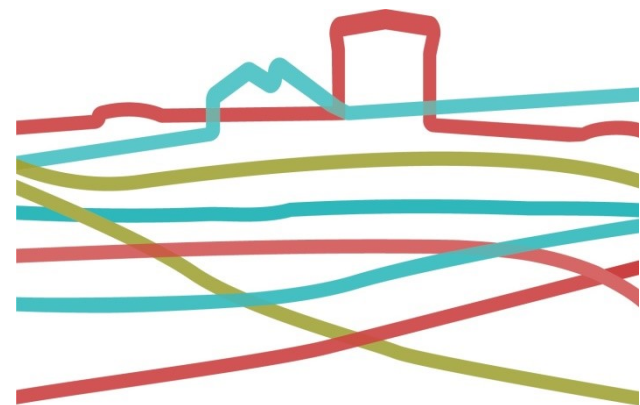


D

SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE



cesena montiano **PUG** città laboratorio
2020 2021

PIANO INTERCOMUNALE CESENA-MONTIANO
QUADRO CONOSCITIVO CESENA

PIANO URBANISTICO GENERALE INTERCOMUNALE

CESENA-MONTIANO

Sindaci e Assessori

Enzo Lattuca

Sindaco del Comune di Cesena

Fabio Molari

Sindaco del Comune di Montiano

Cristina Mazzoni

Assessore all'urbanistica e rigenerazione urbana del Comune di Cesena

Mauro Ruscelli

Assessore alla gestione del territorio e valorizzazione del patrimonio pubblico del Comune di Montiano

UFFICIO DI PIANO

Per sviluppare il PUG intercomunale i Comuni di Cesena e Montiano hanno costituito l'Ufficio di Piano associato (delibera GC 222 del 31.07.2018) così composto:

Componenti interni: **Arch. Emanuela Antoniaci** (Dirigente del Settore Governo del Territorio, coordinatrice)

Ing. Paola Sabbatini (Dirigente del Settore Governo del Territorio)

Arch. Otello Brighi (progettista) **Arch. Pierluigi Rossi** (progettista) **Geol. Barbara Calisesi** (responsabile

cartografia) **Geom. Mattia Brighi, Leonardo Pirini, Barbara Santarelli** (collaboratori), **Ing. Simona**

Saporetti (indagini riguardanti l'attuazione del previgente strumento urbanistico), **Arch. Raffaella Sacchetti**

(Collaborazione alla redazione).

Componenti esterni: **Prof. Arch. Filippo Boschi** (Paesaggio), **Prof. Avv. Federico Gualandi** (Aspetti

giuridici), **Prof. Arch. Stefano Stanghellini e Arch. Valentina Cosmi** (Sostenibilità economica), **Arch. Sandra**

Vecchietti (Sostenibilità ambientale).

Arch. Elena Farné (Garante della partecipazione)

Il percorso partecipativo è stato curato da **Cantieri Animati** di **Chiara Luisa Pignaris** e **Raffaele Peruzzi**

Coordinamento scientifico e metodologico

Filippo Boschi

Costruzione della città pubblica, il territorio rurale e i luoghi della produzione

Sandra Vecchietti

Rigenerazione urbana, valutazione del beneficio pubblico e i luoghi dell'abitare

GRUPPO DI LAVORO PER LA REDAZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO

Hanno collaborato al processo della realizzazione del Quadro conoscitivo:

Ufficio di Piano nella composizione mutata nel tempo: Emanuela Antoniaci (coordinamento generale), Otello Brighi, Pierluigi Rossi (progettisti), Barbara Calisesi, Maria Chiara Magalotti, Daniele Minotti, Vincenzo Stivala, Luciana Battistini, Alessandro Biondi, Mattia Brighi, Natascia Cantoni, Cristina Farnedi, Elena Genghini, Barbara Maggioli, Alberto Pezzi, Leonardo Pirini, Barbara Santarelli

Settori coinvolti:

Staff Segretario Generale Pianificazione strategica Controllo e Progetti europei, Servizi amministrativi Partecipazione Patrimonio, Organizzazione e personale, Entrate tributarie e Servizi economico finanziari, Lavori pubblici, Tutela dell'ambiente e del territorio, Sviluppo economico, Servizi al cittadino e Innovazione tecnologica, Servizi educativi Istruzione e Sport, Biblioteca Malatestiana e Servizi culturali, Polizia Municipale, Servizi alle persone e alle famiglie, Sportello unico attività produttive, Energie per la città

Estremi Approvativi

	Assunzione	Adozione	Approvazione
Cesena	Del. C.C. n.76 - 23/09/2021	Del. C.C. n.23 - 07/04/2022	Del. C.C. n. del
Montiano	Del. C.C. n.25 - 24/09/2021	Del. C.C. n.13 - 13/04/2022	Del. C.C. n. del

SOMMARIO

PIANO URBANISTICO GENERALE INTERCOMUNALE.....	0
CESENA-MONTIANO.....	0
0	
UFFICIO DI PIANO.....	0
GRUPPO DI LAVORO PER LA REDAZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO.....	0
D. SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE.....	3
D.1 ATTUAZIONE DEL PRG 2000.....	3
D.1.1 Premessa.....	3
D.1.2 Previsioni e dimensionamento prima della Variante 1/2014.....	3
D.1.3 Lo stato di attuazione del piano prima della Variante 1/2014.....	4
<i>Le Aree di Trasformazione (A.T.) del PRG 2000.....</i>	<i>4</i>
<i>Lo stato di attuazione delle Aree di Trasformazione produttive.....</i>	<i>5</i>
<i>Il Progresso PRG '85.....</i>	<i>6</i>
<i>I Programmi di Riqualificazione Urbana (PRU).....</i>	<i>6</i>
<i>Sintesi dello stato di attuazione del PRG 2000 prima della Variante 1/2014.....</i>	<i>6</i>
D.1.4 Il dimensionamento del piano dopo l'approvazione delle Varianti "1/2014" e "Pubblicazione di alcune aree".....	7
D.1.5 La potenzialità delle aree convenzionate.....	8
D.1.6 Lo stato di attuazione dei lavori nelle Aree di Trasformazione. convenzionate dopo l'approvazione delle Varianti "Variante 1/2014" e "Variante 1/2014 pubblicazione di alcune aree".....	9
<i>Gli scenari futuri.....</i>	<i>10</i>
D.1.7 Attuazione del PRG al 1 gennaio 2018.....	12
<i>L'area Montefiore.....</i>	<i>12</i>
<i>La Riqualificazione urbana nel PRG 2000: i PRU Europa e Novello.....</i>	<i>12</i>
<i>PRU Europa.....</i>	<i>13</i>
<i>PRU Novello.....</i>	<i>15</i>
<i>I Piani di recupero.....</i>	<i>19</i>
<i>Permessi di costruire con prescrizioni.....</i>	<i>20</i>
D.1.8 Attuazione del PRG al 1 gennaio 2018.....	24
D.1.9 Perimetro del Territorio Urbanizzato al 1.1.2018.....	25
<i>Il Territorio Urbanizzato nella Legge 24/2017.....</i>	<i>25</i>
<i>Antropizzazione ed urbanizzazione.....</i>	<i>26</i>
<i>La definizione del perimetro del TU al 1.1.2018.....</i>	<i>26</i>
<i>Perimetro del TU nella fase transitoria del PUG.....</i>	<i>27</i>

D.2 PIANO D'AZIONE PER L'ENERGIA SOSTENIBILE E IL CLIMA PAESC.....	27
D.3 PIANO ENERGETICO.....	27
D.4 PIANO DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE.....	27
D.5 PIANO DELLA SOSTA.....	27
D.6 PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA.....	27

D. SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE

D.1 ATTUAZIONE DEL PRG 2000

D.1.1 Premessa

Il PRG 2000, è stato redatto alla fine degli anni '90 e adottato in ottobre del 2000, in un contesto completamente diverso dall'attuale. A distanza di vent'anni si può affermare che il piano abbia influito in modo parziale sulle dinamiche di intervento nel territorio. Da una parte ha introdotto strumenti innovativi come la perequazione urbanistica, anche in parte finalizzata all'edilizia sociale, dall'altra ha immesso nel mercato notevoli quantità edificatorie che hanno trovato attuazione in misura limitata. L'applicazione della perequazione urbanistica ha garantito maggiore trasparenza e parità di trattamento delle proprietà tramite una più equa redistribuzione della rendita delle aree, nonché la risoluzione di alcune criticità dovute al reperimento delle aree per la realizzazione delle attrezzature pubbliche evitando inefficaci e onerose procedure espropriative.

Negli ultimi anni dell'attuazione il rallentamento generale della crescita e il persistente ritardo della ripresa economica hanno contribuito a rallentare sino a fermare l'andamento del mercato delle costruzioni tradizionali privilegiando semmai interventi di riqualificazione/rigenerazione o realizzazioni legate alle fonti energetiche rinnovabili. Le conseguenze e gli effetti di tale crisi si sono manifestati anche a livello locale attraverso la volontaria richiesta di eliminare alcune aree edificabili destinate ad usi produttivi e residenziali (AT 4a 06/11 S. Carlo S. Vittore -PUA approvato-, AT 4a 12/23 Pievesestina, 09/11 AT3 Bulgarnò).

In tale contesto, con delibera di Consiglio comunale n 7 del 6 febbraio 2014 l'Amministrazione ha adottato la Variante 1/2014 denominata "di salvaguardia" con la quale, in vista del nuovo Piano Strutturale ha inteso salvaguardare dalle trasformazioni territoriali ampi ambiti urbani, contenere il consumo del suolo con l'obiettivo di diminuire la pressione insediativa sul territorio non urbanizzato, riducendo considerevolmente il numero dei comparti di trasformazione previsti dal vigente PRG e ancora non attuati, promuovendo politiche di riqualificazione e di rigenerazione urbana.

Con tale Variante e, a seguire, con la Variante denominata "Variante 1/2014 pubblicazione di alcune aree" (approvata con delibera di consiglio comunale n. 19 del 17/3/2016) sono state stralciate dal Piano vigente le previsioni delle aree di espansione residenziali e produttive non attuate (20 res. + 14 prod.) al fine di evitare ulteriori trasformazioni di suolo agricolo libero. Le anzidette Varianti hanno ridotto il numero delle Aree di trasformazione residenziale da 89 a 69 e quelle produttive da 33 a 19 con una riduzione di consumo di suolo di 191 ettari.

D.1.2 Previsioni e dimensionamento prima della Variante 1/2014

Relativamente al residenziale, le previsioni del PRG 2000 erano state fatte considerando che un alloggio avesse una dimensione pari a 140 mq di Sul. In definitiva il dimensionamento era pari a 2.800 alloggi di cui 291 per edilizia sociale (escluso quelli dei PRU Novello ed Europa). La realtà attuativa ha poi mostrato che quel parametro era particolarmente sovradimensionato. Infatti gli alloggi sono poi stati realizzati in dimensione media di 77 mq di Sul, pari a circa la metà. Non mutando quindi la Sul prevista, l'effetto oggi è di avere un numero di alloggi attesi pari al doppio di quelli dichiarati nel 2000.

Le notevoli quantità edificatorie del produttivo derivano in misura maggiore dalle nuove A.T. per quanto riguarda la S.t. (215 ha), ma dal pregresso PRG 85 per quanto riguarda la consistenza dell'indice (oltre un milione di mq di Sul.)

Le previsioni relative a nuovi comparti insediativi dello strumento generale PRG 2000 sono state complessivamente determinate da tre distinte categorie:

- **Aree di trasformazione (AT):** sono aree, per la quasi totalità ancora libere, interessate dalle previsioni dei nuovi insediamenti comprensivi dei servizi;
- **Pregresso PRG '85:** il PRG 2000 ha confermato una quantità rilevante di aree residenziali e produttive del precedente PRG '85, individuandole come pregresso (aree approvate ma non convenzionate alla data di adozione del PRG 2000). Le previsioni residenziali contenevano 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 solo in parte giunti alla fase realizzativa attraverso stipula di 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	289,1	78	215,2	56	504,2
Pregresso	47,1	13	171,3	44	218,5
PRU	34,0	9	0,0		34,0
	370,2	100	386,5	100	756,7

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

	residenza	%	produttivo	%	totale Sul
AT	390.812	61	828.472	44	1.219.284
Pregresso	116.057	18	1.071.989	56	1.188.046
PRU	133.473	21	0		133.473
	640.342	100	1.900.461	100	2.540.803

Le figure successive mostrano, con delle grafiche, i rispettivi dimensionamenti insediativi riferiti alla St (Figura 3) ed alla Sul (Figura 4).

La ripartizione delle superfici territoriali tra residenza (49 %) e produttivo (51 %) è pressoché equilibrata.

Figura 3 - Dimensionamento complessivo delle previsioni insediative in ha di *Superficie territoriale (St)*

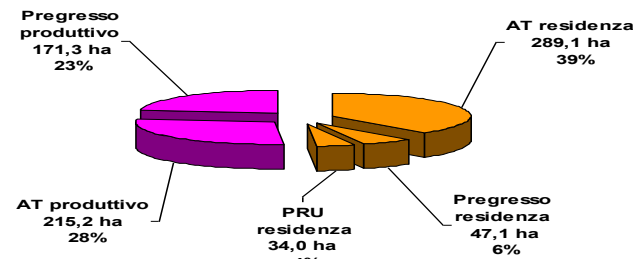
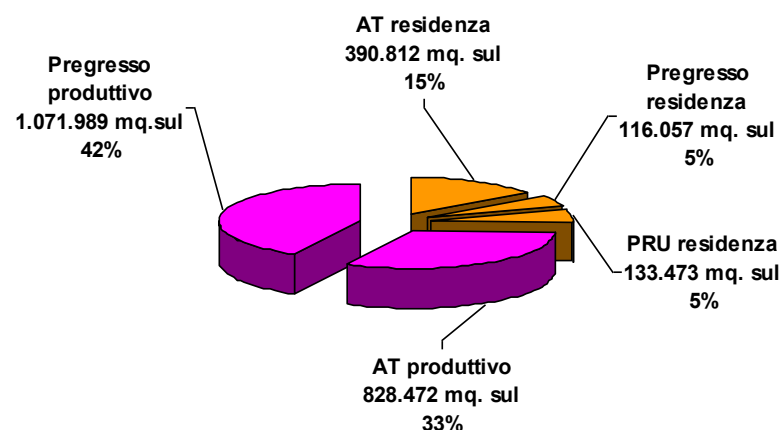


Figura 4 - Dimensionamento complessivo delle previsioni insediative in mq. di *Superficie utile lorda (Sul)*



L'edificabilità delle aree produttive è tripla (75 %) rispetto alle aree residenziali (25 %).

La notevole consistenza, in termini di edificabilità (Superficie Utile Lorda) delle AT destinate ad ospitare funzioni produttive (artigianali, industriali, commerciali) e terziarie è da ricondurre all'aumento della domanda insediativa da parte delle imprese locali durante l'elaborazione del PRG 2000.

Per quanto riguarda i comparti residenziali va sottolineato che l'indice di utilizzazione territoriale delle nuove espansioni rispetto al pregresso del PRG 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 generare nei 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.

D.1.3 Lo stato di attuazione del piano prima della Variante 1/2014

Le Aree di Trasformazione (A.T.) del PRG 2000

Al fine di esaminare lo stato di attuazione delle A.T. sono state considerate le fasi più significative dei piani attuativi quali l'autorizzazione a presentare il PUA, l'approvazione del PUA, la stipula della convenzione, l'inizio lavori delle opere di urbanizzazione/edifici¹.

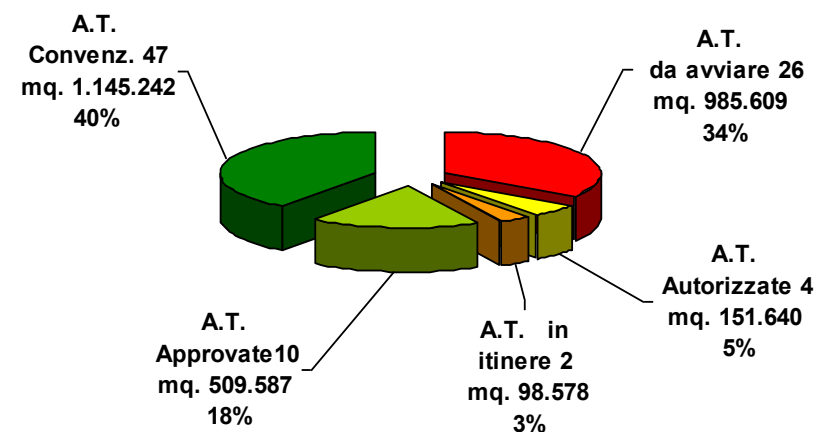
Al 6 febbraio 2014, prima dell'adozione della Variante 1/2014 ("salvaguardia"), il quadro complessivo delle 122 Aree di trasformazione residenziali e polifunzionali previste dal PRG 2000, dimostra che complessivamente ne risultano approvate 66 (9 produttive + 57 residenziali) di cui 53 convenzionate (6 polifunzionali + 47 residenziali). 6 A.T. risultano in itinere (4 produttive + 2 residenziali), 5 sono state autorizzate (1 produttivo + 4 residenziali), 45 aree non sono state avviate (19 produttive + 26 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		In itinere		Autorizzate		Non presentate		Totali	
	n.	mq. sul	n.	mq. sul	n.	mq. sul	n.	mq. sul	n.	mq. sul	n.	mq. sul
Residenziali	47	174.759	10	71.485	2	10.712	4	18.314	26	115.542	89	390.812
Produttive	6	56.933	3	33.734	4	137.986	1	68.804	19	531.015	33	828.472
Totale	53	231.692	13	105.219	6	148.698	5	87.118	45	646.557	122	1.219.284

Lo stato di attuazione delle Aree di Trasformazione residenziali

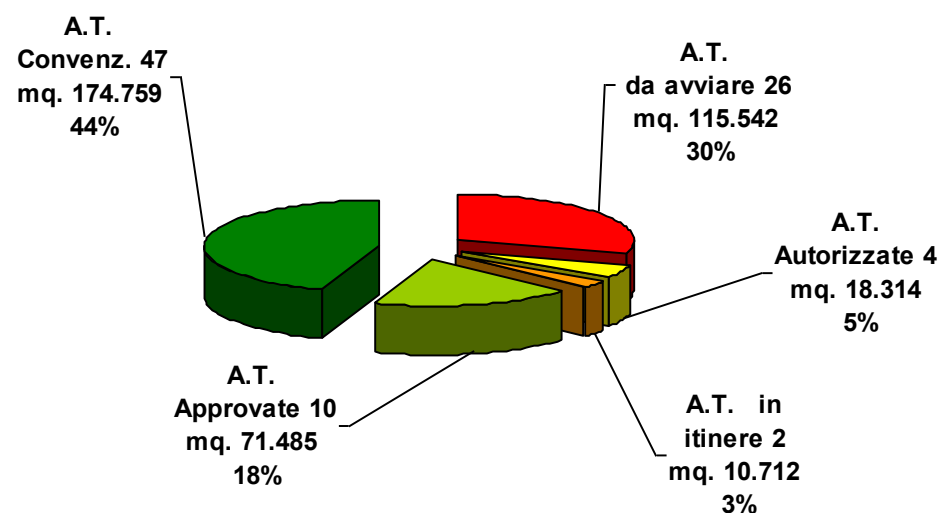
Figura 6 - Stato di attuazione delle AT residenziali in mq. di *Superficie Territoriale (St)*



¹ Per quanto riguarda la consistenza della St e della Sul (compresa quella destinata all'ERP) delle aree non ancora avviate, o in corso di approvazione sono stati utilizzati i dati rilevati nelle relative schede delle AT al 06/02/2014 mentre per le aree sulle quali è stato approvato il PUA precedentemente a tale data, sono stati utilizzati i parametri urbanistici e le consistenze effettive dei piani approvati.

