*) delle Norme di Attuazione e parte degli allegati normativi A4 (*Pregresso PRG '85*), A6 (*Elenco e categorie di intervento per gli edifici che presentano caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale in ambito urbano*), A7 (*Elenco e categorie di intervento per gli edifici che presentano caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale in ambito rurale*) e A11 (*Permesso di costruire con prescrizioni-art- 27 NdA-*).

3. Accordi coi privati per insediamenti produttivi

La variante recepisce due Accordi sottoscritti ai sensi dell'art.18 della LR 20/2000 con soggetti privati per l'insediamento di due attività produttive: la Jolly service a Torre del Moro e la Gobbi frutta a Villa Calabria.

Tali accordi sono stati ritenuti di interesse pubblico, quali misure di rafforzamento della struttura produttiva sul territorio e di incremento l'occupazione, e rispecchiano pienamente i contenuti dei punti 5 e 8 delle strategie per il Piano strutturale sopra riportate al punto 1.2.

3.1 Accordo Jolly service

La Ditta "Jolly service spa" opera prevalentemente nel settore della logistica, offrendo servizi di varie tipologie. La ditta è cresciuta notevolmente negli ultimi dieci anni, ha acquistato nuovi clienti soprattutto nel settore ortofrutta, sia in Italia che all'estero. La "Jolly service spa" dispone di oltre 100 camion-rimorchi con il proprio marchio, per la cui movimentazione attribuisce un'ampia mole di lavoro a vari autotrasportatori. Nel 2009 l'azienda aveva una media di 55 dipendenti tra impiegati e operai fissi e stagionali, con picchi di 80 e mai sotto le 50 unità. 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 prodotti refrigeranti e non e come uffici amministrativi; un altro in Via della Cooperazione dove sono installati gli impianti di lavaggio per i contenitori e l'ufficio logistico.

La situazione logistica attuale della ditta impedisce un razionale programma di sviluppo produttivo in quanto la dislocazione degli ambienti di lavoro in due siti distanti fra loro, incide in maniera negativa sull'attività dell'azienda, crea disagi di collegamento e carichi di traffico nella zona.

Al fine di una programmazione di sviluppo aziendale la ditta ha necessità di raggruppare i vari servizi in una unica sede logistica.

La "Jolly service spa" è proprietaria di un terreno sito a Torre del Moro, distinto catastalmente al Foglio n.73, Particella n. 652, 654 e Foglio 74 part. 41, 247, 601, 604, 610, 672 e 673 per una superficie catastale di mq. 77.000 circa, destinato dal PRG vigente ad ambito rurale, su cui con nota del 22.11.2012 (PGN 5360/352 del 23.1.2013) ha fatto richiesta di una trasformazione urbanistica al fine di collocare l'intera l'attività lavorativa; la richiesta prevede l'inserimento di una nuova area di trasformazione AT 4a per una superficie territoriale di circa 77.000 mq. L'area si trova fra la ferrovia, la superstrada E45, nei pressi dell'area produttiva di Torre del Moro.

Successivamente, con nota del 28 ottobre 2013, PGN 84758/351 del 4.11.2013, i richiedenti Gianluca Salcini per Jolly service, Angelo Morellini per la Calcestruzzi del Savio e Mario Mariani per l'ATI hanno integrato la richiesta proponendo un Accordo coi privati ex art. 18 della LR 20/2000.

Nella nota, allegata all'Accordo, sono descritti i programmi di sviluppo delle aziende intermini produttivi ed occupazionali.

Per potere rendere sostenibile urbanisticamente l'intervento proposto dalla Jolly service è necessario coinvolgere le aree limitrofe oggi destinate a permesso di costruire con prescrizione (aree polifunzionali), attuabili con PUA e con obbligo di

V.A.S. di proprietà della Calcestruzzi del Savio spa e di ATI di Mariani Mario e C., modificando l'assetto urbanistico al fine di realizzare una diversa disposizione planimetrica e di una nuova viabilità.

Le proprietà hanno raggiunto un accordo formalizzato con la suddetta nota del 22.11.2012 che è stato confermato con quella del 28.10.2013.

La variante prevede una nuova area di trasformazione, At 4a 05/24, e un unico permesso di costruire con prescrizioni, comprendente le aree della Calcestruzzi del Savio spa e dell'ATI di Mariani Mario e C (PCP141) con obbligo di realizzazione di verde pubblico di mitigazione boscato, strada e parcheggio pubblico nonché per adempiere agli obblighi derivanti dagli Accordi coi privati e dagli esiti della VAS.