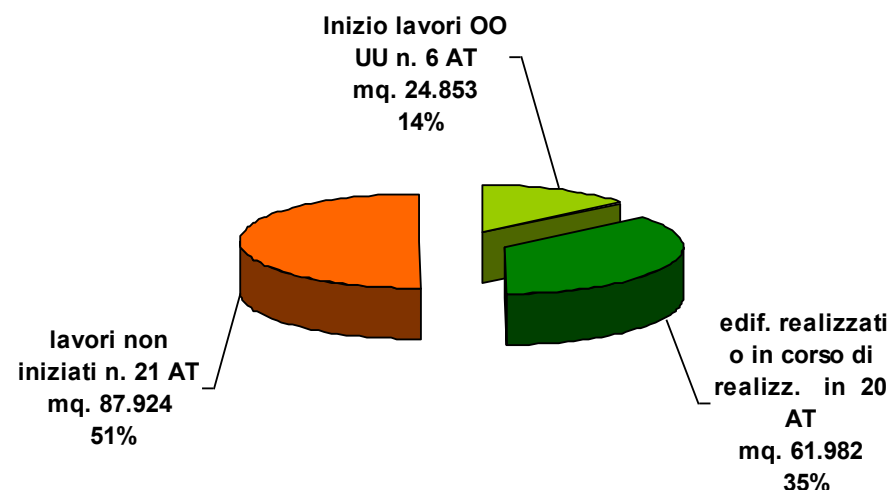
Lo stato di attuazione delle previsioni residenziali in termini di St dimostra che rimane una quota del 39% ancora da avviare mentre il 58% è già approvata-convenzionata, il resto (3%) è in itinere.

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 rimane una quota del 35% ancora da avviare mentre il 62% è già approvata-convenzionata, il resto (3%) è in itinere.

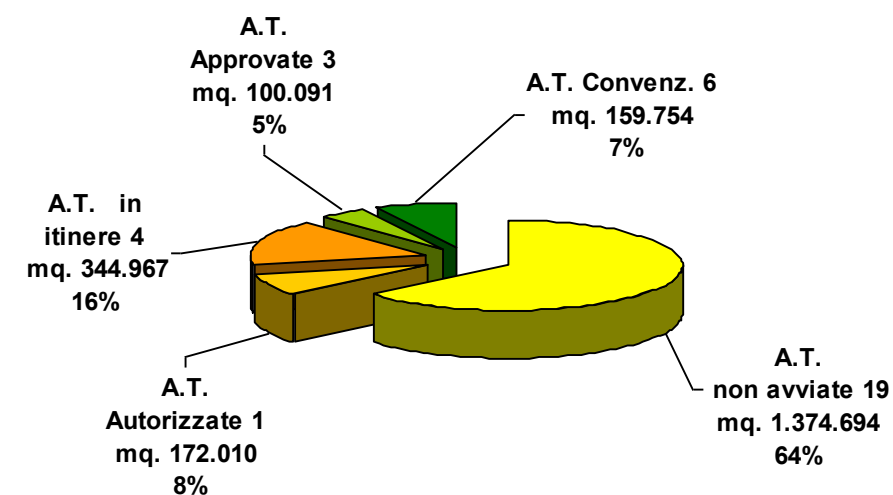
Figura 8 - Stato di attuazione dei lavori nelle AT residenziali convenzionate (47) in mq. di *Superficie utile lorda* (Sul)



Lo stato di attuazione dei lavori nelle sole AT residenziali convenzionate (n. 47) dimostra che in 21 AT (51% della Sul) i lavori non sono stati avviati; in 6 AT sono iniziati/ultimati i soli lavori delle urbanizzazioni (14% della Sul); Sulle restanti 20 AT interessate dalla realizzazione degli edifici (35% della SUL), 12 hanno completato gli stessi mentre per le 8 rimanenti gli edifici sono in corso di realizzazione.

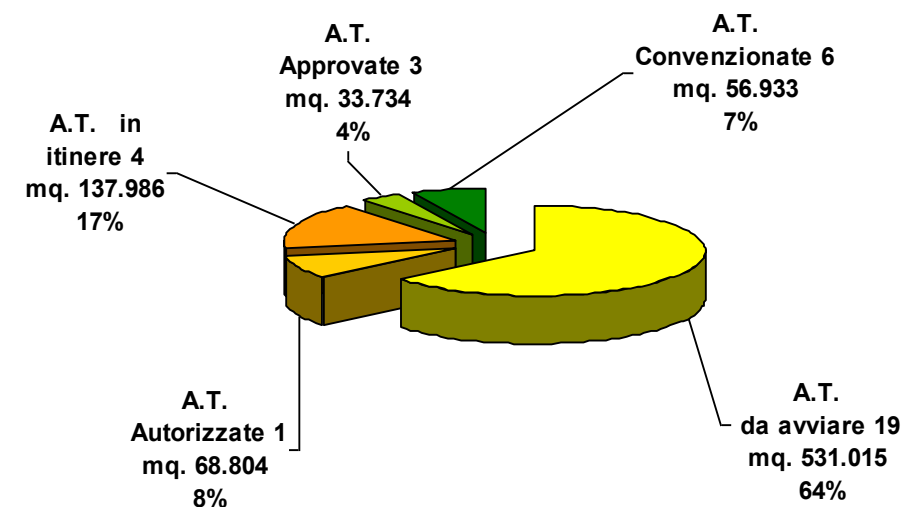
Lo stato di attuazione delle Aree di Trasformazione produttive

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



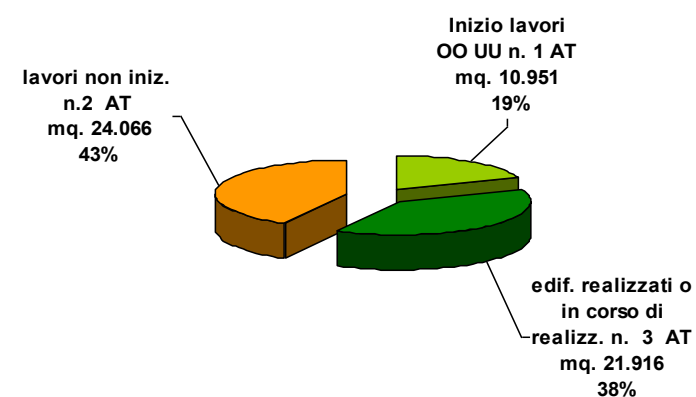
Lo stato di attuazione delle previsioni produttive in termini di St dimostra che una cospicua quota (72%) è ancora da avviare, solo 12% è già approvata e-convenzionata e il resto (16%) è in itinere.

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 Sul dimostra, analogamente alla figura precedente, che una cospicua quota (72%) è ancora da avviare, solo l'11% è già approvata e-convenzionata e il resto (17%) 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 (38% della SUL), 2 hanno completato gli stessi mentre per la restante AT gli edifici sono in corso di realizzazione.

Il Progresso PRG '85

Nell'esaminare lo stato di attuazione delle aree pregresse, sia produttive che residenziali, si è fatto riferimento al convenzionamento delle stesse. Nella tabella seguente sono indicati i valori in termini di Sul delle aree convenzionate e non convenzionate.

Figura 12 - Aree Pregresse PRG 85 (residenziali e produttive) per stato di attuazione.

Attuazione Progresso PRG 85 (2000-2013)			
destinazione	Sul complessiva	Sul convenzionata	Sul NON convenzionata
RESIDENZIALE	116.057	79.842	36.215
PRODUTTIVA	1.071.989	757.048	314.941
TOTALE	1.188.046	836.890	351.156

La tabella dimostra che circa il 70% delle previsioni pregresse risulta attuato. Il restante 30% inattuato è distinto tra produttivo (27% circa) e residenziale (3% circa).

I Programmi di Riqualificazione Urbana (PRU)

Nella seguente tabella è evidenziato il dimensionamento degli interventi previsti nei due programmi Europa e Novello: il PRU Europa approvato nel dicembre 2011 è stato convenzionato nel giugno 2013 mentre il PRU Novello approvato nel gennaio 2012 non è ancora stato convenzionato.

Figura 13. Programmi di riqualificazione urbana

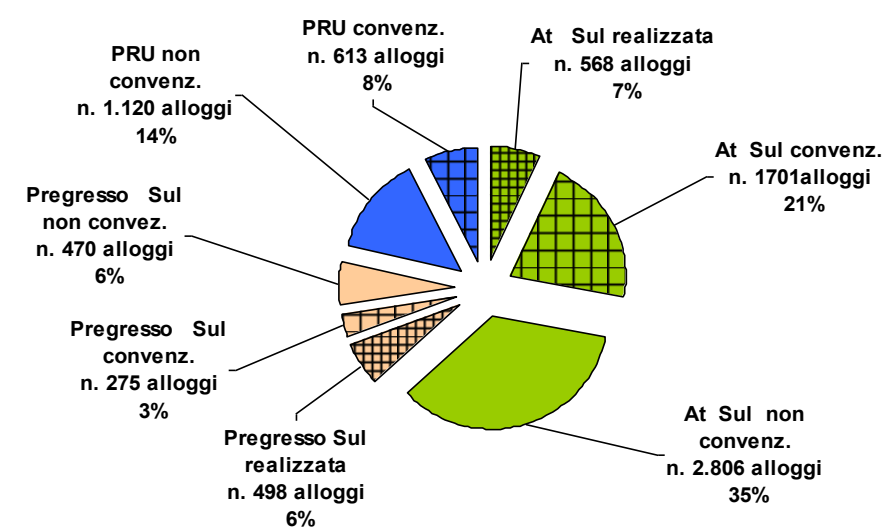
DENOMINAZIONE	SUPERF. TERRIT.	SUL	ALLOGGI	APPROVAZIONE	CONVENZIONE
PRU Europa	70.104	47.223	613	21/12/11	25/06/2013
PRU Novello	270.247	86.250	1120	04/01/12	
TOTALE	340.351	133.473	1.733		

Sintesi dello stato di attuazione del PRG 2000 prima della Variante 1/2014

Di seguito si riporta una sintesi complessiva dello stato di attuazione dello strumento generale riferito alle previsioni insediative sia residenziali che produttive con riferimento alla tre categorie Aree di Trasformazione, progresso PRG 85 e PRU per le sole aree residenziali. Con il termine "non convenzionata" è definita la Sul relativa alle A.T. non avviate, autorizzate, in itinere e approvate.

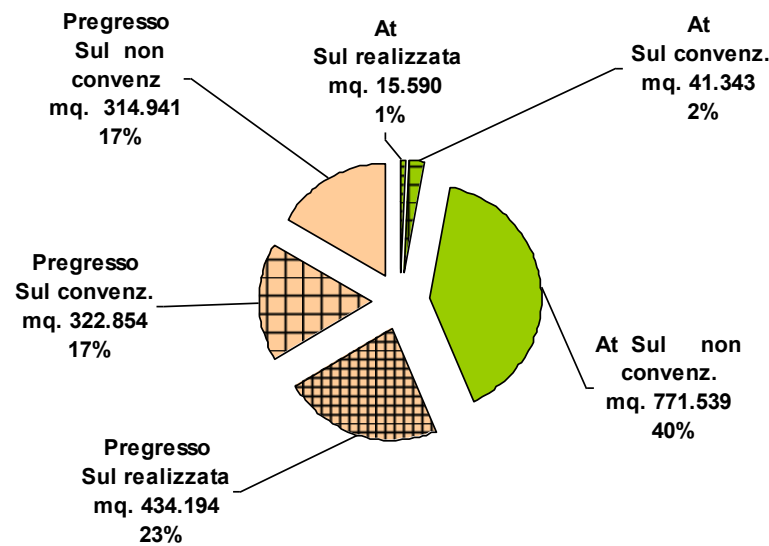
Per le AT residenziali la sintesi è stata elaborata in termini di alloggi, considerando 1 alloggio = 77 mq di Sul sulla base delle risultanze derivanti dal valore medio della superficie degli alloggi presenti nei PUA residenziali convenzionati al 31/03/2013.

Figura 13 - Sintesi dello stato di attuazione delle previsioni insediative **residenziali** per n. di alloggi (1 all. 77 mq. Sul)



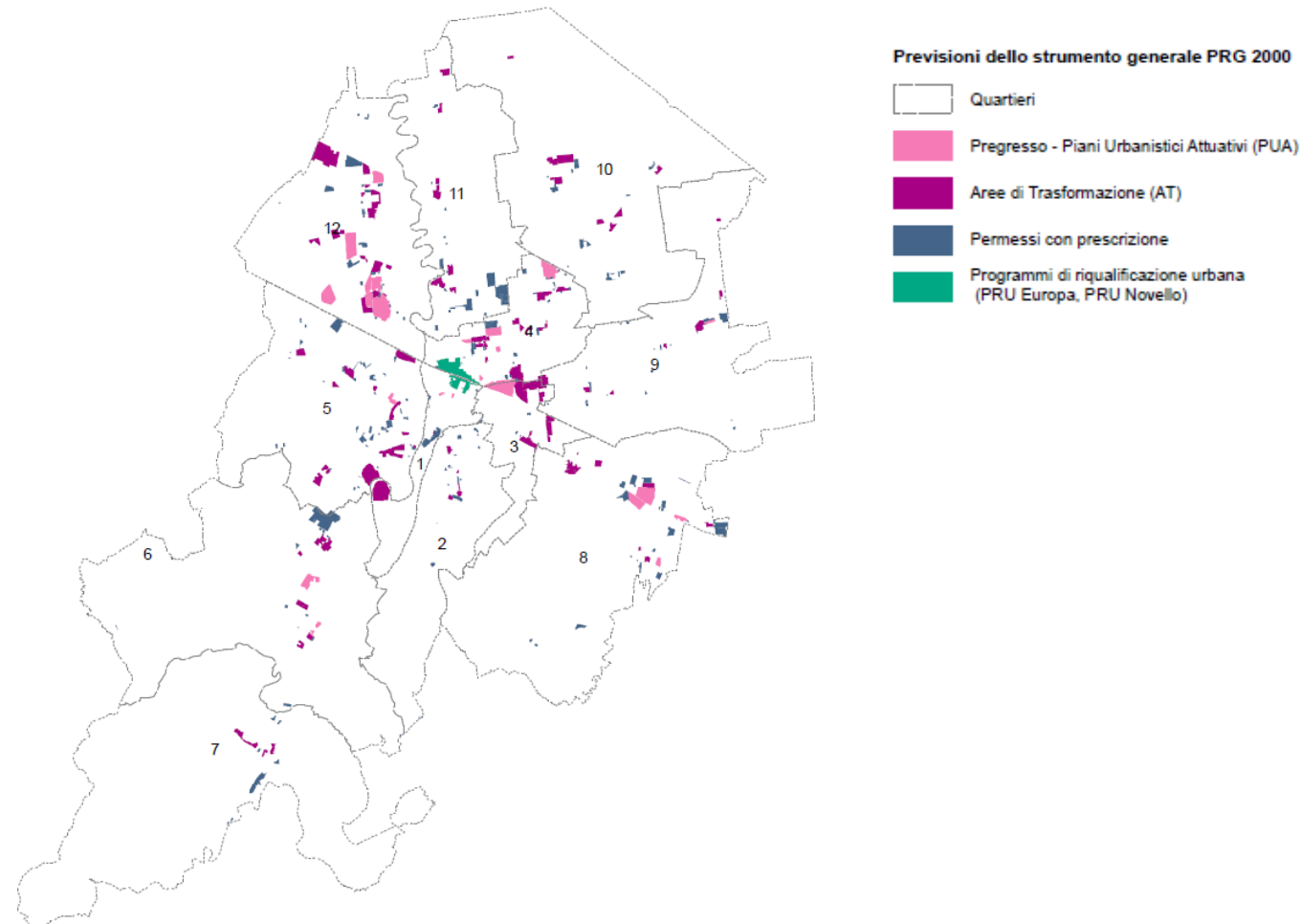
La sintesi dello stato di attuazione delle previsioni residenziali complessive in termini di alloggi (n. 8.051) dimostra che una cospicua quota pari al 55 % (n. 4.396 alloggi) è ancora da convenzionare, il 32% delle previsioni sono convenzionate ma non ancora realizzati (n. 2.589 alloggi) e solo il 13% risulta realizzata (n. 1.066 alloggi).

Figura 14 - Sintesi dello stato di attuazione delle previsioni insediative **produttive** per mq. di Sul.



La sintesi dello stato di attuazione delle previsioni produttive complessive in termini di Sul (mq. 1.900.461) dimostra che una cospicua quota pari a circa il 57% (mq. 1.086.480) è ancora da convenzionare, il 19% delle previsioni sono convenzionate (mq. 364.197) e solo il 24 % risulta realizzata (mq. 449.784).

Figura 15 - Previsioni del PRG 2000



D.1.4 Il dimensionamento del piano dopo l'approvazione delle Varianti "1/2014" e "Pubblicazione di alcune aree"

Sostanzialmente le scelte urbanistiche delle "Variante 1/2014" e "Variante 1/2014 Pubblicazione di alcune aree" hanno snellito le previsioni dello strumento generale diminuendo significativamente le nuove Aree di Trasformazione (34 in meno: 20 residenziali e 14 produttive) e il Pgresso PRG 85 (1 comparto in meno) la Superficie territoriale interessata (oltre 190 ettari in meno) e la capacità edificatoria complessiva (circa 758 mila mq di superficie utile lorda in meno) (1) a vantaggio della riduzione del consumo di suolo, della maggiore sostenibilità territoriale e ambientale dei nuovi insediamenti, della qualità edilizia ed energetica delle nuove realizzazioni

Di seguito si riporta una sintesi generale del dimensionamento complessivo (Aree di Trasformazione, Pgresso, PRU) post approvazione della Variante "1/2014 - pubblicazione di alcune aree".

Figura 16 - Dimensionamento complessivo delle previsioni insediative in **ha** di *Superficie territoriale* (St) dopo la Variante 1/2014 pubblicazione di alcune aree.

	residenza	%	produttivo	%	totale St (ha)
AT	242,1	75	111,4	46	353,5
Pgresso	47,1	15	130,9	54	178,0
PRU	34,0	11	0,0		34,0
totale	323,3	100	242,3	100	565,6

Figura 17 - Dimensionamento complessivo delle previsioni insediative in **mq.** di *Superficie utile lorda* (Sul) dopo la "Variante 1/2014 pubblicazione di alcune aree"

	residenza	%	produttivo	%	totale Sul (mq)
AT	340.272	58	422.578	35	762.850
Pgresso	116.760	20	769.517	65	886.277
PRU	133.473	23	0,0		133.473
totale	590.505	100	1.192.095	100	1.782.600

(1) Cfr. Figure 1 e 2 di questo capitolo

D.1.5 La potenzialità delle aree convenzionate

Per una migliore completezza degli elementi del contesto di analisi, si ritiene utile richiamare anche il valore insediativo corrispondente all'apporto proveniente dalle aree convenzionate. Nella Tabella seguente sono evidenziate le quantità, distinte tra la residenza e il produttivo, con l'indicazione sia del realizzato alla data della "Variante 1/2014 - pubblicazione di alcune aree", che del residuo ancora da realizzare rispettivamente in alloggi (residenziale) e mq. di Sul (produttivo).

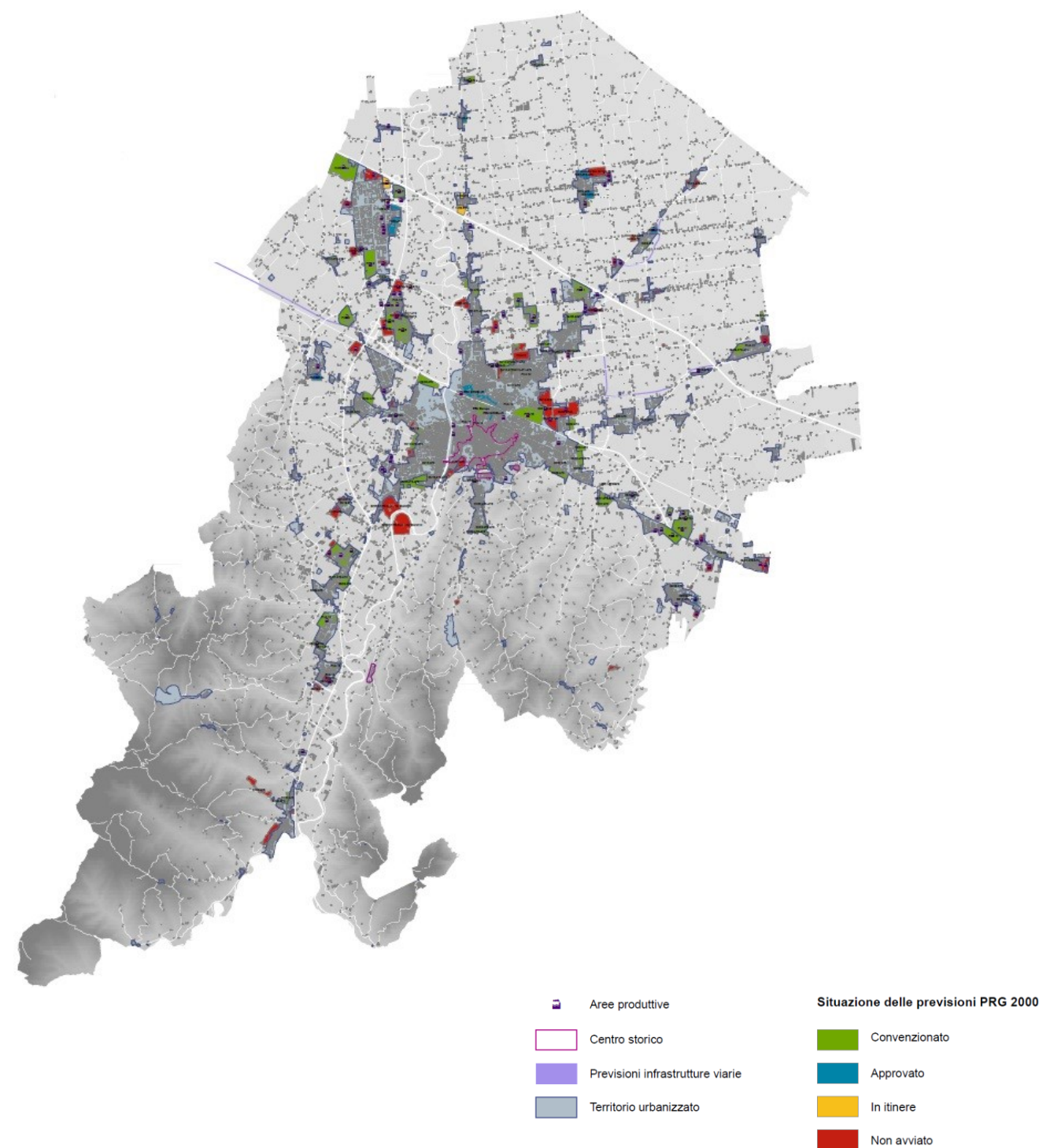
Per il **residenziale**, più dei tre quarti della quantità da realizzare in alloggi (1884 -77%) derivano dalle Aree di Trasformazione.

Per il **produttivo** quasi i tre quarti della quantità da realizzare in mq. di Sul (308.731 - 73%) provengono dal Pgresso.

Figura 18 - Potenzialità complessiva delle aree convenzionate

	Residenza (in alloggi)		Produttivo (in mq Sul)	
	Realizzati	da Realizzare	Realizzata	da Realizzare
AT	611	1.884	54.430	112.146
Pgresso	511	56	440.717	308.731
PRU	123	491	0	0
Totale	1.245	2.431	495.147	420.877

Figura 19 - Sato di attuazione delle previsioni



D.1.6 Lo stato di attuazione dei lavori nelle Aree di Trasformazione convenzionate dopo l'approvazione delle Varianti "Variante 1/2014" e "Variante 1/2014 pubblicazione di alcune aree"

Al 17 marzo 2016 (approvazione Variante 1/2014 pubblicazione di alcune aree) la situazione dei lavori nelle Aree di Trasformazione convenzionate mostra una differenza tra le aree residenziali e le produttive.

Sostanzialmente, nelle prime, poco più della metà sono ancora ferme (52%), mentre, la dove sono iniziati i lavori, si riscontra un modesto aumento delle AT che hanno ultimato o in corso la realizzazione degli edifici (38%).

Figura 20 - Stato di attuazione dei lavori nelle **AT residenziali convenzionate** (n. 49) in mq. di *Superficie utile lorda* (Sul)

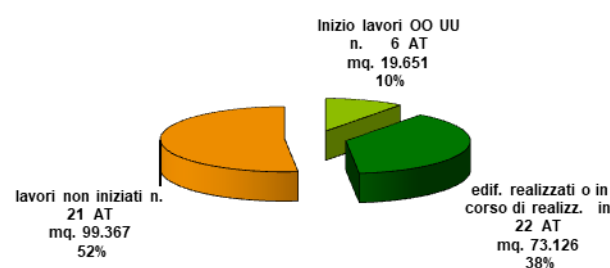
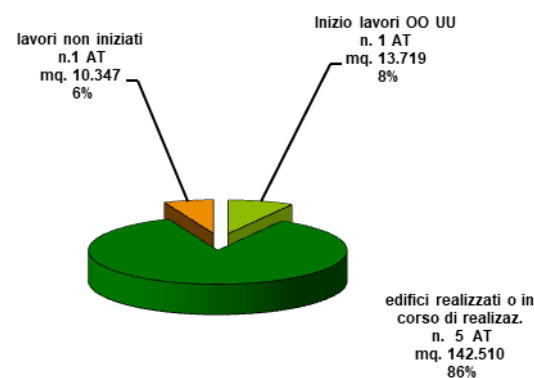


Figura 21 - Stato di attuazione dei lavori nelle **AT produttive convenzionate** (n. 7) in mq. di *Superficie utile lorda* (Sul)



Nelle aree **produttive**, invece, per l'avvenuta attuazione di un importante comparto di natura logistico - distributiva di circa 28 ha, si riscontra un elevato indice realizzativo (86%). In sintesi, solo una piccola parte delle aree convenzionate non è stata avviata all'attuazione (6%) e per la restante quota sono state avviate le urbanizzazioni (8%).

La Riserva insediativa

L'approccio progettuale al PRG 2000 ha assecondato le ultime pulsazioni di una crescita urbana ancora sostenuta dalla coda positiva dell'economia fine anni 90. Si era ancora creduta plausibile una ricca e assortita offerta di zoning che ha portato a ingrossare previsioni e insediamenti. In realtà gli avvenimenti degli anni successivi hanno smentito questa visione e avviato una profonda riflessione sulla progettualità, sul metodo di redazione del PRG, sulla valutazione del "dimensionamento" e, più in generale, su contenuti e obiettivi della pianificazione urbanistica. Riflessione che ha dimostrato la necessità di non trascurare oltre concetti e pratiche quali rigenerazione, risparmio di suolo, qualità urbana, risparmio energetico, adeguamento strutturale, ecc..

Nonostante la forte inversione di tendenza operata attraverso la "Variante 1/2014 pubblicazione di alcune aree", che ha significativamente ridotto la portata dello strumento generale, resta ancora una certa dimensione insediativa da gestire nel medio e lungo termine.

Nel valutare questa capacità edificatoria residua dello strumento generale si sono considerate le previsioni risultanti a seguito dell'approvazione della "Variante 1/2014 pubblicazione di alcune aree".

Con la delibera di approvazione della suddetta Variante (17 marzo 2016) le previsioni insediative hanno visto l'eliminazione di una quota rilevante dei comparti di espansione sia residenziali che produttivi. Tale Variante, infatti, ha ridotto il numero delle aree di trasformazione residenziale da 89 a 69 e quello delle aree produttive da 33 a 19 con la eliminazione complessiva di 34 comparti per oltre 190 ha complessivi di St. .

Con il termine "**riserva insediativa**" si è inteso definire le quantità relative alle previsioni edificatorie non convenzionate: cioè le A.T. approvate, in itinere, autorizzate e non presentate compreso il Progresso e i PRU. Nella riserva sono cioè ricomprese tutte quelle previsioni non ancora ratificate dalla firma della convenzione che convalida i diritti edificatori, consente il ritiro dei titoli abilitativi e l'avvio dei lavori di trasformazione.

La riserva insediativa **prima** della Variante 1/2014.

Per una migliore comprensione dei volumi della riserva e delle relative ripercussioni avvenute a seguito del forte ridimensionamento operato dalla "Variante 1/2014 pubblicazione di alcune aree", si richiamano le Tabelle della Riserva Insediativa (residenziale e produttiva) antecedente la Variante 1/2014 elaborate nel maggio 2013 in occasione dell'iniziativa dell'Amministrazione comunale "Cesena oggi" contenute nel "Documento propedeutico al quadro conoscitivo".

I numeri della riserva costruibile indicavano allora circa seimila alloggi per il residenziale e un milione centocinquantamila mq. di Sul per il produttivo

Figura 22 - La **Riserva insediativa residenziale** in mq. di Sul e n. di alloggi (1 alloggio - 77 mq di Sul) - maggio 2013.

	AT	Progresso	PRU	Totale mq Sul	N° alloggi
Approvati	125.924	36.215	133.473	295.612	3.839
In itinere	36.181			36.181	470
Autorizzati - non presentati	126.929			126.929	1.648
TOTALE	289.034	36.215	133.473	458.722	5.957

Figura 23 - La **Riserva insediativa produttiva** in mq. di Sul - maggio 2013.

	AT	Pregresso	Totale mq. Sul
Approvati	10.252	0	10.252
In itinere	214.786	0	214.786
Autorizzati - non presentati	609.657	314.941	924.598
TOTALE	834.695	314.941	1.149.636

La riserva insediativa **dopo** la "Variante 1/2014 pubblicazione di alcune aree"

Figura 24 - La **Riserva insediativa residenziale** in mq. di Sul e n. di alloggi (1 alloggio - 77 mq di Sul).

	AT	Pregresso	PRU	Totale mq. Sul	N° alloggi
Approvati	38.660	0	86.250	124.910	1.622
In itinere	10.345	0		10.345	134
Autorizzati - non presentati	99.123	39.607		138.730	1.802
TOTALE	148.128	39.607	86.250	273.985	3.558

Il numero di alloggi previsti e non realizzati appare ancora molto alto (3558), prima della Variante però c'è n'erano quasi il doppio (5957, vedi precedente tabella residenziale).

Si consideri, però, che sono ancora da completare le realizzazioni degli alloggi (n. 2431) di cui alle aree già convenzionate non ricompresi in questi numeri.

Figura 25 - La **Riserva insediativa produttiva** in mq. di Sul.

	AT	Pregresso	Totale mq. Sul
Approvati	23.482	16.870	40.352
In itinere	25.948	0	25.948
Autorizzati - non presentati	206.572	3.199	209.771
TOTALE	256.002	20.069	276.071

Le superfici di produttivo non ancora realizzate risultano pari a mq. 276 mila circa. Prima della Variante c'è n'erano oltre il quadruplo (circa 1.150.000, vedi precedente tabella produttivo).

Si consideri, però, che sono ancora da completare le realizzazioni delle superfici produttive relative alle aree già convenzionate (mq. Sul 421 mila circa) non ricompresi in questi numeri.

Gli scenari futuri

E' utile premettere che i valori dimensionali sotto indicati rappresentano l'entità di tutto il "costruibile", sia in ambito residenziale (in alloggi) che produttivo (in mq. di Sul) alla data della "Variante 1/2014 pubblicazione di alcune aree". Tali quantità derivano dai seguenti fattori, già trattati nelle pagine precedenti:

residenziale: alloggi relativi ad aree convenzionate (2.431), approvate (1622), in itinere (134), autorizzate - non presentate (1.802);

produttivo: mq. di Sul relativi ad aree convenzionate (420.877), approvate (40.352), in itinere (25.948), autorizzate - non presentate (209.771).

Nel primo campo delle figure sottostanti viene evidenziata la situazione del realizzato..

Gli alloggi realizzati al momento della approvazione della "Variante 1/2014 pubblicazione di alcune aree" sono passati da **1066** (vedi grafico "Sintesi dello stato di attuazione delle previsioni insediative residenziali per n. di alloggi"- prima della Variante 1/2014) a **1.245** per l'avanzamento, alla data di approvazione della citata "Variante 1/2014 pubblicazione di alcune aree"(17/03/2016), del numero di edifici realizzati in aree residenziali già convenzionate. Analogamente, la Sul produttiva realizzata al momento della approvazione della "Variante 1/2014 pubblicazione di alcune aree" è passata da mq 449.784 (vedi grafico "Sintesi dello stato di attuazione delle previsioni insediative produttive per mq di Sul - prima della Variante 1/2014) a mq. 495.147.

Nel secondo campo vengono definiti e aggiornati gli interventi convenzionati ma non realizzati evidenziandone potenzialità e previsioni di assorbimento

Se proiettiamo nel futuro i valori complessivi della riserva insediativa (previsioni edificatorie non convenzionate) per il **residenziale** (n. alloggi 3.558 = (1.622+134+1.802)) e il **produttivo** (276.071 mq di Sul = (40.352+25.948+209.771)), possiamo vedere nei seguenti "scenari" in quanti anni questi valori potranno essere "assorbiti".

Scenario Residenziale

Figura 26 - **Primo Scenario** - proiezione di 3.558 alloggi secondo la crescita tendenziale di famiglie (censimento 2011 - 435 famiglie annue).

Con questo scenario gli alloggi verrebbero costruiti non prima del 2030.

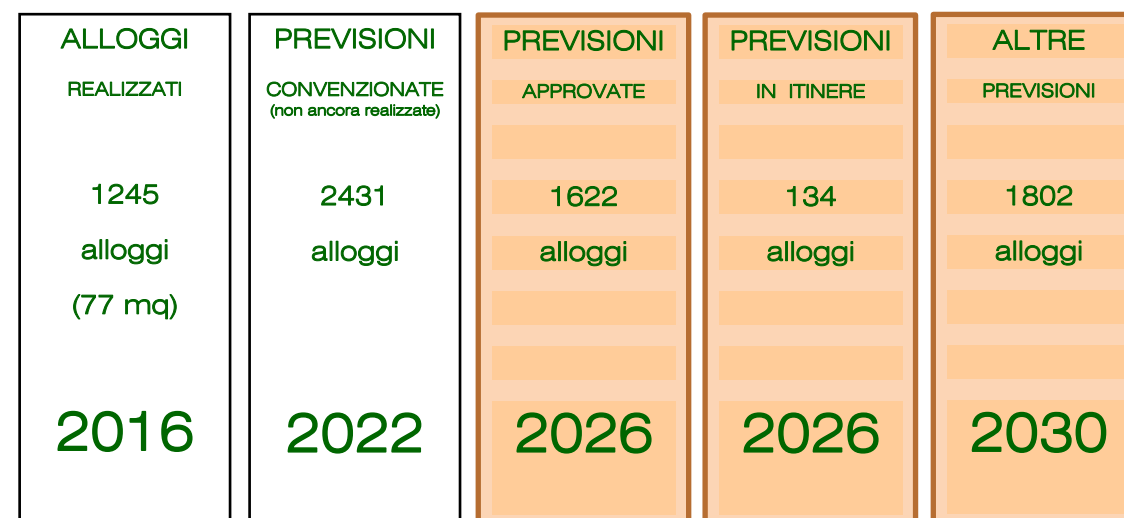


Figura 27 - **Secondo Scenario** - proiezione di 3.558 alloggi secondo quanto è stato costruito negli ultimi 15 anni (83 alloggi all'anno).

Con questo scenario gli alloggi verrebbero costruiti non prima del 2088

ALLOGGI REALIZZATI	PREVISIONI CONVENZIONATE (non ancora realizzate)	PREVISIONI APPROVATE	PREVISIONI IN ITINERE	ALTRE PREVISIONI
1245 alloggi (77 mq Sul)	2431 alloggi	1622 alloggi	134 alloggi	1802 alloggi
2016	2045	2064	2066	2088

Considerazioni finali

Il dimensionamento e le potenzialità edificatorie del PRG, nonostante il forte taglio operato dalla "Variante 1/2014 pubblicazione di alcune aree", appaiono ancora consistenti.

Lo smaltimento di tali quantità potrebbe essere ulteriormente appesantito dal perdurare della fase negativa della crescita economica e dall'andamento del mercato degli immobili che stenta a risollevarsi efficacemente dalla caduta.

Tali previsioni, inoltre, non possono ancora dirsi del tutto esenti da rischi o criticità rispetto alla sostenibilità territoriale, ambientale e infrastrutturale anche se ciò, nel breve periodo, potrebbe essere risolto se si verifica l'avvio di importanti realizzazioni infrastrutturali.

Questo vasto assortimento e disponibilità di aree pronte libere, infine, potrebbe indurre a una potenziale disattenzione e disinteresse verso più auspicabili e opportuni interventi di rigenerazione, riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente.

In questo contesto, gli scenari, i criteri e gli obiettivi del prossimo strumento generale sono ancora in fase di maturazione. Esso dovrebbe rivisitare gli obiettivi a breve termine delle aree non convenzionate riservandosi di poter intervenire con ulteriori riduzioni della riserva insediativa là dove le previsioni non risultassero avviate o pienamente credibili e sostenibili, orientando promuovendo e incentivando le iniziative e gli interventi verso le alternative proprie del riuso (rigenerazione, riqualificazione ecc.), restringendo e scoraggiando efficacemente ulteriori consumi di suolo.

Scenario Produttivo

Figura 28 - **Scenario produttivo**. Proiezione di duecentosettantaseimila (276.071) mq. secondo la SUL realizzata negli ultimi 15 anni (mq. 33.000/anno).

Secondo questo scenario le aree produttive sarebbero completate non prima del 2037.

SUL REALIZZATA	SUL CONVENZIONATA (non ancora realizzata)	SUL APPROVATA	SUL IN ITINERE	ALTRE PREVISIONI
495.147 mq	420.877 mq	40.352 mq	25.948 mq	209.771 mq
2016	2029	2030	2031	2037

D.1.7 Attuazione del PRG al 1 gennaio 2018

Questa parte è funzionale al disegno del perimetro del TU al 1 gennaio 2018 per la quantificazione del consumo di suolo. Si procede quindi ad illustrare l'attuazione del PRG a tale data a partire dagli interventi più significativi relativi alle aree soggette a programmi complessi e PRU: Montefiore, Europa e Novello e quindi l'attuazione dei tessuti residenziali e produttivi e delle aree dei Piani Attuativi.

L'area Montefiore

L'area Montefiore, classificata nel PRG 2000 come "Pregresso PRG 85", è ubicata tra la ferrovia e la Secante in una zona strategica per la città e per i collegamenti a scala territoriale e oltre.

E' dotata di funzioni prevalentemente commerciali (grandi strutture di vendita) e terziarie (servizi sanitari, uffici direzionali, uffici privati) ma è presente anche una modesta quantità di residenza oltre a grandi aree di parcheggi pubblici anche a servizio dello stadio comunale. L'attuazione (circa 38 mila mq.) avviene per sub comparti (1-2-3-4) di un Programma Integrato ed è completata al 50% circa. Restano ancora da attuare circa 14 mila mq. di uso commerciale - direzionale e 3.400 mq di residenza, oltre a 3.273 mq di Sul relativi alla previsione della caserma dei Carabinieri che è stata recentemente oggetto di specifico Accordo art. 18 LR 20/2000 (26/01/2016).

Inizialmente la dimensione della funzione residenziale era più consistente (circa il 25%) ma successive Varianti al Programma Integrato, nel rispetto degli indici e delle volumetrie previste dallo strumento generale, ne hanno progressivamente ridotto le superfici a vantaggio delle destinazioni commerciali.

Figura 29 - Area Montefiore – vista aerea.



Figura 30 - Dimensionamento Area Montefiore

residenza	commerciale terziario	sub 1-2	sub 3	sub 4	Totale mq Sul
realizzato		19.455	901		20.356
da realizzare		14.052		3.392	17.444
Totale mq. Sul		33.507	901	3.392	37.800²

² Oltre a 3.273 mq di Sul relativi alla previsione della caserma dei Carabinieri, oggetto di specifico Accordo art. 18 LR 20/2000.