L'attuazione dell'area di trasformazione e delle aree soggette a permesso di costruire con prescrizioni devono essere coordinate al fine di realizzare le reti infrastrutturali comuni e le opere fuori comparto necessarie alla sostenibilità.

3.2 Accordo Gobbi Frutta

La ditta Gobbi Frutta srl, che da circa 40 anni opera nella commercializzazione dei prodotti ortofrutticoli, ha presentato, con nota del 13.2.2013 PGN 12445/351, richiesta di variante al PRG al fine di realizzare una nuova struttura aziendale, accorpando le tre sedi sulle quali attualmente opera, prospettando sia un incremento di produzione e fatturato che di addetti.

La Gobbi Frutta commercializza ed in parte produce oltre 250.000 ql di prodotti con un volume d'affari di circa 25 milioni di € ed occupa un centinaio di dipendenti. Le strutture operative sono collocate a Capannaguzzo (circa 700 mq), in via Dismano (circa 2.000 mq in parte in affitto); la ditta gestisce inoltre uno stand al mercato ortofrutticolo di Cesena nonché il frigorifero comunale nei pressi del mercato .

La ditta è proprietaria di un terreno agricolo in località Villa Calabria una cui parte di circa 20.000 mq chiede la trasformazione in produttivo per realizzare una struttura di circa 8.000 mq di capannoni e 10.000 mq di piazzali per la movimentazione dei mezzi e lo stoccaggio degli imballaggi. La ditta chiede inoltre di potere realizzare locali per foresteria aziendale di circa 700/800 mq. L'area si trova compresa tra il canale emiliano romagnolo, la via Calabria e la via Violone di Gattolino.

La variante prevede un tessuto polifunzionale, un parcheggio privato e un'area verde di filtro della profondità di 30 metri verso via Violone di Gattolino (sulla quale si affaccia il tessuto residenziale della frazione) da realizzare con permesso di costruire con prescrizione (216) anche per l'allargamento di un tratto di via Calabria mediante tombinamento del fosso stradale nel tratto compreso tra l'area di intervento e

l'innesto della viabilità di collegamento con la via Cervese e del marciapiede sul lato dell'intervento.

4. Parcheggio cimitero San Demetrio

Su richiesta del Settore Infrastrutture e Mobilità e del Quartiere Cesuola si inserisce la previsione di parcheggio pubblico lungo la Via San Demetrio al servizio del cimitero dell'omonima località. Si tratta di un modesto allargamento stradale al fine di ospitare una fila di parcheggi paralleli all'asse viario per una lunghezza di circa 80 metri. Attualmente vi carenza di parcheggi per il piccolo cimitero, 5-6 posti auto, e la dimensione stradale molto ridotta, circa 3 metri, complica ancora di più la situazione. L'allargamento proposto di altrettanti 3 metri contribuisce ad a migliorare la situazione. L'allargamento stradale e la realizzazione del parcheggio comportano l'apposizione del vincolo espropriativo sulla proprietà privata.

5. Rettifica di errori materiali variante 5/2102

In seguito all'approvazione della variante 5/2012 avvenuta con Delibera CC 51 del 25/7/2013 è necessario rettificare alcuni errori materiali presenti negli elaborati cartografici.

In particolare occorre integrare la previsione di tessuto ville e giardini sulla base della proprietà catastale sull'area esclusa dall'AT4a 5/02 di proprietà degli osservanti (sigg. Fiuzzi, Milandri e Altini) in località Diegaro, (osservazione 27) in quanto l'area di proprietà degli stessi non è stata integralmente compresa nel nuovo tessuto per la rappresentazione difforme presente nell'osservazione tra la planimetria di PRG e quella catastale. Si rettifica la Tavola dei Sistemi PS 2.1.8 comprendendo l'intera proprietà;

E' necessario inoltre eliminare dalla scheda di comparto dell'AT3 10/07 in località Calabrina via Mariana la prescrizione di ERP, che erroneamente è rimasta sulla scheda, in seguito all'accoglimento dell'osservazione 59 (Benedetti) che riduce la superficie dell'AT facendola ritornare in parte agricola. Si provvede a correggere la scheda di comparto, elaborato PG 5.3.