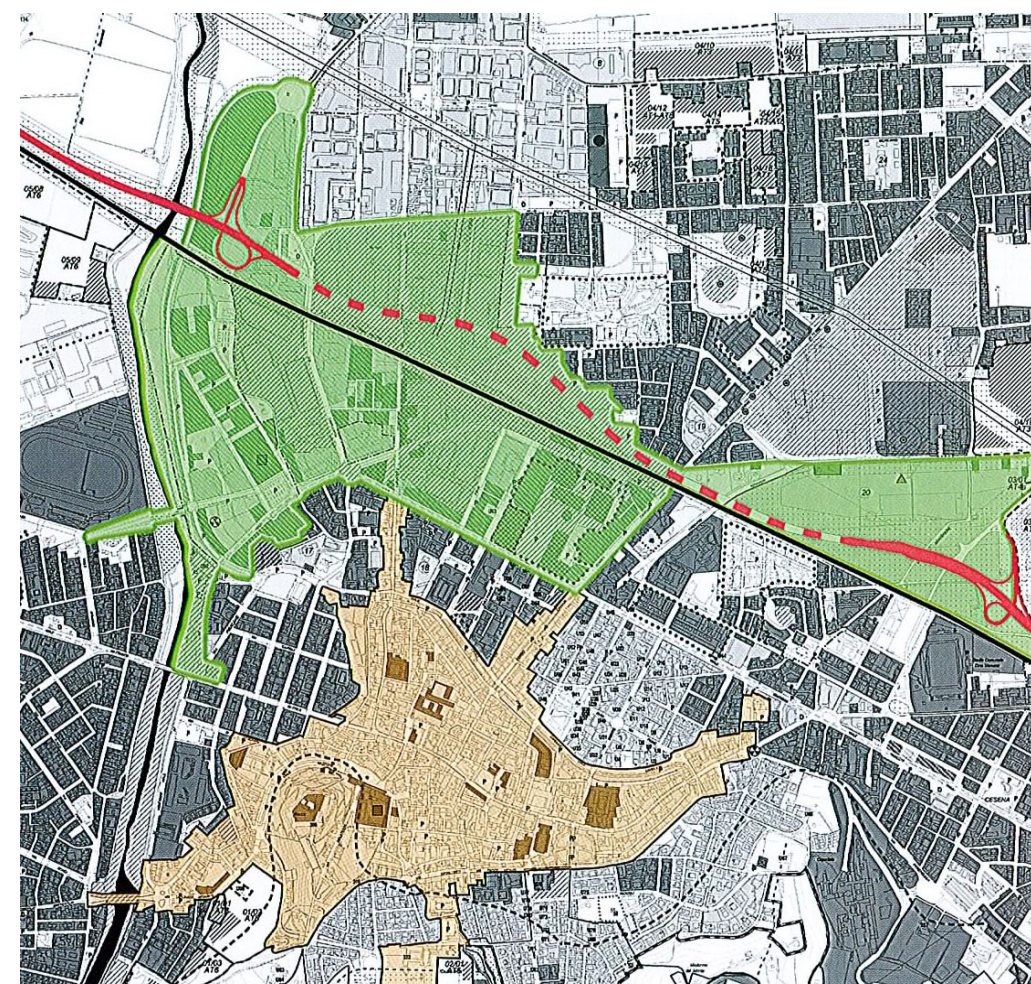
La Riqualficazione urbana nel PRG 2000: i PRU Europa e Novello

Il Piano Regolatore Generale di Cesena ha assunto fra i suoi obiettivi principali la riqualficazione urbana individuando nove ambiti con precise indicazioni programmatiche.

Le aree più importanti sono quelle comprese tra la Via Emilia e la ferrovia ove si sono insediate storicamente le prime attività manifatturiere, di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, ed i servizi mercatali per il bestiame e l'ortofrutta.

Le più importanti di tali attività si sono trasferite o sono state dismesse per cui tali aree si apprestano ad una trasformazione di usi e funzioni in ambiti urbani non più periferici ma centrali per la città. Il Piano individua quattro di questi comparti (vedi figura) nella parte centrale della città: Ambito di Via Europa (PRU Europa), Ambito di Via Cavalcavia, Ambito della stazione e dell'ex mercato ortofrutticolo ("Novello"), sub-Ambito Via Emilia Via Europa all'interno del più articolato ambito della Via Emilia. Si tratta complessivamente di 6 ambiti di cui uno, quello della via Emilia, articolato in altri tre sub ambiti. Gli ambiti di Via Cattaneo (ex Sacim), Via Magellano, ed i sub ambiti di Via Emilia-Via Dismano, Viale Marconi-Via del Mare non sono stati attivati tramite Accordi di Programma ma in taluni si sono avute trasformazioni in base alle regole dei tessuti. Gli ambiti di cui ci occupiamo sono L'Europa ed il Novello.

Figura 31 - Ambito di riqualficazione urbana lungo la parte centrale della Via Emilia(verde) e il centro storico.



PRU Europa

L'ambito di Via Europa si è caratterizzato per la presenza di importanti stabilimenti per la lavorazione della frutta sorti nel secondo dopoguerra e ormai tutti dismessi. Si erano collocati in tale area, fra gli altri, i più importanti operatori privati del settore facenti capo alle note famiglie dei Manuzzi e dei Lugaresi. Negli assunti del PRG ...*"l'area presenta una commistione di usi e risulta sottoutilizzata e dequalificata soprattutto in rapporto al valore strategico e di localizzazione. Sono necessari interventi di riuso e riqualificazione sia funzionale prevalentemente verso funzioni residenziali e di servizio alla città, sia morfologica, con l'obiettivo di valorizzare il sistema della viabilità al contorno e ridefinire l'affaccio urbano verso la ferrovia e in rapporto alla stazione, nonché di riannaglierare il sistema dei percorsi dell'accessibilità alla limitrofa zona universitaria"*.

La dimensione degli interventi del Comparto Europa, che ha un'estensione di circa **7 ettari di cui 2,5 di proprietà comunale ed il resto privato con un insediamento teorico di 700 abitanti**, assume una scala sufficientemente ampia da consentire il controllo operativo a livello di "progetto urbano", e quindi una coerenza tra il piano urbanistico e la progettazione degli interventi edilizi di sostituzione, raggiungendo risultati apprezzabili nei seguenti settori:

- l'integrazione delle diverse funzioni alla scala urbana, con interventi infrastrutturali che realizzano l'accessibilità e ricuciono comparti tradizionalmente separati come le aree prossime alla ferrovia o i tessuti edilizi solcati dall'arteria principale della viabilità urbana costituita dalla Via Emilia;
- il recupero sociale ed urbano attraverso un'intensificazione degli usi, l'inserimento di nuove tipologie edilizie e di nuove funzioni urbane;
- realizzazione, contestuale all'insediamento di nuove residenze, di spazi pubblici e di attrezzature di servizio che al di là di una mera rispondenza agli standards urbanistici, costituiscono elemento di ricucitura e valorizzazione del sistema delle piazze e dei percorsi pubblici incrementando il livello di qualità urbana.

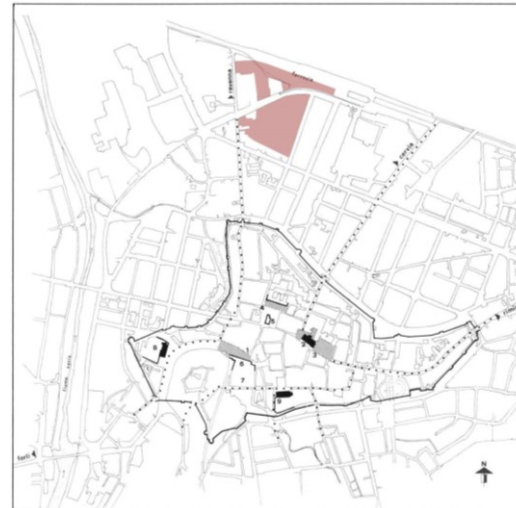
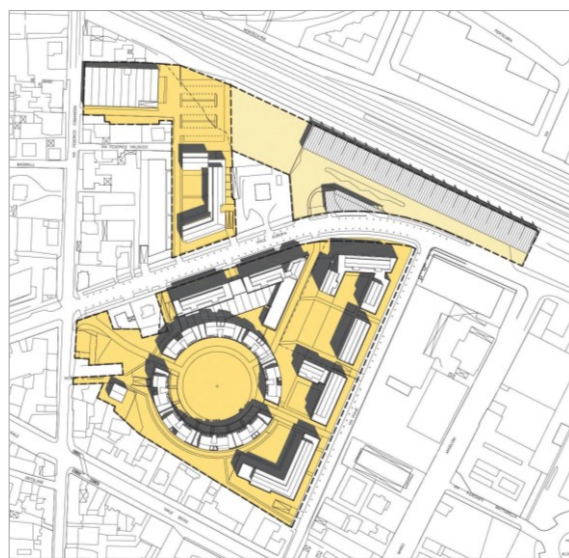


Figura 32 – Il rapporto del quartiere Europa con la città storica



La riqualificazione urbana perseguita con l'attuazione del Parco Europa era occasione per modernizzare il contesto urbano del centro accrescendo l'offerta della dotazione dei servizi, sia pubblici che privati, e la complessiva qualità urbana colmando i vuoti residui delle preesistenze produttive, connesse al comparto agro-industriale ed elemento di forte connotazione economica della città, oggi inclusi in un contesto urbano, già in parte oggetto di riqualificazione, avulso dal sistema di relazioni e di servizi a questo riservati e che trovano una loro centralità specificamente nell'area produttiva di Pievesestina.

Figura 33 – Il progetto dell'arch.Natalini

Nella proposta di riqualificazione del Parco Europa trova uno spazio particolare anche il tema delle aree dismesse delle attrezzature pubbliche, ed in particolare delle aree ferroviarie, strategico per il ruolo storico che le stazioni hanno avuto come porta principale di accesso ai centri storici, attraverso l'occasione irripetibile per la riconversione di un'area centrale, quale quella coincidente allo scalo merci, che oggettivamente è un non luogo spesso causa di degrado e fonte di insicurezza.

Un altro elemento qualificante il progetto urbanistico del Parco Europa è conseguente ad una mutata consapevolezza che i costi economici e ambientali della città diffusa, della moltiplicazione delle reti dei servizi e il consumo indiscriminato di nuovo territorio, non sono affatto sostenibili e che solo attraverso opportune politiche pubbliche volte al recupero urbano e alla riqualificazione delle aree dismesse, cioè alla costruzione della città su se stessa, è possibile garantire lo "sviluppo sostenibile" della città fino ad oggi cresciuta fuori dal centro.

Anche l'importante peso del carico residenziale che distingue il comparto Europa è in se elemento di rafforzamento e redistribuzione dell'assetto urbano volto ad ottenere un riequilibrio dei pesi insediativi rispetto la periferia e quindi, in prospettiva, un ritorno di abitanti nel centro, in parziale controtendenza rispetto all'attuale prevalenza e diffusione di funzioni terziarie.

Figura 34 – Il progetto dell'arch.Natalini



Il progetto Europa, curato dallo studio del prof. Adolfo Natalini mdi Firenze, prevede la creazione di una nuova centralità nel territorio della città estesa localizzata nel nodo della rete del trasporto pubblico su rotaia e gomma, con importanti benefici riguardo al contenimento della mobilità privata su gomma.

Sul tema della qualità ambientale i dati relativi alla riduzione dei flussi veicolari lungo la Via Emilia, accertati in conseguenza dell'apertura della Secante e superiori ad ogni più rosea aspettativa, unitamente alla regolamentazione ed ottimizzazione del traffico, previste in attuazione delle azioni poste in capo dal Piano Regolatore Integrato della Mobilità, definiscono nel quadrilatero C.so Cavour – Viale Oberdan – C.so Roma

e Viale Europa, all'interno del quale si sviluppa il progetto del Comparto Europa, un effettivo miglioramento della qualità dell'aria ambiente e dell'inquinamento acustico.

La prevista delocalizzazione della stazione delle autocorriere dall'attuale posizione antistante la stazione ferroviaria a quella a questa laterale, su terreni ex FF.SS., consente una localizzazione più idonea dei fattori di pressione, principalmente costituiti da inquinamento atmosferico, rumore e sicurezza delle utenze deboli, verso i recettori sensibili gravitanti su un'area a vocazione specialistica all'interno della quale si concentrano parte degli istituti scolastici secondari di secondo grado del territorio nonché sede di una delle facoltà del polo universitario cittadino. Contestualmente diviene oggetto di riqualificazione la superficie oggi occupata dall'autostazione destinandola a spazio di fruizione collettivo dal quale si sviluppa, un più esteso, rispetto l'attuale, e continuo sistema di camminamenti pedonali a connessione delle due stazioni, quella ferroviaria e quella delle autocorriere, verso i plessi scolastici per poi proseguire in direzione del centro storico.

Figura 35 – Particolare progetto autostazione



Il Piano Regolatore prevede la modalità attuativa dei Programmi di Riqualificazione Urbana da approvare anche in variante al PRG; tale programma si caratterizza per la presenza di contesti urbani dequalificati e, nel nostro caso, si formalizza tramite Accordo di Programma.

Il 29.06.2007 con la sottoscrizione degli atti d'obbligo accompagnati da fidejussione a garanzia degli impegni assunti, le proprietà si sono obbligate a:

- mettere a disposizione del Programma di riqualificazione urbana, nel rispetto delle linee di indirizzo allegate alla delibera CC 187 del 19.10.2006 e secondo l'indice di fabbricabilità pari a mq1,07/mq di S.U.L. relativo ai terreni di proprietà, i propri terreni;
- partecipare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in proporzione alla S.U.L. spettante secondo termini e modalità che dovranno essere convenuti nell'apposita convenzione

Si sono inoltre impegnate a:

- realizzazione della nuova stazione delle autocorriere coperta e completa di sala di attesa;
- costruzione di un porticato con funzione di quinta lungo via Europa lato nord;
- realizzazione dei parcheggi dovuti come standard in interrato per almeno il 60% compresi i parcheggi al di sotto della stazione delle autocorriere;
- costo della progettazione preliminare ed esecutiva della riqualificazione di via Europa;
- cessione al Comune di un terreno urbanizzato per la realizzazione di un edificio scolastico;
- realizzazione per almeno il 5% della S.U.L. totale edificabile di edilizia convenzionata per almeno il 50% per la locazione a termine per 10 anni e per la parte restante per la vendita;
- progettazione urbanistica della trasformazione del comparto nel rispetto delle linee di indirizzo allegate alla delibera n.187 del 19.10.2006 e con l'impiego di materiali e soluzioni per il risparmio energetico.

Con delibera 42/2007 il Comune ha assunto nei confronti delle proprietà i seguenti impegni:

- attribuzione dell'indice edificatorio di 1,07 mq/mq di S.U.L.;
- acquisizione dell'area di R.F.I. dell'ex scalo merci;
- concessione del diritto di sottosuolo del terreno su cui sorgerà la nuova stazione delle autocorriere per la realizzazione del parcheggio pubblico di standard relativo alle nuove costruzioni;

- concessione del diritto di utilizzo/proprietà del terreno a lato della stazione delle autocorriere per circa mq 4.200 per parcheggio pubblico o privato e verde pubblico o privato e della relativa edificabilità di mq 1.200 di S.U.L., con la possibilità che la parte non utilizzabile dentro il comparto possa essere trasferita nel comparto Ex Mercato assoggettato a P.R.U. in corso di redazione;
- scomputo parziale degli oneri dovuti di U2, relativi al totale della Superficie Utile Lorda, per un massimo di € 1.900.000 per la realizzazione della stazione delle autocorriere per l'abbattimento del relativo costo a condizione che le proprietà assumano a proprio carico un importo non inferiore a € 2.300.000. Eventuali risparmi sul costo della stazione delle autocorriere rispetto alla cifra preventivata riportata nell'allegato B ridurranno la quota degli oneri a scomputo.

Con la stessa delibera il Comune ha stabilito che la capacità edificatoria residua dell'area dell'ex scalo merci di mq 2286 di S.U.L. di proprietà comunale non sarà utilizzata nel comparto e che la capacità edificatoria delle proprietà del comparto relativa alla destinazione scolastica sia trasferita nel comparto Ex Mercato, nel comparto PRU "Novello".

La Variante Urbanistica

Il comparto Europa è compreso fra la Ferrovia a nord, la Via Emilia a sud, Sobborgo F. Comandini a ovest e Via Piave ad Est. Prende il nome dall'asse stradale che congiunge la stazione con la Via Emilia all'altezza di Via Cavalcavia

In deroga alle norme del PRG vigente l'Accordo prevede un indice edificatorio privato remunerativo dei costi di dismissioni delle attività in essere pari all'1,07 mq/mq con possibilità di utilizzo per gli usi residenziali, commerciali, uffici e centro direzionale, la presenza di una medio piccola struttura commerciale alimentare, un'altezza massima consentita di m. 25 (anziché 13), Visuale libera verso il tessuto residenziale della città consolidata di 0,5 (anziché 1).

All'area dell'ex scalo merci di proprietà comunale è attribuito un indice di 0,5 mq/mq con riduzione al 30% nei 30 m. della fascia di rispetto ferroviario. Secondo le norme del PRU è consentito escludere dal conteggio della SUL i parcheggi privati interrati eccedenti la quantità di 1mq/10mq di costruzione al fine di evitare la presenza di posti auto in superficie, la possibilità di monetizzare parte del verde di standard di 8.299 mq sui 19.154 dovuti.

Nell'area dell'ex scalo merci è prevista, a carico dei privati, la nuova stazione degli autobus extraurbani, ora localizzata davanti alla stazione ferroviaria, con la realizzazione di un sottostante parcheggio pubblico di standard.

La SUL residenziale prevista nel PRU è pari mq 38.840; calcolando una dotazione di 55 mq per abitante insediabile si ottiene il potenziale di abitanti pari a 706,10, arrotondato a 700. Si segnala una maggiore dotazione di parcheggi pubblici pari a 985 mq sui 12.529 dovuti.

Il PRU Europa prevede circa il 5% della Sul, pari a 42 alloggi, di cui 23 alloggi con locazione a termine per almeno 10 anni, e 19 di edilizia convenzionata. Ma del PRU è stato realizzato solo un edificio ed è in corso la rinegoziazione dell'Accordo di Programma fra la nuova proprietà Credit agricole ed il Comune e la Provincia.

Il PRU prevede la realizzazione in due stralci per consentire nel frattempo della realizzazione del primo stralcio alla proprietà Battistini di delocalizzare l'attività in essere.

Stato dell'arte

Al primo gennaio 2018 lo stato dell'arte consiste nell'effettuata demolizione degli edifici del primo stralcio in attuazione e nella realizzazione di un edificio in Via Angeloni: il fabbricato B1 che ha una SUL residenziale di mq 5.285, una SUL terziaria (U 3/6 ufficio) di mq 215. Nell'edificio di 54 alloggi non vi sono alloggi ERS.

Il Comune ha realizzato, attingendo a finanziamenti regionali la riqualificazione del Viale Europa con la realizzazione della doppia pista ciclabile ed i marciapiedi ed ha acquisito dalle ferrovie l'area dell'ex scalo merci per il trasferimento dell'Autostazione.

Del secondo stralcio del PRU è stato effettuato il trasferimento dell'attività produttiva delle carrozzerie Battistini, mantenendo in essere gli edifici.

PRU Novello

Il PRG 2000 si pone i seguenti obiettivi per l'area Novello:

Il comparto si estende ampiamente a nord della linea ferroviaria comprendendo l'ex mercato ortofrutticolo e il percorso della secante nel tratto interrato, fino alla stazione ferroviaria per circa 30 ettari.

Interessa per lo più aree dismesse (ex mercato) e marginali (aree ferroviarie in disuso) ed anche utilizzate per attività produttive in posizione rilevante ai fini della ricucitura fra la città a sud e a nord della ferrovia. Il nodo della stazione dovrà essere riorganizzato prevedendo un doppio affaccio, con l'accesso anche da nord e con uno spazio di sosta significativo.

L'isolato dell'ex mercato dovrà costituire l'ingresso a Cesena dalla secante ospitando funzioni terziarie rappresentative, sia pubbliche che private; il soprassuolo della secante potrà essere utilizzato per la realizzazione di un parco verde di tipo lineare, a costituire un percorso con occasioni puntuali di sosta. Nella porzione più vicina al quartiere Vigne è opportuno prevedere il completamento del tessuto residenziale.

Per quel che riguarda la porzione di area lungo il fiume Savio, Via Zuccherificio, annessa a questo comparto, si pone l'obiettivo del recupero ad argine fluviale con il trasferimento di parte delle attività insediate nell'area ex mercato nonché la riqualificazione dell'ingresso antistante Ponte Nuovo con particolare attenzione all'edificio posto in angolo tra via Battisti e via Pisacane.

Il Programma di riqualificazione urbana, oggetto dell'Accordo di programma, riguarda un'area di circa 27 ettari nel quadrante Nord-Ovest del territorio comunale, caratterizzata da un insieme disorganico di vuoti, di edifici produttivi, di margini residenziali e di infrastrutture di trasporto.

Tale situazione è connessa alla rapida evoluzione, nell'arco del '900, della zona che ha visto prima l'insediarsi di aziende che lavoravano e commercializzavano lo zolfo e poi la frutta di produzione locale, utilizzando il trasporto ferroviario, quindi il loro trasferimento in siti più adeguati e la trasformazione degli usi.

L'area si pone a stretto contatto con l'infrastruttura ferroviaria (che la divide in due macroporzioni), con la via Ravennate e con la via Emilia e si relaziona con le ex aree industriali della Arrigoni e dello Zuccherificio trasformate negli ultimi decenni in poli universitari, commerciali, direzionali e residenziali.

Figura 36 - Vista aerea con la sovrapposizione del perimetro del comparto



Si trova a poca distanza dal centro storico e dalla zona dei servizi, raggiungibili in pochi minuti a piedi. Confina con le seguenti macroporzioni urbane: a est con lo storico quartiere residenziale INA Casa delle Vigne, a nord con il principale comparto produttivo-commerciale all'ingrosso del territorio comunale (che le recenti previsioni di espansione confermano e qualificano) a sud con la via Emilia, il principale asse urbano della città.

L'ambito oggetto del PRU è, inoltre, caratterizzato dalla presenza del tracciato della nuova strada denominata "Secante" che, correndo parallelamente alla ferrovia, attraversa la città e qui si interrata in galleria.

Al 2006 risale lo Studio di Fattibilità per verificare la possibilità di costituire una Società di Trasformazione Urbana per riqualificare l'area stessa, al 2007 il concorso internazionale di idee bandito dall'Amministrazione Comunale per individuare la migliore proposta di riqualificazione urbana, al 2009 la costituzione, da parte dell'Amministrazione Comunale, della STU per attuare il Programma di Riqualificazione Urbana.

Il Programma di Riqualificazione Urbana, così come previsto dalla L.R. 19/1998, persegue finalità pubbliche e nel caso specifico tra gli obiettivi sono previste, oltre a quanto dovuto come standard, le seguenti opere pubbliche di interesse generale, già indicate dallo Studio di fattibilità:

- realizzazione di un grande parco pubblico sopra la galleria della Secante;
- interrimento dell'elettrodotto che alimenta la sottostazione elettrica della ferrovia;
- realizzazione di parcheggi pubblici in struttura a servizio della stazione ferroviaria;
- riqualificazione degli spazi pubblici antistanti la stazione ferroviaria e a servizio del polo scolastico;
- riqualificazione della viabilità esistente carrabile pedonale e ciclabile;
- creazione di un sistema di piste ciclabili a servizio del nuovo quartiere, del parco e connesso alla città.

Durante la fase negoziale, gestita dalla STU sono stati utilizzati, così come stabiliti dal Comune, i seguenti criteri per le trattative, coerenti con le previsioni dello Studio di Fattibilità: è stato attribuito alle aree comprese nel PRU l'indice territoriale 0,6 mq/mq di SUL, per le aree in fascia di rispetto ferroviario e per porzioni residuali, l'indice territoriale è stato abbattuto al 30% ed è quindi pari a 0,18 mq/mq di SUL, nel caso di aree edificate con indice superiore allo 0,6 mq/mq di SUL è stata data la possibilità di ricostruire la SUL esistente. Non è stato attribuito indice edificatorio a porzioni di area per le quali con la proprietà si intende concordare semplicemente l'uso senza acquisizione, sono state comprese nel quadro generale le SUL che, con l'Accordo Europa, l'Amministrazione ha deciso di collocare nel comparto Novello.

Hanno aderito all'accordo le proprietà private VICO (proprietaria dell'area Apofruit), SAIS e CILS, che rappresentano la parte maggiore delle proprietà private interessate e che insieme alle proprietà comunali costituiscono circa l'85% dell'intero comparto.

Figura 37 - Area ex APOFRUIT e sottostazione elettrica



Si è stabilito inoltre di procedere con il PRU anche sull'area delle proprietà che non hanno aderito in quanto costituiscono parte fondamentale del programma, che potrà comunque essere realizzato nella sua fase conclusiva,

lasciando il tempo, alle proprietà interessate, di decidere anche in una seconda fase temporale se aderire oppure cedere l'area alla STU o a terzi, ferma restando la possibilità di impiegare la procedura di esproprio.

Si è stabilito, altresì, di procedere con il PRU anche sulle aree di proprietà RFI, tenuto conto della disponibilità della stessa proprietà a cedere le aree, non essendo RFI orientata a partecipare al programma.

L'applicazione delle indicazioni dello Studio di Fattibilità e le problematiche specifiche inerenti la presenza di attività in essere hanno portato alla suddivisione delle aree oggetto del PRU in 5 sub-comparti, coerenti progettualmente col disegno d'insieme ma autonomi per quanto riguarda la dotazione di standard. All'interno del perimetro dei comparti sono contenute le aree alle quali è stato attribuito un indice edificatorio. All'esterno dei comparti ma incluse nel perimetro di PRU sono tutte quelle aree alle quali non è stato attribuito indice edificatorio ma per le quali il Programma stesso prevede la riqualificazione.

Figura 38 - Area campus scolastico



Il progetto di riqualificazione dell'ambito oggetto di PRU è stato elaborato da un raggruppamento temporaneo di professionisti, vincitore del Concorso Internazionale di Idee bandito nel 2007, con capogruppo l'arch. Simona Gabrielli di Genova.

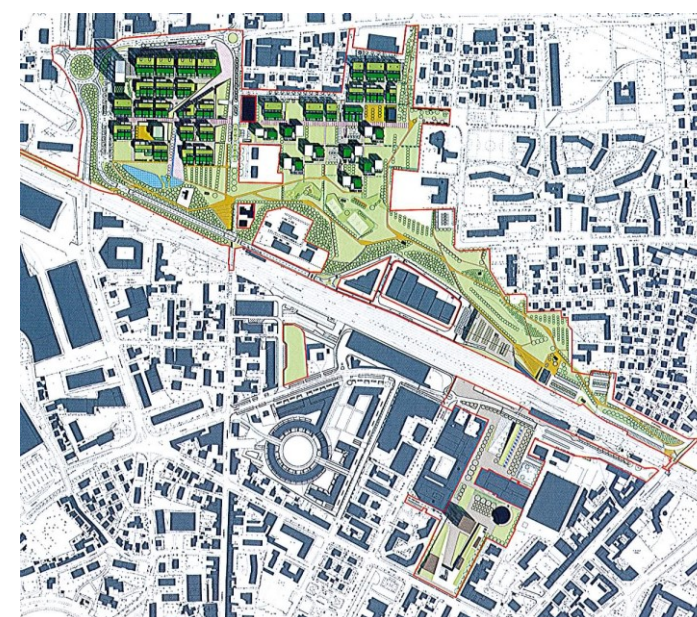
La risposta progettuale disegna un nuovo quartiere con un approfondimento tipologico, aperto anche a sperimentare nuovi approcci, attento a definire l'articolazione tra edifici destinati anche ad usi diversi, il loro rapporto con lo spazio di relazione aperto e collettivo, i caratteri qualitativi, funzionali e prestazionali degli spazi abitativi, nonché la qualità dello spazio aperto e dei servizi.

Figura 39 - Rendering del progetto vincitore del concorso



L'area oggetto del PRU, così come già anticipata in fase di concorso, viene investita del ruolo di nuovo luogo centrale e simbolico del tessuto urbano di Cesena, soprattutto in relazione alle esigenze di diffondere anche in questa porzione di territorio l'immagine e la qualità urbana presenti nel centro storico e nelle zone adiacenti. L'obiettivo è stato quello di introdurre proposte progettuali per l'organizzazione spaziale e funzionale della nuova centralità urbana, con particolare attenzione: alle relazioni e modalità di integrazione del progetto con i tessuti urbani ed il sistema del verde-spazi aperti circostanti, alle relazioni e modalità di integrazione con i sistemi dei percorsi ciclo-pedonali, veicolari, ferroviari esistenti e previsti, alla modalità di integrazione delle funzioni all'interno dell'ambito di intervento secondo il principio della mixité, alla necessità di connettere fisicamente e simbolicamente le due parti della città separate dalla infrastruttura ferroviaria, alla qualità del progetto dello spazio aperto (verde, piazze e spazi pavimentati), alle proposte innovative, soprattutto in ragione delle esigenze della sostenibilità ambientale, per la costruzione degli edifici di uso pubblico e privato e per la realizzazione delle infrastrutture a rete.

Figura 40 - Planimetria di progetto del PRU



Obiettivo del PRU è quello di attivare un processo di trasformazione e definizione dei rapporti tra le parti del tessuto urbano e del territorio; questo avviene attraverso la configurazione di un nuovo grande parco verde, pedonale e ciclabile, connessa alle zone naturalistiche del fiume Savio, e motore connettivo dello spazio aperto e del paesaggio della città di Cesena, e degli spazi ad esso contigui,

Il progetto dal livello urbanistico a quello architettonico persegue il migliore equilibrio urbano tra spazio pubblico e sistema edificato. Il filo conduttore è il rapporto tra il tema del parco e quello della città partendo dal progetto del "vuoto", dello spazio aperto attraverso l'idea di una modellazione di suoli, ove l'operazione di "riporto" consente di ospitare funzioni e quella di "scavo" di sottopassare l'infrastruttura ferroviaria e di rendere più fluidi i percorsi ciclopedonali.

Il parco pubblico e il sistema degli spazi aperti fungono da mediatori dei rapporti tra il nuovo intervento urbano, la città consolidata e il paesaggio della centuriazione romana. La rilettura del paesaggio ed il suo inserimento ragionato nella progettazione è la caratteristica peculiare da cui si sviluppa la strategia progettuale, declinata poi negli interventi specifici dei diversi ambiti interessati.

Il parco lineare sopra-secante e gli spazi riqualificati davanti alla stazione e nel campus scolastico, costituiscono il cuore del progetto. In corrispondenza degli attuali sottopassi pedonali della ferrovia, il parco si inclina con due ampi inviti per facilitare l'attraversamento. In questo modo si vuole creare una continuità ciclo-pedonale per collegare il nuovo quartiere fino alla via Emilia verso il centro.

Sull'area dell'ex mercato e degli altri edifici produttivi da dismettere, è previsto lo sviluppo del nuovo quartiere, interamente affacciato sul parco lineare. La funzione residenziale è prevalente ma è integrata – nel sub-comparto 1 - con attività commerciali, servizi privati, attività direzionali e ricettive. Fra queste è previsto anche un insediamento legato all'università, le cui sedi sono tutte molto vicine all'area, con spazi di laboratorio e residenze per studenti e ricercatori.

Figura 41 - Rendering del progetto del PRU – Vista dell'area ex mercato dal parco lineare



Gli edifici sono, tutti affacciati a sud verso il centro e le colline, con soluzioni tipologiche che utilizzano ampiamente il tetto giardino.

L'approfondimento dello studio di diverse tipologie residenziali è volto al superamento della domanda di case unifamiliari sparse, evitando al tempo stesso la tipologia del condominio tradizionale come unica alternativa possibile. La varietà dei nuovi alloggi proposti godrà dello spazio del parco, di nuove tecnologie atte ad evitare sprechi energetici, ma anche di spazi privati all'aperto godibili come giardini.

Figura 42 - Rendering del progetto del PRU – Vista dell'area del campus scolastico dalla Via Emilia



Un edificio più alto ad uso prevalente terziario o/e alberghiero segnala il nuovo quartiere in corrispondenza dell'ingresso dalla secante.

La viabilità resta sul perimetro esterno per consentire una prevalente pedonalizzazione dell'area, grazie alla previsione di parcheggi interrati.

In adiacenza al nuovo ingresso a nord della stazione è previsto un parcheggio di interscambio con le altre forme di mobilità presenti, in struttura su due piani sopra una attività commerciale.

A sud della stazione sono invece previste funzioni direzionali, concentrate in unico edificio sviluppato in altezza, attività commerciali, sportive e ricreative, integrate con lo spazio pubblico e con i nuovi parcheggi interrati che sostituiscono quelli a raso che oggi occupano quasi interamente l'area esterna del campus scolastico. Inoltre verrà riorganizzata tutta l'area davanti alla stazione introducendo una nuova piazza pedonale e risolvendo la commistione di tipologie diverse di mobilità (trasporto pubblico, trasporto privato, mobilità sostenibile).

L'intero quartiere Novello funzionerà il più possibile come sistema ecologico in grado di massimizzare lo sfruttamento delle risorse energetiche esistenti in loco e minimizzare emissioni di scarichi e calore, riducendo al massimo l'impatto ambientale e favorendo uno stile di vita degli abitanti ecologico e sostenibile.

La maglia generatrice del quartiere permette l'orientamento privilegiato a sud delle abitazioni sfruttando al massimo l'apporto solare passivo nel periodo invernale e minimizzando gli apporti estivi con opportuni sporti e schermature. Le tipologie edilizie introdotte, prevedono soluzioni in grado di favorire la ventilazione naturale nelle abitazioni attraverso l'inserimento di cortili/patii e la ventilazione incrociata negli appartamenti, riducendo i consumi energetici in regime estivo.

La posizione dell'area di progetto ha permesso di collegare, attraverso percorsi per la mobilità sostenibile, il nuovo insediamento alle infrastrutture per il trasporto pubblico (treno, autobus extraurbani e bus urbani), introducendo, oltre ai parcheggi scambiatori per gli autoveicoli anche aree di sosta idonee al parcheggio dei cicli, al fine di incentivare l'uso di questi ultimi e limitare il ricorso all'automobile privata.

Inoltre nel progettare i parcheggi pubblici si è scelto in gran parte di realizzarli interrati, in un edificio multipiano e al piano terra in struttura nascosti da quinte di spazi commerciali. Anche i parcheggi privati sono stati pensati in interrato. Questa scelta ha permesso di liberare il livello del suolo destinandolo a spazi collettivi e di ritrovo.

Tutto il progetto promuove quindi la mobilità ciclopedonale, connettendo la rete esistente e collegando l'area della Montefiore a est fino al parco fluviale del Savio, una "tangenziale ciclabile" che, separata dalla viabilità auto-veicolare, si snoda all'interno di un parco permettendo di raggiungere le polarità urbane attraverso spazi gradevoli. Le aree verdi sono state pensate non solo come collegamenti alternativi per raggiungere i centri di interesse a piedi o in bici, ma anche per garantire che il sistema del verde svolga molteplici funzioni come quella ambientale, quella psicologica, una funzione sociale e di promozione dell'attività fisica, prevedendo, lungo i percorsi, frequenti aree di sosta attrezzate in vario modo per le diverse tipologie di utenza.

Indici e quantità edificatorie

Il PRU prevede un indice edificatorio territoriale sulle aree dei comparti 1, 2, 3, e 4 pari a 0,60 mq/mq di SUL con destinazione d'uso residenziale, commerciale, terziaria, direzionale, ridotto a 0,18 mq/mq in fascia di rispetto ferroviario e nelle aree residuali di RFI, con esclusione del binario dismesso di collegamento al fiume per il quale non è riconosciuto indice, riconoscimento della SUL esistente alla porzione del comparto 1 di proprietà della coop. CILS, attribuzione al comparto 5 di una SUL di 8.000 mq a cui si aggiungono 2.286 mq derivanti dall'ex scalo merci di RFI acquisito dal Comune nell'ambito del PRU Europa con destinazione terziaria e direzionale;

Le quantità edificatorie (SUL) attribuite ai comparti sono le seguenti:

- comparto 1 mq 45.257 a destinazione residenziale, direzionale, commerciale
- comparto 2 mq 11.251 a destinazione prevalentemente residenziale
- comparto 3 mq 16.433 a destinazione prevalentemente residenziale
- comparto 4 mq 2.636 a destinazione commerciale
- comparto 5 mq 10.286 a destinazione direzionale terziaria.

L'indice edificatorio territoriale del PRU risulta pari a 0,3177 mq/mq.

E' prevista:

- l'esclusione dal conteggio della SUL dei parcheggi privati interrati, seminterrati e, limitatamente al comparto 1, posti al di sotto del piano inclinato, eccedenti la quantità prevista di 1 mq/10 mc al fine di migliorare la qualità insediativa eliminando la presenza di posti auto privati in superficie;
- esclusione dal conteggio della SUL, limitatamente al comparto 1, delle cantine poste al di sotto del piano inclinato;
- esclusione dal conteggio della SUL dei locali di servizio seminterrati aventi una quota dell'intradosso del solaio superiore al di sopra di 1,20 ml al fine di garantire la qualità progettuale complessiva scaturita dal concorso di idee;
- definizione della Visuale libera verso i confini di zona a 0,5 verso il Tessuto residenziale della Città consolidata in analogia a quanto previsto dalle Norme del PRG in relazione ai confini fra Aree di trasformazione residenziali e Tessuto residenziale della Città consolidata;
- altezza massima degli edifici di m. 50;
- inserimento di due medio piccole strutture di vendita alimentare e di due medio piccole strutture di vendita non alimentare in relazione al consistente incremento di popolazione previsto con il nuovo insediamento.

Nel luglio 2008 si è costituita, come detto, la STU Novello, società per azioni che ha il Comune come socio unico, con il compito di coordinare il programma Novello. La Società ha conferito ai vincitori del concorso l'incarico per la redazione del Programma di Riquilificazione Urbana sopra illustrato. Il relativo Accordo di Programma è stato approvato nel gennaio 2012.

Il Comune di Cesena ha poi deciso di costituire, in seguito al sopraggiungere della nuova normativa sull'ERS, un fondo immobiliare dedicato al social-housing, con la partecipazione della Cassa Depositi e Prestiti (CDP) che ha portato al superamento della STU.

Si è conclusa a febbraio 2013 la gara per la scelta della Società di Gestione del Risparmio (Fabbrica SGR). La CDP ha deliberato la sua adesione al fondo Novello, che è stato costituito a dicembre 2015. Con il Fondo si prevede di realizzare circa 340 alloggi di ERS (290 nel Novello pari al 100% della residenza prevista + 50 nelle A.T.) oltre agli spazi per commercio, servizi e pubblici esercizi, un grande parco lineare sopra la secante.

Col trascorrere degli anni la situazione economica e sociale è cambiata radicalmente. La crisi del 2009 ha inciso profondamente anche sull'edilizia ed alcuni soggetti partecipanti al comparto hanno mutato prospettiva o addirittura sono falliti. Ciò ha portato a rivedere l'intervento sia in termini di finanziamento che di tipologia di usi residenziali che di concreta possibilità di coinvolgimento dei soggetti stessi. Il businnes plan della SGR si è concentrato sul primo comparto, l'ex mercato, di proprietà comunale, la cui area è stata conferita alla SGR.

Il Comune partecipa al fondo con il 19% del capitale, attraverso il conferimento delle aree di proprietà dell'ex Mercato ortofrutticolo per un valore di circa 10 milioni di euro, . Per il comparto 1, il Fondo di Investimento per l'Abitare (FIA) gestito da CDP partecipa con l'80%, conferendo capitale di circa 43 milioni di euro. Il restante 1% viene conferito dal Credito Cooperativo Romagnolo (0,5 ml di euro).