6. Reiterazione di vincolo espropriativo

Si rende necessario la reiterazione del vincolo espropriativo inerente la pista ciclabile lungo via del Rio a S. Vittore in quanto sono trascorsi più di 5 anni dalla sua apposizione con Delibera CC n° 31 del 20.2.2008. Tale atto che approvava la Variante al PRG 5/2006 ha apposto il vincolo preordinato all'esproprio per la realizzazione della pista ciclabile e del verde di mitigazione posti a carico della ditta Amadori (permesso di costruire con prescrizioni n° 76). Allo scadere del vincolo, trascorsi 5 anni dalla sua apposizione, permane l'esigenza di realizzare l'opera pubblica finalizzata alla sicurezza della circolazione lungo la via del Rio sulla quale afferisce parte significativa del traffico generato dalla Amadori e la ditta si appresta alla attuazione della prescrizione. E' dunque necessario reiterare il vincolo, confermando l'attualità e la validità della previsione urbanistica, e procedere con le rinnovate comunicazioni ai proprietari delle aree interessate ai sensi della LR 37/2002 in materia di espropri.

7. Il nuovo dimensionamento

7.1 Dimensionamento residenziale

Per chiarezza espositiva nella Tabella 7.1 è riportata la consistenza degli alloggi che costituiscono la dotazione insediativa del PRG 2000, distinti tra quelli derivanti dall'attuazione delle Aree di Trasformazione, delle aree di completamento ed infine della quota destinata all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), mentre la successiva Tabella 7.2 riporta il numero complessivo degli alloggi introdotti dall'approvazione di varianti specifiche successive all'approvazione del PRG 2000 allo stato di approvazione della Variante 5/2012 ripubblicazione.

Tabella 7.1 – Quadro dimensionamento residenziale PRG 2000

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

Tabella 7.2 – Quadro dimensionamento residenziale da Varianti specifiche al P.R.G. successive al PRG 2000

| VARIANTI | n. alloggi |
|-----------------------------------|--------------|
| 3/2006 - Bioedilizia | 28,00 |
| 5/2006 – Opere Pubbliche | 6,00 |
| Piano Alienazioni | 8,00 |
| Variante 1/2008 | 22,00 |
| VAS 38bis (Variante 1/2008) | 5,60 |
| Variante 1/2010 | -2,20 |
| Variante 1/2010 – ripubblicazione | -0,66 |
| Variante 5/2012 | 6,00 |
| Variante 5/2012 ripubblicazione | -45,49 |
| TOTALE | 27,25 |

La valutazione delle tabelle sopra riportate individua una dotazione di alloggi complessiva definita dal PRG 2000, come integrata da successive varianti specifiche a questo, pari a circa 2.863,25 unità, delle quali 2.836 allocate nell'impianto della variante generale e 27.25 conformate dalle successive varianti denominate "Var.3/2006 - Bioedilizia", "Var.5/2006 – Opere Pubbliche", "Piano delle Alienazioni", "Variante 1/2008", "VAS 38bis (Variante 1/2008)", "Variante 1/2010", "Variante 1/2010 – ripubblicazione", "Variante 5/2012" e "Variante 5/2012 ripubblicazione".

L'incremento ammissibile della capacità insediativa del PRG 2000, nell'arco della sua validità, stabilito dall'art. 15 della L.R. n. 47/78 e s.m.i. nel limite massimo del 3%, è pertanto pari a 85 alloggi (2.836 x 3%).

Sottraendo dal suddetto limite di 85 alloggi quelli già assunti attraverso precedenti varianti residua un'ulteriore capacità insediativa del PRG di 57,83 alloggi (85,08-27,25).

Nella presente variante a seguito della eliminazione di numerose AT si ha una diminuzione di 72.385 mq di SUL corrispondenti a 517,04 alloggi, che sommati ai 57,83 alloggi delle varianti precedenti portano ad una disponibilità residua di 574,87 alloggi.

7.2 Dimensionamento polifunzionale

Per la verifica del dimensionamento del Piano per la parte insediativa polifunzionale si procede alla verifica del dimensionamento per le previsioni assunte dalla presente variante inerenti le "Zone omogenee D", come definite dalla legge regionale 47/78.

Partendo dalla dotazione complessiva del tessuto polifunzionale definito dall'impianto del PRG 2000, valutata in 5.246.667 metri quadrati di SUL, deriva un possibile incremento massimo degli azzonamenti polifunzionali fino al raggiungimento di 157.400 mq. di SUL (5.246.667 mq. x 3%).

Attraverso le seguenti varianti denominate rispettivamente "1/2005 Opere pubbliche", "5/2006 Opere pubbliche", "Piano delle Alienazioni 2008", "Variante 1/2008", "Variante 1/2010", "Variante Piano delle Alienazioni 2012", "Variante 1/2010 ripubblicazione", "Variante 5/2012" e "Variante 5/2012 pubblicazione aree" elencate in Tabella 2.1, il bilancio delle previsioni polifunzionali comunali ha subito un incremento netto di 69.213 mq. di SUL che, sommato a quello disposto dalla presente variante, determinato in -428.955 mq. SUL, porta ad una consistenza complessiva del tessuto polifunzionale di -359.742 metri quadrati di SUL. Il sopra riportato valore è evidentemente inferiore al limite massimo dell'incremento ammissibile, come sopra evidenziato pari a 157.400 metri quadrati di SUL, intendendo soddisfatta la verifica del limite del 3% per l'incremento ammissibile del tessuto polifunzionale in dotazione al Piano.