Anche a seguito di variante urbanistica approvata a settembre 2018, il comparto 1 è stato suddiviso in 4 unità minime d'intervento (UMI) di cui si sta dando attuazione alla prima che prevede la realizzazione di 102 alloggi in social-housing con un'offerta mista fra locazione, vendita e locazione con patto di futura vendita. L'investimento complessivo nella UMI 1 è di 24,7 milioni di euro. Le UMI 2,3 e 4 saranno messe in attuazione ad esito della realizzazione della prima.

Complessivamente nel comparto 1 sono previsti 338 alloggi di social-housing (90% S.V.), 16 unità immobiliari commerciali, 20 alloggi di residenza libera.

In termini di superficie vendibili 31.317 mq sono social-housing, (80%) 4.875 mq commerciali (12%), 2.549 di edilizia libera (7%), altro 1%. L'investimento complessivo è stimato in poco più di 69 milioni di euro da realizzarsi entro il 2025.

Con finanziamenti regionali di 2 milioni di euro è stato realizzato buona parte del parco lineare sopra la secante che ha ridotto gli oneri di urbanizzazione dell'area ed in definitiva anche il prezzo di vendita/affitto degli alloggi.

Cosa è stato realizzato

Il Comune, con fondi propri, ha realizzato nel 2010 l'affaccio nord della stazione ferroviaria cui è seguito il primo stralcio del parco lineare sopra secante ed il parcheggio per i pendolari. Ha inoltre acquisito dalla Ferrovie il binario morto che consentirà la realizzazione del collegamento della pista ciclabile del parco lineare con il quartiere universitario dell'ex zuccherificio e il percorso ciclabile esistente lungo il Savio.

La Regione ha finanziato la restante parte del parco lineare, realizzato dal Comune.

Al 1.1.2018 nessun intervento di edilizia è invece stato realizzato.

Nel frattempo gli immobili della coop VICO, in liquidazione, che aveva acquisito i capannoni ortofrutticoli dell'ex Apofruit, con l'intento di realizzare un quartiere residenziale, sono in corso di riutilizzo produttivo da parte dell'industria conserviera La cesenate che li ha acquisiti dalla liquidazione.

Conclusioni

Le due più importanti aree di riqualificazione urbana, l'Europa, a prevalente proprietà privata ed il Novello, prevalentemente composta da proprietà pubblica, oggetto di due Accordi di programma pressoché contemporanei (2012), sono state marginalmente avviate. L'Europa, che praticamente non aveva bisogno di opere di urbanizzazione infrastrutturali, in quanto utilizzava la maglia della viabilità esistente, ha realizzato un solo edificio, oltre all'abbattimento delle vecchie strutture produttive; il Novello ha realizzato una parte significativa di urbanizzazione, parco urbano lineare soprascante, con interventi finanziati dal pubblico ma nessun intervento come PRU.

Si pone dunque il tema di come ripensare complessivamente le due più importanti aree di rigenerazione urbana della città.

I Piani di recupero

Il PRG 2000 ha individuato all'interno del Centro Storico edifici e/o comparti edilizi che, per la loro importanza storico-architettonica e/o il loro stato di degrado, al fine del raggiungimento di un loro ottimale recupero urbanistico-edilizio, necessitano di complessi interventi di rifunzionalizzazione, recupero e di adeguamento della urbanizzazione e ha sottoposto tali aree a Piano di recupero.

All'interno del Piano di recupero sono consentiti tutti gli interventi compresi nella manutenzione qualitativa e l'intervento di demolizione e ricostruzione anche con sagome diverse con la possibilità di un aumento della SUL esistente sino ad un massimo del 20% purché non si superino i limiti del D.M.2 aprile 1968 n.1444 ed a condizione che il progetto preveda la realizzazione di opere di interesse collettivo. Nell'Allegato normativo A2, appendice 3 sono riportate le indicazioni progettuali relative ai 5 Piani di recupero che il PRG individua. Di questi 5 Piani uno soltanto risulta approvato ed attuato.

Il PRG individua inoltre un piano di recupero all'esterno del Centro Storico

1. via Cesare Battisti – giardino di Serravalle

Nel corso degli anni sono state presentate da parte della proprietà di maggioranza diverse ipotesi di progetto che prevedevano la realizzazione di un nuovo edificio distaccato dalle mura al posto dell'attuale immobile. Nel 2008 è stata autorizzata la presentazione del Piano di Recupero secondo un'ipotesi di massima, ma il Piano non è stato presentato nei successivi 9 mesi previsti dal Regolamento Edilizio, per cui l'autorizzazione è scaduta. Nel 2010 è stata autorizzata la presentazione di un nuovo Piano di Recupero. Il Piano, presentato nel 2011, è stato poi rigettato nel dicembre dello stesso anno per mancato rispetto delle norme vigenti.

2. via Cesare Battisti – via Mura Porta Fiume

Il Piano non è mai stato presentato per mancanza di accordo fra le proprietà.

3. corso Cavour – angolo vicolo del cannone

Il piano è stato approvato nel 2005, convenzionato nel 2006 e successivamente attuato. L'intervento ha comportato il trasferimento di volumetrie esistenti dalla parte retrostante dei lotti verso quella principale di corso Cavour che si è innalzata di un piano allineandosi con quella esistente a fianco.

4. via Zeffirino Re

L'intervenuta modifica delle norme sismiche ha consentito di raggiungere l'obiettivo dell'allineamento della facciata attraverso l'intervento diretto con Permesso di costruire, pertanto la previsione di un Piano di recupero risulta superata.

5. cinema Eliseo

L'immobile è stato trasformato con intervento edilizio diretto mediante Permesso di costruire, pertanto la previsione di piano di recupero risulta superata.

1. via Gaspare finali

All'esterno del Centro storico il PRG 2000 individua un solo comparto che sottopone a piano di recupero riconoscendone le condizioni di localizzazione strategica e di assetto disorganico che richiedono un intervento di rifunzionalizzazione e adeguamento della urbanizzazione. A tale comparto è data la possibilità di un aumento della SUL del 30% sempre a condizione che non vengano superati i limiti di cui al Dm 2 aprile 1968 n 1444 e che il progetto preveda opere di interesse collettivo. Il Piano di recupero, individuato non è stato presentato.

Figura 43 - I piani di recupero nel centro storico



Permessi di costruire con prescrizioni

Tra le previsioni di trasformazione dei suoli introdotte dal PRG2000 e dalle sue varianti si annoverano anche i cosiddetti Permessi di costruire con prescrizioni, regolati dall'art. 27 delle NdA di Piano e dall'Allegato normativo A11.

Si tratta di previsioni trasformatrici dei suoli associate alla realizzazione di dotazioni territoriali, definite caso per caso dalla "prescrizione" in parola ed oggetto di apposita convenzione da stipulare prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, declinate secondo svariate tipologie di intervento e pertanto riconducibili ad impatti molto differenti tra loro. All'interno di questa categoria, infatti, trovano posto sia interventi molto limitati per estensione e natura (ad esempio, singoli lotti residenziali previsti in corrispondenza di fabbricati preesistenti seppur di minori dimensioni rispetto agli indici assentiti dal Permesso con prescrizione, la cui edificazione è subordinata alla realizzazione di modeste opere di urbanizzazione, quali parcheggi pubblici o allargamenti stradali), sia trasformazioni territoriali in tutto e per tutto omologhe a veri e propri PUA (ad esempio, decine di migliaia di mq di suolo attualmente agricolo che vengono trasformati in zona produttiva, con annesso importanti opere di urbanizzazione).

Vale la pena di sottolineare che già da un punto di vista formale questi ambiti si collocano nella categoria dell'espansione urbana e non in quella degli ambiti urbani consolidati, in quanto individuati da un perimetro, contenente questa ibridazione tra regole attuative dei tessuti di completamento ed obblighi di infrastrutturazione del territorio tipici delle nuove espansioni urbanistiche, ubicato nella stragrande maggioranza dei casi in corrispondenza di suoli inedificati e non antropizzati in senso stretto ma anzi caratterizzati da utilizzazione agricola.

Complessivamente i Permessi con Prescrizione (nel seguito PCP) individuati dal PRG vigente ammontano a 212 unità; di questi 132 sono a destinazione residenziale, 60 produttiva, 4 sia produttiva che residenziale e 16 sono relativi all'attuazione di sole dotazioni territoriali o servizi di interesse collettivo.

L'estrema variabilità delle casistiche, sia dal punto di vista dimensionale che tipologico, rende pertanto necessaria la suddivisione dei PCP in alcune categorie salienti, per poterne rendicontare compiutamente lo stato di attuazione e tragarne il ruolo ed il possibile mutato assetto nella futura pianificazione comunale.

Le ex aree di trasformazione

Prima di addentrarci nella disamina del tema in esame, merita innanzitutto un approfondimento la casistica dei PCP che discendono dal "declassamento", per così dire, di 21 Aree di Trasformazione (AT) convertite in 20 Permessi Con Prescrizione tra il 2011 e il 2016: si tratta di AT presenti fin dagli albori del PRG2000, per le quali è stato recentemente ipotizzato un facilitato percorso di attuazione in considerazione o della dimensione relativamente contenuta degli interventi (di queste, infatti, ben 19 sono residenziali e 18 presentano una St inferiore ai 12000 mq e 1 sopra 60000 mq) o di necessità produttive che richiedevano modalità attuative più celeri per rispondere alle tempistiche dei programmi aziendali (è il caso del solo PCP 167, derivante dalla fusione e conversione di due AT a destinazione produttiva, intervento di importanti dimensioni – ST pari a circa 87000 mq – ma di fatto intercluso tra i margini del territorio urbanizzato e riportante tra le prescrizioni attuative tutti gli obblighi infrastrutturali e gli impegni economici delle due AT da cui deriva).

È interessante notare che ad oggi tutte queste previsioni risultano ancora inattuato tranne una (PCP n° 172, residenziale) nonostante abbiano beneficiato di questa sorta di "corsia preferenziale". Delle 19 "ex-AT" non attuate solo 11 – tutte a destinazione residenziale – sono comprese all'interno o adiacenti al perimetro del territorio urbanizzato; le restanti 8 sono tutte esterne, e costituiscono a tutti gli effetti un potenziale consumo di suolo al pari delle previsioni trasformatrici classificate dal PRG2000 come "Aree di Trasformazione". Di seguito si riepilogano i PCP derivanti dal declassamento delle Aree di Trasformazione.

Figura 44 - Permessi di costruire con prescrizioni (PCP) derivanti dal declassamento delle Aree di Trasformazione

	PCP n°	AT convertita	Anno conversione da AT a PCP (approvazione variante PRG)	Posizione rispetto al T.U.
1	167	AT4a 12/03	2012	Esterno
	167	AT4a 12/04	2012	Esterno
2	172	AT6 02/01	2011	Interno
3	173	AT5 05/07	2011	Esterno
4	174	AT5 05/12	2011	Interno
5	176	AT5 09/12	2011	Esterno
6	177	AT3 10/09	2011	Esterno
7	178	AT5 11/05	2011	Esterno
8	179	AT5 12/01	2011	Esterno
9	180	AT3 12/20	2011	Interno
10	181	AT1 04/16	2011	Interno
11	184	AT3 04/18	2011	Esterno
12	199	Parte AT3 05/14	2012	Esterno
13	204	AT3/AT5 05/16	2012	Interno
14	214	AT3 09/11	2013	Esterno
15	224	AT6 01/02	2016	Adiacente
16	225	AT6 01/03	2016	Adiacente
17	228	Parte AT1/AT5 04/12	2016	Interno
18	229	Parte AT1/AT5 04/12	2016	Interno
19	230	AT1/AT5 04/13	2016	Interno
20	232	Parte AT3 05/14	2016	Adiacente

Permessi con prescrizioni e consumo di suolo

Analizziamo adesso l'impatto che i PCP possono avere sotto il profilo del consumo di suolo non urbanizzato. Descriveremo il fenomeno mantenendo distinti gli insediamenti residenziali da quelli produttivi, per comodità di lettura e vista la differente pressione antropica che le due tipologie di insediamento comportano sul territorio; ci concentreremo poi su quegli interventi ricadenti al di fuori dei limiti del territorio urbanizzato, tenuto conto che quelli interni a detto limite sono tutti di modeste dimensioni e si innestano in contesti infrastrutturati capaci di assorbire i modesti carichi insediativi derivanti da questi interventi, oltre a non aggravare il quadro del consumo di

suolo agricolo in considerazione del loro posizionamento intercluso tra aree urbanizzate della città compatta che spesso assumono i connotati di vuoti urbani.

PCP Residenziali

Delle 133 nuove previsioni residenziali da attuare mediante PCP, 81 ricadono al di fuori del territorio urbanizzato, per un'estensione territoriale di circa 454.700 mq; di questi risultano attuati (si intende che il relativo titolo abilitativo edilizio è stato presentato – verifica aprile 2016) 40 interventi per una St di circa 182.800 mq.

I restanti 41 comparti edificatori sono tuttora inattuati, per complessivi 271.900 mq circa di Superficie territoriale.

Nell'ottica di un'analisi comparata di queste entità urbanistiche è anche interessante procedere con l'individuazione di quei PCP che, oltre ad essere esterni al territorio urbanizzato ed ancora inattuati, presentano anche caratteristiche dimensionali ed impatti analoghi a quelli delle AT propriamente dette. La più piccola delle AT residenziali previste dal PRG2000 ha infatti una Superficie territoriale di circa 2500 mq; si tratta dell'AT6 01/01 di via Bruno Buozzi, già realizzata nel 2011, che diviene quindi ragionevolmente la soglia dimensionale in grado di definire quali PCP residenziali siano assimilabili ad AT e quali no.

Ne consegue che 26 unità dei 41 comparti residenziali inattuati, per un totale di oltre 232.000 mq di suolo agricolo o comunque non urbanizzato, hanno natura e consistenza di AT; di queste l'area più estesa si attesta sui 33.000 mq di St (PCP n° 224). All'interno di questa categoria rientrano anche le 18 AT derubricate a PCP nel recente passato di cui si è parlato in precedenza.

PCP Produttivi

Delle 64 nuove previsioni produttive da attuare mediante PCP, 34 ricadono al di fuori del territorio urbanizzato, per un'estensione territoriale di circa 813.600 mq; di questi risultano attuati (si intende che il titolo abilitativo edilizio è stato presentato – verifica aprile 2016) 12 interventi per una St di circa 291.000 mq.

I restanti 22 comparti edificatori sono tuttora inattuati, per complessivi 522.400 mq circa di Superficie territoriale.

Nell'ottica di un'analisi comparata di queste entità urbanistiche è anche interessante procedere con l'individuazione di quei PCP che, oltre ad essere esterni al territorio urbanizzato ed ancora inattuati, presentano anche caratteristiche dimensionali ed impatti analoghi a quelli delle AT. La più piccola delle AT produttive previste dal PRG2000 ha una Superficie territoriale di circa 9.000 mq; si tratta dell'AT4b 12/07 di via Dismano, che diviene quindi ragionevolmente la soglia dimensionale in grado di definire quali PCP a destinazione produttiva siano assimilabili ad AT e quali no.

Ne deriva che 17 unità dei 22 comparti produttivi inattuati, per un totale di oltre 495.000 mq di suolo agricolo o comunque non urbanizzato, hanno natura e consistenza di AT; di queste l'area più estesa si attesta sui 86.800 mq di St (PCP n° 167). All'interno di questa categoria rientrano anche le 2 AT produttive derubricate a PCP n° 167 di cui si è parlato in precedenza, oltre ai due PCP che la Provincia di Forlì-Cesena ha ritenuto di assoggettare a preventivo PUA (PCP n° 28 e n° 141); di questi ultimi due casi, il n° 28 vede il PUA attualmente in corso di istruttoria, mentre il n° 141 è totalmente inattuato nella sua parte previsionale sebbene derivante da un Accordo con i privati del 2004, ad oggi disatteso proprio nella parte riferita a questo insediamento.

Sintesi dell'analisi sui permessi con prescrizioni

La Figura 45 rappresenta i PCP individuati dal PRG vigente (Variante 1/2014 Pubblicazione di alcune aree) distinguendoli in forma sintetica in:

1. i PCP attuati (aree verdi)
2. I PCP inattuati ma non assimilabili ad AT (aree gialle)

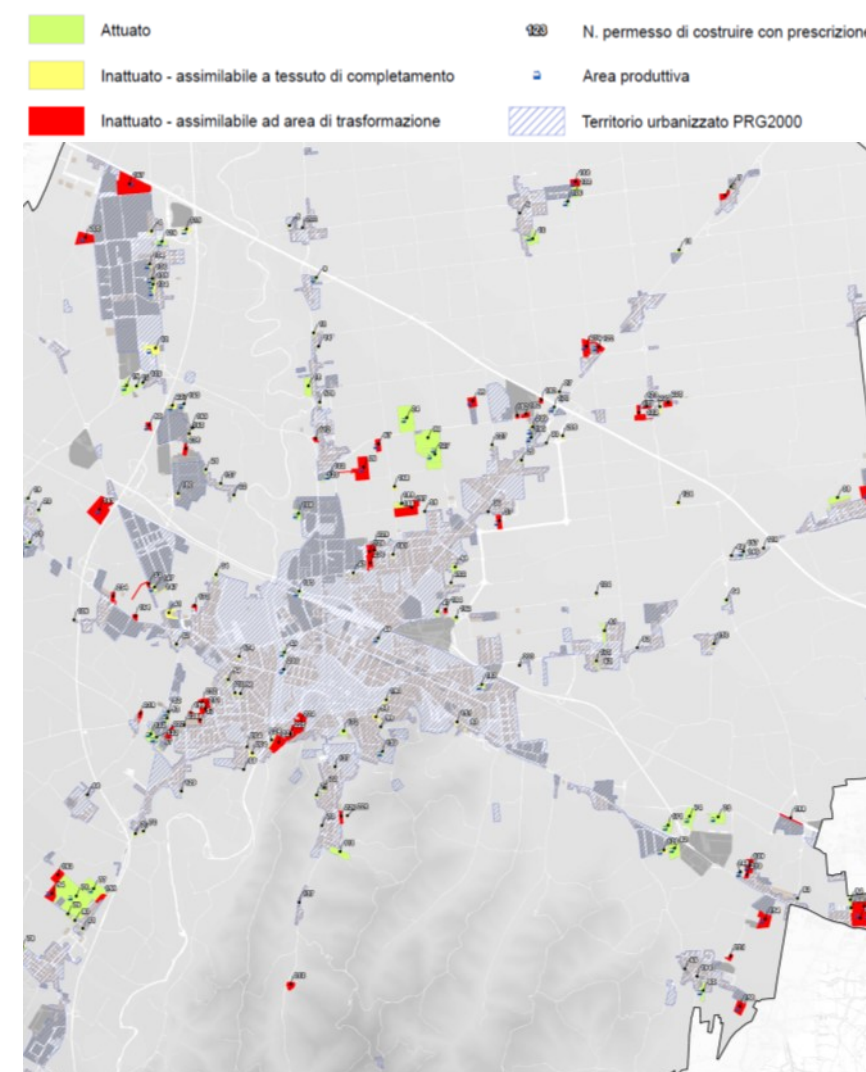
3. I PCP inattuati ed assimilabili ad AT (aree rosse)

I PCP attuati (aree verdi) riguardano tutti quegli interventi che nella futura pianificazione comunale potranno essere preferibilmente assoggettati alla disciplina degli ambiti urbani consolidati, in quanto aree già edificate.

I PCP inattuati (aree gialle) comprendono tutti quegli interventi che per ubicazione, dimensione e discendenza potranno trovare spazio nella futura pianificazione territoriale tra gli ambiti urbani consolidati, in quanto pur non essendo edificati hanno caratteristiche tali da renderli assimilabili a zone di completamento.