Tabella 7.1 – Quadro aggiornamento dotazione polifunzionale da Varianti specifiche al P.R.G. successive al PRG 2000 (VIGENTE)

| Varianti | S.U.L. +/- |
|---------------------------------------|---------------|
| 1/2005 – Opere Pubbliche | -1.360 |
| 5/2006 – Opere Pubbliche | 3.085 |
| Variante Piano delle Alienazioni 2008 | 7.000 |
| Variante 1/2008 | 111.159 |
| Variante 1/2010 | 24.533 |
| Variante Piano delle Alienazioni 2012 | -10.513 |
| Variante 1/2010 – ripubblicazione | 16.865 |
| Variante 5/2012 | -17.477 |
| Variante 5/2012 pubblicazione aree | -64.079 |
| Totale | 69.213 |

Tabella 7.2 Quadro aggiornamento dotazione polifunzionale PRG 2000 fase adozione Variante 1/2014 (adozione)

| Varianti | S.U.L. +/- |
|---------------------------------------|-----------------|
| 1/2005 – Opere Pubbliche | -1.360 |
| 5/2006 – Opere Pubbliche | 3.085 |
| Variante Piano delle Alienazioni 2008 | 7.000 |
| Variante 1/2008 | 111.159 |
| Variante 1/2010 | 24.533 |
| Variante Piano delle Alienazioni 2012 | 16.865 |
| Variante 1/2010 – ripubbl | -10.513 |
| Variante 5/2012 | -17.477 |
| Variante 5/2012 pubblicazione aree | -64.079 |
| VARIANTE 1/2014 adozione | -428.955 |
| Totale | -359.742 |

7.3 Dimensionamento servizi

Quale necessario completamento della sostenibilità delle previsioni assunte dalla presente variante viene nel presente paragrafo ricalcolata la consistenza delle dotazioni degli standards urbanistici.

La tabella 7.3 riporta il quadro complessivo delle variazioni, in incremento o in decremento, della consistenza degli standards urbanistici alle previsioni assunte dall'adozione della presente Variante, distinguendo per queste quelli di valenza locale di quartiere (zone G) da quelle aventi un preminente interesse sovracomunale (zone F).

| Denominazione | Servizi di quartiere "G" | | | | | | | Servizi di interesse sovra comunale "F" | | | |
|----------------------|--------------------------|----------------|------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------|----------------------------------|---|------------------------------------|---------------------------|---|
| | Parcheggi pubblici | Verde pubblico | Attrezzature religiose | Istruzione dell'obbligo | Servizi cimiteriali | Servizi privati | Attrezzature di interesse comune | Servizi di rilevanza comprensoriale | Attrezzature per l'ordine pubblico | Attrezzature tecnologiche | Attrezzature per l'istruzione superiore |
| Variante in adozione | -84.875 | -165.670 | | | | | -71.714 | | | | |

Tabella 7.3 Quadro di dettaglio delle modifiche agli standards introdotte dall'adozione della Variante 1/2014

L'esame degli standard comunali, espresso in ettari e in metri quadrati/abitante e suddiviso per classi tipologiche omogenee, è riepilogato nelle Tabelle 7.5 e 7.6, nelle quali sono riportati i valori degli standard relativi alle zone G e zone F nel vigente PRG, e nelle Tabelle 7.7 e 7.8 che individuano lo stato futuro conseguente all'assunzione delle modifiche apportate con la presente variante in adozione. Entrambi gli schemi riportano in collazione i parametri di standard precisati dalla normativa (L.R. 47/78 e D.M. 1444/68).

La quantificazione di riferimento degli abitanti residenti, ai fini della determinazione delle dotazioni di interesse comunale pro-capite, è stato assunto pari al valore di base precisato dal PRG 2000, come indicato nella Tabella 7.4, incrementato del numero delle unità insediabili conseguenti a successive previsioni di varianti specifiche. Il valore così determinato assomma a 95.010 abitanti. Tale valore sarà assunto per il calcolo degli standard di valenza locale (zone G).