I PCP inattuati (aree rosse) comprendono infine tutti quegli interventi che, viceversa, per ubicazione, dimensione e discendenza dovranno essere trattati dalla futura pianificazione come ambiti per i nuovi insediamenti, armonizzandone la trattazione e l'evoluzione con tutte le altre aree di espansione che confluiranno in questa categoria di opere: si tratta di aree non attuate con caratteristiche identiche alle Aree di Trasformazione.

Figura 45 - Permessi di costruire con prescrizione



PCP non attuati assimilabili ad AT

I PCP relativi alla terza categoria (non attuati assimilabili ad AT), che per la loro entità ed importanza, maggiormente influenzeranno il sistema della pianificazione per gli impatti che ne possono derivare, sono stati oggetto di una più approfondita valutazione.

Nelle tre tabelle seguenti si riportano le informazioni dei PCP non attuati assimilabili ad AT, raggruppati in residenziali, produttivi e per servizi, considerando la loro destinazione prevalente.

Figura 46 - PCP Residenziali

	ST	SUL		Var. PRG		Prescrizione	
		PCP	Area edificabile	Anno appr	Previsione		Note
1	8	8331	3150	945	pre 2009	art. 38 bis	parcheggi pubblici e verde pubblico
2	33	5359	2096	629	pre 2009	art. 38 bis	collegamento ciclo - pedonale di ml. 10,00 fra la Via Emilia e la Via S. Cristoforo
3	123	8660	2360	1770	pre 2009	art. 34	strada, parcheggi pubblici e verde pubblico. Allargamento e sistemazione di Via Gattolino di fronte all'area e partecipazione pro-quota congiuntamente alla AT3 10/09, in rapporto alla capacità edificatoria del tratto fra l'intersezione con la Via Targhini, fino all'inizio del tessuto residenziale
4	155	6720	2706	812	2010	art. 38 bis	ampliamento previsione già presente nel PRG pre 2009 strada, verde pubblico e parcheggi pubblici
5	164	4264	/	/	2010	art. 38	nuova previsione cessione area per rotonda stradale
6	173 (AT)	2543	1128	338	2011	art. 38 bis	ex AT prevista da prima del 2009 Cessione area scolastica, cessione e realizzazione di strada e parcheggio pubblico
7	176 (AT)	3019	1060	795	2011	art. 34	ex AT prevista da prima del 2009 cessione e realizzazione di strada di accesso, di verde pubblico e di parcheggio pubblico. Previsione subordinata a preventivo parere favorevole del gestore S.I.I. relativamente alla sussistenza delle condizioni di allacciabilità ad idoneo sistema fognario-depurativo
8	177 (AT)	9966	1371	1028	2011	art. 34	ex AT prevista da prima del 2009 cessione area per servizi cimiteriali; cessione e realizzazione di strada di accesso, di verde pubblico e di parcheggi pubblici. Previsione subordinata a preventivo parere favorevole del gestore S.I.I. relativamente alla sussistenza delle condizioni di allacciabilità ad idoneo sistema fognario-depurativo
9	179 (AT)	4648	2316	695	2011	art. 38 bis	ex AT prevista da prima del 2009 cessione e realizzazione di verde pubblico e di parcheggio pubblico. Previsione subordinata a positiva verifica art. 10 Norme di PSRI da effettuare preliminarmente al rilascio dei titoli abilitativi.
10	182	10806	/	/	2011	art. 38	interventi connessi ad AT 10/11 demolizione edifici in via Calcinaro e via San Biagio - vedi AT 10/11
11	184 (AT)	2930	1407	422	2011	art. 38 bis	ex AT prevista da prima del 2009 cessione aree per verde pubblico e allargamento stradale
12	188	10574	/	/	2012	art. 38	/ allargamento stradale
13	199 (AT)	5256	2379	714	2011	art. 38 bis	ex AT prevista da prima del 2009 parcheggio pubblico, verde pubblico e strada.
14	210	8831	8831	2649	2013	art. 38 bis	/ SUL massima mq 300 a destinazione residenziale distribuita in non più di due edifici; rispetto delle prescrizioni dell'Accordo con i privati approvato con DCC n. 14 del 24/01/2008
15	214 (AT)	8555	2322	697	2013	art. 38 bis	ex AT prevista da prima del 2009 verde di mitigazione boscato profondità almeno pari alla fascia di rispetto stradale sul fronte E45, SUL massima mq 700,00, strada, parcheggio pubblico e verde pubblico
16	218	5109	2282	685	2016	art. 38 bis	sistemazione asse stradale, parcheggi pubblici, sistemazione e bonifica area retrostante ricondotta a territorio rurale
17	219	3006	1174	352	2016	art. 38 bis	allargamento stradale, parcheggio pubblico e verde pubblico
18	222	9570	9570	7178	2016	art. 34	Sul massima mq. 1.020 per insediamento residenziale di Cohousing

19	224	60194	2596+2928	2825	2016	art. 34 e art. 38 bis	ex AT prevista da prima del 2009	strada, verde pubblico, parcheggio pubblico, per l'area adiacente via Canonico Lugaresi Sul massima mq. 625; per l'area adiacente via Roversano Sul massima mq. 1.225 La porzione con tratteggio blu evidenziata nell'Appendice 1, deve essere destinata a verde forestale con criteri di elevata naturalità; su di essa è vietata la realizzazione di attrezzature di servizio, strade e parcheggi. Dovranno essere attuate opere di bonifica e sistemazione dei dissesti con idonea regimazione delle acque superficiali. Se le necessarie verifiche idrauliche e delle arginature presenti nella zona lo renderanno necessario, dovranno essere adeguatamente potenziati gli argini. Le aree verdi che rimarranno a quota inferiore a quella degli edifici (attuale piano di campagna) dovranno essere sistemate in modo da far defluire le acque, anche mediante la realizzazione di idonee linee di deflusso.
20	225	11438	1158	347	2016	art. 38 bis	ex AT prevista da prima del 2009	strada, verde pubblico, parcheggio pubblico, Sul massima mq. 290 La porzione con tratteggio blu evidenziata nell'Appendice 1, deve essere destinata a verde forestale con criteri di elevata naturalità; su di essa è vietata la realizzazione di attrezzature di servizio, strade e parcheggi. Dovranno essere attuate opere di bonifica e sistemazione dei dissesti con idonea regimazione delle acque superficiali.
21	228	11919	3125	2344	2016	art. 34	ex AT prevista da prima del 2009	strada, verde pubblico, parcheggio pubblico, Sul massima mq. 1.980, quota parte in ragione della Sul, unitamente con il permesso con prescrizioni n 229, del costo di realizzazione della rotonda su via Madonna dello Schioppo
22	229	9415	3601	2701	2016	art. 34	ex AT prevista da prima del 2009	strada, verde pubblico, parcheggio pubblico, Sul massima mq. 1.485, deroga alle limitazioni di cui all'art. 8 Nda, quota parte in ragione della Sul, unitamente con il permesso con prescrizioni n 228, del costo di realizzazione della rotonda su via Madonna dello Schioppo
23	230	7307	3206	2405	2016	art. 34	ex AT prevista da prima del 2009	strada, verde pubblico, parcheggio pubblico, Sul massima mq. 1.446
24	231	15848	4291	3218	2016	art. 34		strada, verde pubblico, parcheggio pubblico, allargamento via Giardino di San Mauro nel tratto compreso nel perimetro
25	232	11648	3601	2701	2016	art. 34	ex AT prevista da prima del 2009	parcheggio pubblico, verde pubblico, allargamento via Giardino di San Mauro nel tratto compreso nel perimetro
26	234	6084	3514	2636	2016	art. 34		allargamento di un tratto della via Calizzano, strada, verde pubblico, parcheggio pubblico, Sul massima mq. 2700
27	235	7546	4551	3413	2016	art. 34		verde pubblico, parcheggio pubblico, cessione area scolastica, Sul massima area via Renato Medri mq. 2.105
28	236	7040	2105	1579	2016	art. 34		verde pubblico, parcheggio pubblico, strada, Sul massima mq. 1.056
Tot ST		266.584	Tot SUL	43.876				

I PCP residenziali sono 28 per complessivi 266.584 mq; rilevante è il peso che le ex AT hanno rispetto al totale (153.000 mq circa). La superficie destinata alla residenza, per una ST di 78.828 e una SUL di 43.876 mq, comprende i lotti destinati al Tessuto anni '60 -'70 (art.34) e a Edifici nel verde (art. 38 bis). Un ulteriore incremento alla residenza potrebbe derivare dalle aree destinate a Ville e giardini (art.38) che coprono una superficie di circa 25.600 mq.

Figura 47 - PCP produttivi

PCP n°	ST		SUL		Var. PRG		Prescrizione
	PCP	Area edificabile	SUL	Anno appr	Previsione	Note	
1	37	11.004	7.385	4.431	pre 2009	art. 39	area stradale e verde a ville e giardini a nord per almeno 50ml di profondità e convenzione per il rispetto della disciplina della classificazione acustica (art. 2.1 di class. acustica)
2	39	42.791	9.051	5.431	pre 2009	art. 39	verde pubblico e area per la viabilità della nuova circoscrizione
3	94	18.372	17.075	10.245	pre 2009	art. 39	fascia verde lungo via del Rio e pista ciclo - pedonale
4	95	6.534	6.534	3.920	pre 2009	art. 39	in caso di blocco del PUA 4 Pregresso PRG 85 sarebbe un lotto produttivo isolato
5	97	10.087	10.090	6.054	pre 2009	art. 39	corresponsione standards di legge
6	99	13.770	13.766	8.260	pre 2009	art. 39	utilizzo della quota di ampliamento è subordinato a risanamento acustico
7	101	53.998	49.546	29.728	pre 2009	art. 39	utilizzo della quota di ampliamento è subordinato a risanamento acustico
8	119	43.556	43.191	25.915		art. 39	utilizzo della quota di ampliamento è subordinata a risanamento acustico
9	122	10.064	10.080	6.048	pre 2009	art. 39	convenzione per il rispetto della disciplina della classificazione acustica (art.2.1 norme di class.acustica)
10	139	16.952	7.634	4.580	2010	art. 39	nuova previsione verde pubblico, predisposizione di specifico elaborato di valutazione acustica che tenga conto anche del traffico indotto
11	141 (PUA)	66.204	29.178	17.507	2010	art. 39	nuova previsione Area legata all'accordo coi privati "Ca Bianchi", siglato nel 2004 e disatteso dai privati proprio nella parte del trasferimento d'azienda. verde pubblico di mitigazione boscato, strada e parcheggio pubblico; si richiamano i contenuti dell'Accordo approvato con D.C.C. n. 102 del 26/04/2004 e quanto prescritto dalla scheda dell'AT, attuazione con PUA con obbligo di VAS. Fuori perimetro: verde pubblico di mitigazione e strada necessaria per accesso edifici di progetto.
12	154	28.653	28.653	17.192	2010	art. 39	nuova previsione verde privato di mitigazione boscato per una profondità di ml. 10,00 a Est, a Sud e a Ovest, elaborato specifico relativo ai flussi di traffico e alle mitigazioni verso ricettori sensibili, elaborato specifico relativo alla verifica scarico acque reflue in fognatura, al riutilizzo acque piovane, alla produzione di energia da fonti rinnovabili
13	158	18.009	18.009	10.805	2010	art. 39	nuova previsione verde privato di mitigazione boscato per una profondità di ml. 20,00 lato Rio Rigoncello e ml. 10,00 lato Sud, allargamento Via Malanotte per l'intera parte antistante l'insediamento esistente e futuro, contributo per l'adeguamento di Via Malanotte fino al confine comunale
14	166	11.192	5.067	3.040	2010	art. 39	nuova previsione verde pubblico, allargamento Via Calabria
15	167 (ex AT)	86.789	54.505	32.703	2012 Modif 2016	art. 39	ex AT4a (12/03 + 12/04) SUL massima 12000 mq, allargamento v. Pio Turrone, verde pubblico e parcheggi pubblici, rispetto prescrizioni screening di cui alla DGP n. 18 del 22/01/2007, contributo potenziamento reti sottoservizi € 160.000, quota parte in ragione della SUL congiuntamente alle AT 12/05 del costo di realizzazione rotatoria tra v. Dismano e v. Larga di S.Andrea, rifacimento v. Larga di S.Andrea, bacino di laminazione privato all'interno del permesso di costruire con prescrizioni n. 22
16	197	34.663	28.739	17.243		art. 61	allargamento stradale e verde pubblico
17	28 (PUA)	50.750	33.347	20.008	2010	art. 39 + art. 61	ampliamento previsione già presente nel PRG pre 2009 verde pubblico di mitigazione boscato, parcheggi pubblici, strade e allargamento Via Viola, attuazione con PUA
18	205	29.280	28.990	17.394	2012	art. 39	area piattaforma logistica del fresco realizzazione e cessione parcheggio pubblico realizzazione e /o completamento strada di PRG fascia verde di mitigazione di ml. 15,00 lato Ovest (fronte v. Chiesa) divieto utilizzo abitativo dell'edificio esistente rispetto prescrizioni art. 6 PSRI ed art. 28 PTCP predisposizione rete duale per futuro allacciamento al CER monitoraggio flussi di traffico ante e post intervento, per verifica attrattività della struttura logistica e dei conseguenti eventuali impatti sul tessuto esistente e sulle attività insediate, con particolare riferimento al già critico stato di congestione dell'attuale viabilità, in particolare sulle vie Rondani-Kulsciolf, v. Turati e v.le del Commercio Sul massima mq. 15.470
19	216	19.869	13.469	8.081	2016	art. 39	nuova previsione allargamento di v. Calabria mediante tombinamento del fosso stradale nel tratto compreso tra l'area d'intervento e l'innesto della viabilità di collegamento con via Cervese, realizzazione marciapiede stradale sul lato dell'intervento, verde ambientale di protezione di proprietà privata, Sul massima mq. 10.000, assetto urbanistico dell'insediamento progettato in coerenza con le disposizioni di cui all'art. 21b del PTCP, verifica -estesa anche ai margini contermini- della presenza e dello stato di conservazione degli elementi della centuriazione, verde pubblico, realizzazione rotatoria stradale come prevista nelle tavole di PRG, adeguamento scollatore esistente del Canale Calabria
TOT		572.537	414.309	248.585			

I PCP produttivi sono 19 per complessivi 572.537 mq. La superficie destinata a Tessuto polifunzionale (art.39) o, nel caso dei PCP n.28 e 197, a Servizi privati (art. 61), ha una ST di 414.309 e una SUL di 248.585 mq.

Figura 48 - PCP Servizi ed affini

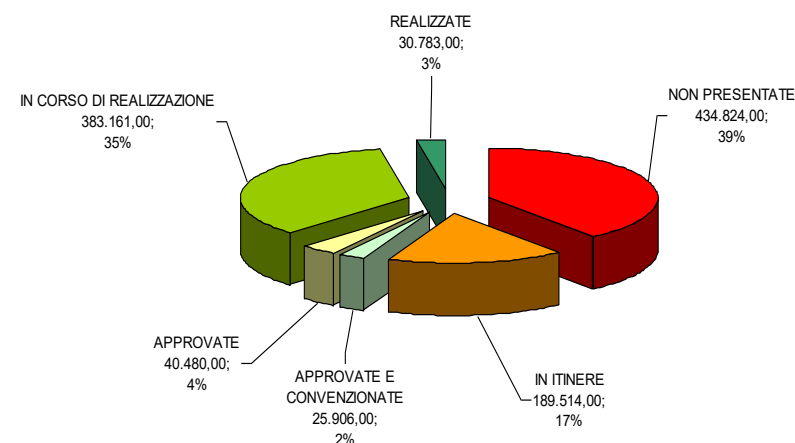
PCP n°	ST		Var. PRG		Note	Prescrizione
	PCP	Anno appr	Previsione	Note		
1	92	4.409	pre 2009	/	verde pubblico	verde pubblico
2	93	62.836	pre 2009	/	verde pubblico	il parco è in edificabile salvo per la realizzazione di spazi di parcheggio adiacente all'abitato previa verifiche di stabilità e la predisposizione delle necessarie opere di sostegno, drenaggio e regimazione delle acque.
3	112	3.233	pre 2009	/	impianti sportivi privati	Verde pubblico di mitigazione viaria
4	113	19.906	pre 2009	/	2500 mq SUL ad uso museale espositivo	uso museale espositivo per mq 2500 di SUL. La convenzione deve definire l'obbligo, almeno ventennale, del mantenimento della destinazione d'uso
5	193	17.722	2011	nuova previsione	/	verde pubblico boscato di ml 10,00 a ovest e a nord e ingresso parcheggio specialistico dall'interno dell'attività esistente; eliminazione del secondo tratto della vicinale Bassa di Tipano subordinato alla realizzazione della pista ciclabile individuata in cartografia
6	198	4.060	2011	nuova previsione	/	dotare l'area di sistemi di raccolta e trattamento acque di prima pioggia
7	221	4.357	2016	nuova previsione	/	strada di accesso e parcheggio pubblico
8	226	6.193	2016	nuova previsione	/	strada, verde pubblico, parcheggio pubblico. Sul massima mq. 292, deroga alle limitazioni di cui all'art. 8 Nda, allargamento strada privata. Fuori perimetro: prolungamento di via Bruno Giorgi e realizzazione di nuovo ponte sul Rio Falconara Il possibile ampliamento o modifica dell'area di sedime del preesistente fabbricato, dovrà prevedere una distanza di rispetto dal ciglio della scarpata non inferiore a quella attuale e possibilmente da ampliare una volta note le caratteristiche geo-meccaniche del terreno, in base a quanto previsto nelle prescrizioni generali. Devono essere evitati sbancamenti e/o riporti ovvero, se questi sono strettamente necessari devono essere limitati, di modesta entità e protetti da adeguate opere di contenimento.
Tot ST	122.717					

Le aree destinate a servizi sono 8 per un'estensione territoriale di mq 122.717. Alcune di queste, per mq 21.782, sono in realtà strumentali ad attività produttive private (193, 198).

D.1.8 Attuazione del PRG al 1 gennaio 2018

STATO DI ATTUAZIONE DELLE AREE DI TRSFORMAZIONE POLIFUNZIONALI

Figura 49 - Attuazione delle AT polifunzionali in ST

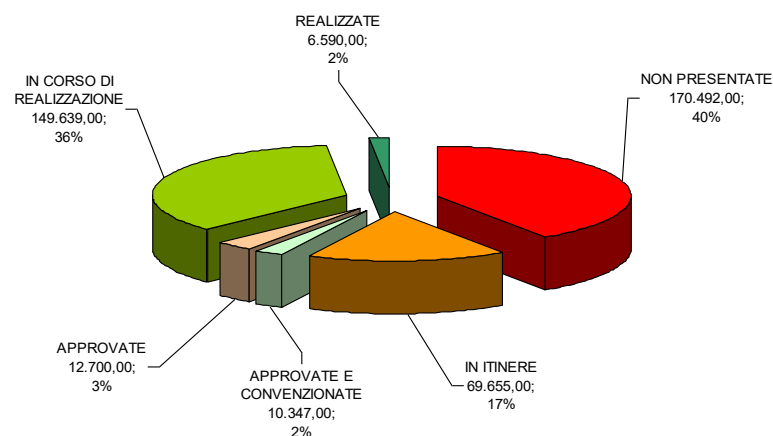


La Superficie Territoriale delle Aree di Trasformazione polifunzionale è di mq. 1.104.668

Nel grafico è rappresentato lo stato di attuazione delle aree di trasformazione polifunzionali in termini di Superficie Territoriale funzionale alla comprensione del consumo del suolo realizzato e in fase di realizzazione alla data del 01/01/2018 rispetto alle previsioni urbanistiche previste nel PRG vigente.

Il 39% dell'intera previsione al 01/01/2018 non è in attuazione non avendo presentato la richiesta, mentre il 35% è in corso di realizzazione e un 17% è in attesa di approvazione del piano urbanistico.