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

Tab. 7.4 Definizione abitanti teorici PRG 2000

Per il computo delle dotazioni individuali di servizi di scala sovracomunale (zone F) la somma degli abitanti insediati e di quelli insediabili nel comprensorio cesenate è assunta pari a 180.000 unità.

| TIPO DI SERVIZIO | TOTALE | | L.R. 47/78 | Differenza |
|--|---------------|--------------|------------|--------------|
| | Ha | mq/ab. | mq./ab | mq./ab |
| Attrezzature comuni | 84,09 | 8,73 | 2,8 | 5,93 |
| Attrezzature religiose | 28,89 | 3,00 | 1,2 | 1,80 |
| Parcheggi | 104,40 | 10,84 | 4 | 6,84 |
| Verde giardino e sportivo | 288,22 | 29,92 | 16 | 13,92 |
| Istruzione dell'obbligo, nido, materne | 27,81 | 2,89 | 6 | -3,12 |
| TOTALI | 533,41 | 55,38 | 30 | 25,37 |

Tabella 7.5 Quadro consistenza Zone G – conseguente a variazioni apportate dalla “Variante 5/2012 Pubblicazione di alcune aree” approvata – PRG vigente

| TIPO DI SERVIZIO | Ha | mq/ab. | D.M. 1444/68 mq./ab | mq./ab |
|--|---------------|--------------|---------------------------|--------------|
| Attrezzature sanitarie | 16,66 | 0,93 | 1 | -0,07 |
| Parcheggi pubblici urbani e territoriali | 201,91 | 11,22 | 15 | -3,78 |
| Istruzione superiore e dell'obbligo | 14,41 | 0,80 | 1,5 | -0,68 |
| TOTALI 1 | 232,98 | 12,94 | 17,5 | -4,56 |
| università | 4,81 | 0,27 | | |
| attrezzature | 154,09 | 8,56 | | |
| parcheggi | 9,08 | 0,50 | | |
| TOTALI 2 | 167,98 | 9,33 | | |
| TOTALE GENERALE | 400,96 | 22,28 | 17,5 | 4,78 |

Tabella 7.6 Quadro consistenza Zone F – conseguente a variazioni apportate dalla “Variante 5/2012 Pubblicazione di alcune aree” approvata – PRG vigente

| TIPO DI SERVIZIO | TOTALE | | L.R. 47/78 | Differenza |
|--|---------------|--------------|------------|--------------|
| | Ha | mq/ab. | mq./ab | mq./ab |
| Attrezzature comuni | 76,92 | 8,10 | 2,8 | 5,30 |
| Attrezzature religiose | 28,89 | 3,04 | 1,2 | 1,84 |
| Parcheggi | 95,91 | 9,96 | 4 | 5,96 |
| Verde giardino e sportivo | 271,65 | 28,59 | 16 | 12,59 |
| Istruzione dell'obbligo, nido, materne | 27,81 | 2,93 | 6 | -3,07 |
| TOTALI | 501,18 | 52,61 | 30 | 22,61 |

Tabella 7.7 Quadro consistenza Zone G – conseguente a variazioni introdotte dall'adozione della Variante 1/2014

| TIPO DI SERVIZIO | Ha | mq/ab. | D.M. 1444/68 mq./ab | mq./ab |
|--|---------------|--------------|------------------------|--------------|
| Attrezzature sanitarie | 16,66 | 0,93 | 1 | -0,07 |
| Parcheggi pubblici urbani e territoriali | 201,91 | 11,22 | 15 | -3,78 |
| Istruzione superiore e dell'obbligo | 14,41 | 0,80 | 1,5 | -0,68 |
| TOTALI 1 | 232,98 | 12,94 | 17,5 | -4,56 |
| università | 4,81 | 0,27 | | |
| attrezzature | 154,09 | 8,56 | | |
| parcheggi | 9,08 | 0,50 | | |
| TOTALI 2 | 167,98 | 9,33 | | |
| TOTALE GENERALE | 400,96 | 22,28 | 17,5 | 4,78 |

Tabella 7.8 Quadro consistenza Zone F – conseguente a variazioni introdotte dall'adozione della Variante 1/2014

La Tabella 7.9 evidenzia gli scostamenti delle dotazioni pro-capite tra i due assetti del piano.

| PRG vigente | | | PRG vigente + Var 1/2014 | | |
|--------------|--------------|--------------|--------------------------|--------------|--------------|
| SERVIZI G | SERVIZI F | TOTALE | SERVIZI G | SERVIZI F | TOTALE |
| mq./ab. | mq./ab. | mq./ab. | mq./ab. | mq./ab. | mq./ab. |
| 55,38 | 22,28 | 77,66 | 52,61 | 22,28 | 73,53 |

Tabella 7.9 Sintesi comparativa stato dotazioni ante –post adozione Variante 1/2014