Figura 50 - Attuazione delle AT polifunzionali in SUL



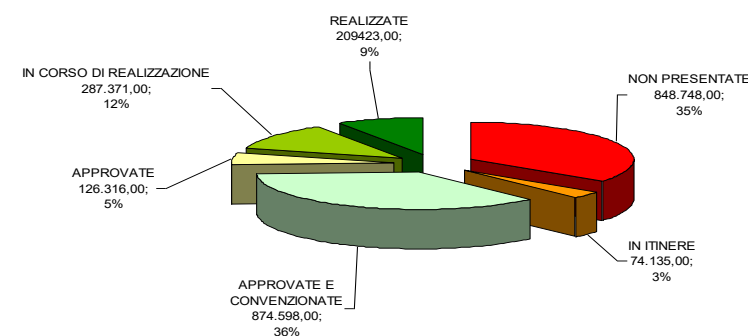
La Superficie Utile Lorda delle Aree di Trasformazione polifunzionale è di mq. 419.423.

Nel grafico è rappresentato lo stato di attuazione delle aree di trasformazione polifunzionali in termini di Superficie Utile Lorda funzionale alla comprensione del dimensionamento del costruito e in fase di realizzazione alla data del 01/01/2018 rispetto alle previsioni urbanistiche previste nel PRG vigente.

Il 40% dell'intera previsione al 01/01/2018 non è in attuazione non avendo presentato la richiesta, mentre il 36% è in corso di realizzazione e un 17% è in attesa di approvazione del piano urbanistico.

STATO DI ATTUAZIONE DELLE AREE DI TRSFORMAZIONE RESIDENZIALI

Figura 51 - Attuazione delle AT residenziali in ST

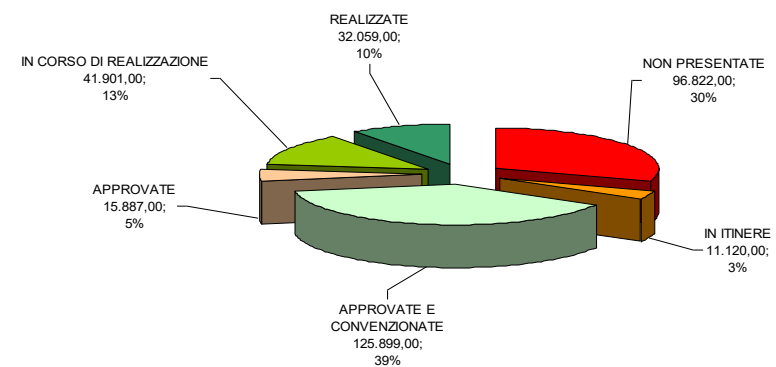


La Superficie Territoriale delle Aree di Trasformazione residenziali è di mq. 2.420.591.

Nel grafico è rappresentato lo stato di attuazione delle aree di trasformazione residenziali in termini di Superficie Territoriale funzionale alla comprensione del consumo del suolo realizzato e in fase di realizzazione alla data del 01/01/2018 rispetto alle previsioni urbanistiche previste nel PRG vigente.

Il 35% dell'intera previsione al 01/01/2018 non si è in attuazione non avendo presentato la richiesta, mentre il 36% è approvato e convenzionato ma non ancora in corso di realizzazione e solo un 9% è realizzato.

Figura 52 - Attuazione delle AT residenziali in SUL



La Superficie Utile Lorda delle Aree di Trasformazione polifunzionale è di mq. 323.688

Nel grafico è rappresentato lo stato di attuazione delle aree di trasformazione residenziali in termini di Superficie Utile Lorda funzionale alla comprensione del dimensionamento del costruito e in fase di realizzazione alla data del 01/01/2018 rispetto alle previsioni urbanistiche previste nel PRG vigente.

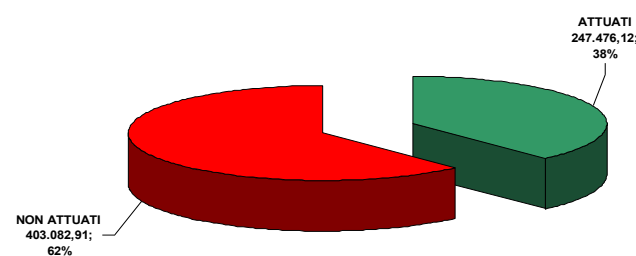
Il 30% dell'intera previsione al 01/01/2018 non si è in attuazione non avendo presentato la richiesta, mentre il 39% è approvato e convenzionato ma non ancora in corso di realizzazione e solo un 10% è realizzato.

STATO DI ATTUAZIONE DEI PERMESSI DI COSTRUIRE CON PRESCRIZIONI:

I valori sotto riportati sono riferiti alla superficie del perimetro del permesso di costruire con prescrizione.

ATTUATE mq.	NON ATTUATE mq.	TOTALE mq.
247.476,12	403.082,91	650.559,03

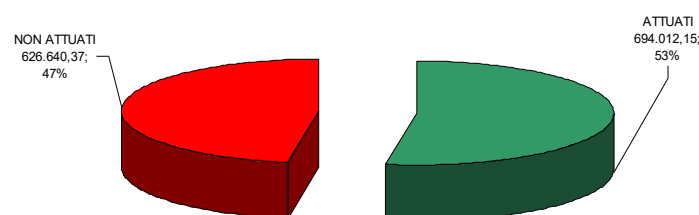
Figura 53 - Attuazione dei permessi di costruire residenziali



Al 01/01/2018 il 38% delle opere all'interno dei perimetri dei permessi di costruire residenziali era stato attuato, mentre il 62% non era ancora partito.

ATTUATE mq.	NON ATTUATE mq.	TOTALE mq.
694.012,15	626.640,37	1.320.652,52

Figura 54 - Attuazione dei permessi di costruire polifunzionali



Al 01/01/2018 il 53% delle opere all'interno dei perimetri dei permessi di costruire polifunzionali era stato attuato, mentre il 47% non era ancora partito.

D.1.9 Perimetro del Territorio Urbanizzato al 1.1.2018
Il Territorio Urbanizzato nella Legge 24/2017

La definizione del perimetro del Territorio urbanizzato (TU), classica operazione di tutti i piani urbanistici generali per definire e delimitare le aree già urbanizzate da quelle suscettibili di nuova edificazione-espansione, assume nel quadro della Legge Urbanistica regionale 24/2017 una valenza del tutto nuova, andando di fatto a costituire la base per il calcolo delle espansioni ammissibili e a definire il campo di azione della disciplina differenziata.

La definizione del Territorio urbanizzato anche la nuova Legge Urbanistica regionale 24/2017 assume nella sostanza i criteri contenuti delle leggi precedenti, con alcune precisazioni su cosa includere ed escludere nel perimetro del TU.

I criteri per la definizione del perimetro del TU sono riportati nell'art.32, commi 2 e 3, della LR 24/17 e sono i seguenti.

Il Territorio urbanizzato comprende:

- le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;*
- le aree per le quali sono stati rilasciati o presentati i titoli abilitativi edilizi per nuove costruzioni o siano state stipulate convenzioni urbanistiche attuative;*
- i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse;*
- i lotti residui non edificati, dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in quanto facenti parte di un piano urbanistico attuativo, comunque denominato, attuato o in corso di completamento.*

Non fanno parte del territorio urbanizzato:

- le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa;*
- l'edificato sparso e discontinuo, collocato lungo la viabilità e le relative aree di pertinenza e di completamento;*
- le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;*
- le aree di pertinenza delle infrastrutture per la mobilità, collocate al di fuori delle aree edificate con continuità.*

Si tratta, come si vede, a volte, del ribadimento in positivo e in negativo delle stesse situazioni che comunque richiedono che vi sia una lettura attenta delle diverse fattispecie, ad esempio sul tema dei singoli lotti di completamento non ancora attuati e sul concetto di esistenza delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. Nel caso dei singoli lotti di completamento, inedificati inseriti all'interno del TU o ad essi adiacenti, il PRG già li considerava come serviti dalle opere di urbanizzazione a rete e dalle reti della viabilità pubblica, riconoscendoli di fatto come lotti ad attuazione diretta.

Il PUG quindi, applicando i criteri della LR 24/2017, è chiamato a definire innanzitutto il TU alla data di entrata in vigore della legge, cioè il 1.1.2018, ai fini del calcolo del consumo di suolo massimo consentito fino al 2050: il famoso 3%. Si tratta sostanzialmente di una ricognizione *ora per allora*, in quanto sono ormai trascorsi circa tre anni da quella data.

Il PUG sarà poi chiamato a definire il Territorio Urbanizzato dei Piano, quale perimetro di applicazione della disciplina differenziata. Tale perimetro viene definito sulla base del perimetro del TU del 1.1.2018 e in applicazione degli stessi criteri, registrando però le modifiche che intervengono dopo il 1.1.2018.

Fra queste modificazioni, è bene precisare cosa succede alle aree dei Piani Particolareggiati convenzionati al 1.1.2018 ma per le quali non sia data attuazione entro i termini di scadenza del piano attuativo e delle relative convenzioni; in questo caso infatti esse decadrebbero e il perimetro del Territorio Urbanizzato di piano verrebbe ridefinito di conseguenza.

Antropizzazione ed urbanizzazione

Ai fini della definizione del nuovo Territorio urbanizzato tornano utili una serie di studi compiuti per il Quadro conoscitivo, finalizzati alla conoscenza dell'antropizzazione del territorio comunale e della sua urbanizzazione, sia in termini di insediamento storico che di consumo di suolo. Il territorio comunale, nei suoi 250 Km² di estensione ha visto la presenza di oltre 40 frazioni che, sorte come centri al servizio della popolazione rurale e dell'agricoltura, in buona parte ancora oggi definiscono dei territori urbanizzati e forniscono dei servizi alle comunità ivi insediate.

E' opportuno tenere presente la distribuzione della popolazione nel territorio comunale, fornita dalla serie storica dei censimenti della popolazione e dall'anagrafe comunale, analizzata nel capitolo B.5.6.

Considerando i dati della tabella della Figura 89, desunti incrociando l'anagrafe comunale con la perimetrazione del TU vigente dopo il 2000, fonte più precisa in relazione ai nostri fini rispetto alla delimitazione Istat basata sulle unità di censimento, si ricava che attualmente la popolazione residente nel TU del centro urbano di Cesena è di circa 54.000 abitanti (56%), quella residente negli altri centri delimitati da TU è di circa 22.000 abitanti (22%), nei nuclei di circa 700 (0,7%) e nelle case sparse di circa 21.000 (21,5%). Risiedono dunque entro il TU vigente circa 76.000 abitanti (78%) ed in zona rurale 22.000 (22%).

Complessivamente nei Centri e Nuclei fuori del capoluogo risiede il 23,7% della popolazione pari a circa 23.000 abitanti; un dato non trascurabile.

nella Altri dati utili a questa costruzione sono desumibili nella parte B del Quadro Conoscitivo: il capitolo B.5.5 che analizza le caratteristiche evolutive del territorio, rispetto a cui sono messi in evidenza tre precisi momenti storici riferiti al 1930, al 1970 e al 2012; il capitolo B.5.6, dedicato alle direttrici insediative sul territorio ed il capitolo B.5.8 descrittivo delle caratteristiche dei centri minori ed ai nuclei.

Sono stati analizzati 31 centri, oltre al capoluogo, e 13 nuclei storicamente considerati nei censimenti dell'Istat. Sono appunto le oltre 40 frazioni, con diverso peso insediativo, che hanno costituito lo scheletro dell'insediamento umano. Col tempo, in particolare nel secondo dopoguerra le frazioni di collina sono andate spopolandosi a favore di quelle della pianura e del centro urbano o di altre città industrializzate: Ravenna, Forlì, Firenze... A partire dagli anni '80 molte delle frazioni vicine alla città sono state inglobate nel centro urbano del capoluogo: S. Egidio, Villa Chiaviche, Torre del Moro, Ponte Abbadese, Case Finali ecc. Le principali frazioni si sono irrobustite, anche come conseguenza delle scelte pianificatorie degli strumenti urbanistici susseguiti, e vedono tuttora la presenza di servizi di base: sostanzialmente quelle poste nella vallata del Savio (S. Vittore, S. Carlo, Borello), nella pianura lungo la Via Dismano (Pievesestina), la Via Ravennate (Martorano, Ronta), la Via Cervese (Calabrina, Pioppa), la Via Cesenatico (Ponte Pietra, Macerone), la via Emilia (Diegaro, Case Castagnoli, Case Missiroli) ed inoltre, su direttrici minori, S. Giorgio, Calisese e Roversano (ex comune fino al 1926).

Nella Continuando a richiamare gli approfondimenti svolti nella formazione del quadro conoscitivo, nella parte C, al capitolo C.2.1 relativo al sistema insediativo, sono classificate le frazioni secondo i ranghi funzionali dovuti alla presenza di servizi.

Nella fascia dei centri A rientrano i centri dotati del ciclo completo delle scuole dell'obbligo (dalla materna alle medie inferiori), di sportello bancario, poste, farmacia, esercizi di vicinato... Si tratta di 4 Frazioni: S. Giorgio, Calisese, San Carlo e Borello con una popolazione tra i 1.000 ed i 2.000 abitanti, tutte sedi di Quartiere.

Nella fascia B sono classificate quelle frazioni che, pur avendo a volte una popolazione superiore a quelle di fascia A, sono carenti del ciclo completo dell'obbligo scolastico. Si tratta di 9 centri, di cui solo uno di collina (Saiano): Pievesestina, Ronta, Martorano, Gattolino, Villa Chiaviche, Macerone, Ponte Pietra, S. Vittore, Saiano.

La loro popolazione varia tra i 30 abitanti di Saiano, i 450 di Gattolino, i 900-1000 di Ronta e S. Giorgio, e tra i 1000 e 2000 dei restanti.

Nella fascia C sono stati classificati i centri che non hanno più la presenza di scuole, se non la sola materna (Calabrina), e vedono invece la presenza di almeno uno sportello bancario/postale ed un esercizio di vicinato di tipo alimentare. Sono 4: Pioppa, Calabrina, Case Castagnoli e Case Missiroli quelli la cui popolazione varia tra i circa 350 abitanti di Pioppa e Case Castagnoli ed i 6-700 di Calabrina e Case Missiroli.

Infine, nella fascia D, sono classificate quelle frazioni che, al di là del numero degli abitanti, non hanno più la presenza di servizi di vicinato.

Se ne contano 23.

Si passa da centri di Pianura o pedecollinari attorno ai 500 abitanti quali Bulgaria (in confine con Gambettola), Case Gentili, Diegaro, S. Martino in Fiume, Gattolino, Tipano, a quelli nella fascia tra 200 e 400 abitanti quali, Bulgarnò, Capannaguzzo, Case Castagnoli, Pioppa, Villa Calabra, Ruffio, Settecrociari, S. Cristoforo, Villa Casone, Rio Eremo, a quelli attorno ai 100 abitanti quali Bagnile, S. Andrea in Bagnolo, Tessello, Borgo delle Rose; infine, attorno ai 20-50 abitanti troviamo Roversano, Casale, Carpineta, Osteria di Piavola, Case Venzi, Celletta.

Nella tradizione culturale e nella toponomastica si conservano molte altre località quasi tutte non riconosciute come centri abitati e territorio urbanizzato nel vigente PRG. Solo per citarne alcune: S. Tomaso, Madonna dell'Olivo, Oriola, Celincordia, S. Demetrio, Trebbo, Botteghino, Montevecchio, Case Magalotti, Monteaguzzo, Gallo, Case Orsoli, S. Lucia di Roversano, S. Mamante, Luzzena, Casalbono, Paderno, Lizzano, Massa, Montegrande, Case scuola vecchia, Borgo Maringon, Provezza...

Si tratta nella stragrande maggioranza di località collinari che per prime hanno subito il fenomeno dello spopolamento negli anni 60 e 70 e in alcuni casi sono semiabbandonate o abbandonate. Altre volte sono rimaste, magari con la chiesa non più officiata, dei piccoli presidi del territorio.

La definizione del perimetro del TU al 1.1.2018

La definizione del TU è rappresentata tenendo in considerazione le situazioni di confine in modo da avere una visione complessiva che esula dai confini amministrativi e pone attenzione alla configurazione insediativa. In Particolare nella zona ad est lungo la Via Emilia (confini con Gambettola e Longiano) e lungo le valli del Savio e del Borello (confine con Mercato Saraceno).

Sono evidenziati i comparti oggetto di Piani Urbanistici Attuativi convenzionati al 1.1.2018, il conseguente perimetro di TU proposto, con linea continua, ed il perimetro dell'attuale PRG, con linea discontinua.

I criteri di riferimento sono strettamente a quelli definiti dalla legge con alcune scelte a riguardo delle frazioni, optando per l'esclusione nel TU di quelle che non conservano servizi di base, siano essi servizi pubblici o pubblici esercizi.

I nuclei collinari quelli inserimento sono esclusi dal perimetro proprio in considerazione dell'assenza di servizi: Tessello, Formignano, Case Venzi, Borgo delle Rose, Gallo, Casale, Carpineta, Saiano. Quest'ultimo, pur essendo sede della scuola primaria, materna ed elementare al servizio di un'ampia zona di collina e di parte del Comune di Roncofreddo, in particolare della frazione di Sorrivoli, conserva appena una trentina di abitanti ed un tessuto edilizio molto limitato.

Fra le frazioni di Pianura Le Aie di Tipano, Case Scuola Vecchia, Provezza, Ruffio II, sono state escluse dal TU, ancorché il PRG vigente le avesse ricomprese, per gli stessi motivi.

Sono stati mantenuti nel TU, tutti i centri A, B, escluso Saiano, C e D con l'esclusione di Tessello, Borgo delle Rose, Casale, Carpineta, Case Venzi, Celletta. Sono state escluse anche le aree parrocchiali rurali isolate dai contesti frazionali.

E' stato mantenuto nel TU il territorio di Osteria di Piavola in quanto contiguo della frazione di Piavola, centro abitato di consistenza della valle del Borello in Comune di Mercato Saraceno con i servizi scolastici primari, la chiesa, i servizi di vicinato, le poste.

E' stato confermato il nucleo di Rio Eremo, storico insediamento della valle del Cesuola, prossimo al centro urbano, ai servizi di vicinato e alle scuole primarie di Ponte Abbadesse, località annessa al centro urbano, da cui dista circa 1 km; è servito dal linea urbana n° 5.

Anche i centri minori di pianura, di rango C e D, sono serviti dal trasporto pubblico urbano o extraurbano e fanno riferimento per i servizi di vicinato alle frazioni maggiori che distano pochi chilometri quando non centinaia di metri.

Applicando i criteri che sono stati esposti risulta una delimitazione del nuovo Territorio urbanizzato al 1 gennaio 2018 la cui area assomma a 2.428,32 ettari e, di conseguenza, il 3% utilizzabile per l'eventuale espansione insediativa è di 72,85 ettari.

	TU 1.1.2018	TU PRG	Diff. +/-	3%
Sup. Ha	2.428,32	2.030,61	+397,77	72,85

Il differenziale registrato è dovuto essenzialmente alle urbanizzazioni conseguenti all'attuazione del PRG 2000 (completamento, pregresso e attuazione delle previsioni) ed ai Piani Attuativi convenzionati al 1.1.2018 le cui superfici assommano a 94,17 ettari tra residenziali e produttive (queste ultime pari a 2,59 ettari).

L'espansione dovuta all'avvenuta realizzazione degli insediamenti è invece di 303,60 ettari.

Perimetro del TU nella fase transitoria del PUG

Per una lettura delle modifiche apportate al perimetro del Territorio Urbanizzato è stato redatto un elaborato comparativo allegato alla Dichiarazione di Sintesi (art. 17 comma 1 lett. b) del D.Lgs 152/2006 art. 18 comma 5 e art. 46 comma 7 della L.R. 24/2017)

D.2 PIANO D'AZIONE PER L'ENERGIA SOSTENIBILE E IL CLIMA PAESC

<https://www.comune.cesena.fc.it/paesc>

D.3 PIANO ENERGETICO

<https://www.comune.cesena.fc.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/7191>

D.4 PIANO DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE

<https://www.comune.cesena.fc.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/46007>

D.5 PIANO DELLA SOSTA

<https://www.comune.cesena.fc.it/mobilita/pianogeneraledellasosta>

D.6 PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

<https://www.comune.cesena.fc.it/pianodiclassificazioneacustica>