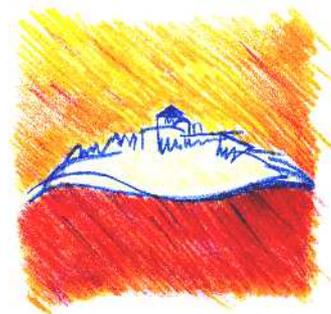


COMUNE DI CESENA
Settore Programmazione Urbanistica
PRG 2000
VARIANTE GENERALE



VARIANTE 1/2014
PUBBLICAZIONE DI ALCUNE AREE



**RELAZIONE SUL DIMENSIONAMENTO
E PIANO DEI SERVIZI**

Allegato M

Progettisti

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

Progettista VAS

Alessandro Biondi

Collaboratori al progetto

Nataschia Cantoni
Luciana Battistini
Elena Genghini
Barbara Maggioli
Cristina Farnedi

**Coordinatore elaborazioni cartografiche
e gestione dati**

Barbara Calisesi

**Collaboratori elaborazioni cartografiche
e gestione dati**

Mattia Brighi
Leonardo Pirini
Barbara Santarelli

Estremi approvativi PRG2000:

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

Integrazioni:

1^ PUBBLICAZIONE

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

2^ PUBBLICAZIONE

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

3^ PUBBLICAZIONE

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

**VARIANTE 1/2014
PUBBLICAZIONE DI
ALCUNE AREE**

Adottata con delibera di C.C.
n. del

Il Sindaco

Paolo Lucchi

L'Assessore

Orazio Moretti

Il Dirigente

Emanuela Antoniaci

Il nuovo dimensionamento

1. Dimensionamento residenziale

Per chiarezza nella Tabella 1.1 è riportata la consistenza degli alloggi che costituiscono la dotazione insediativa del PRG 2000, distinti tra quelli derivanti dall'attuazione delle Aree di Trasformazione, delle aree di completamento ed infine della quota destinata all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), mentre la successiva Tabella 1.2 riporta l'ammontare degli alloggi introdotti dall'approvazione di varianti specifiche successive all'approvazione del PRG 2000, allo stato di approvazione della Variante 5/2012 ripubblicazione.

Tabella 1.1 – Quadro dimensionamento residenziale PRG 2000

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

Tabella 1.2 – Quadro dimensionamento residenziale da Varianti specifiche al P.R.G. successive al PRG 2000

VARIANTI	n. alloggi
3/2006 - Bioedilizia	28,00
5/2006 – Opere Pubbliche	6,00
Piano Alienazioni	8,00
Variante 1/2008	22,00
VAS 38bis (Variante 1/2008)	5,60
Variante 1/2010	-2,20
Variante 1/2010 – ripubblicazione	-0,66
Variante 5/2012	6,00
Variante 5/2012 ripubblicazione	-45,49
Variante 1/2014 approvata	-102,91
TOTALE	-75,66

Le tabelle di cui sopra riportano una dotazione di alloggi complessiva definita dal PRG 2000, come integrata da successive varianti specifiche, pari a circa 2.863,25 unità, delle quali 2.836 allocate nell'impianto della variante generale e - 75,66 conformate dalle intercorse varianti denominate "Var.3/2006 - Bioedilizia", "Var.5/2006 – Opere Pubbliche", "Piano delle Alienazioni", "Variante 1/2008", "VAS 38bis (Variante 1/2008)", "Variante 1/2010", "Variante 1/2010 – ripubblicazione", "Variante 5/2012" - "Variante 5/2012 ripubblicazione" e " Variante 1/2014 approvazione".

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

Sottraendo dal suddetto limite di 85 alloggi quelli già assunti attraverso precedenti varianti avanza un'ulteriore capacità insediativa del PRG di 160,74 alloggi (85,08+75,66).

Nella presente variante in approvazione a seguito della eliminazione di numerose AT si ha una diminuzione di 28.207 mq di SUL corrispondenti a 201,48 alloggi, che sommati ai 57,83 alloggi delle varianti precedenti portano ad una disponibilità residua di 362,22 alloggi.

2. Dimensionamento polifunzionale

Per la verifica del dimensionamento del Piano, per la parte insediativa polifunzionale, si procede con il calcolo delle previsioni assunte dalla presente variante, come definite dalla legge regionale 47/78.

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

Attraverso le seguenti varianti denominate rispettivamente "1/2005 Opere pubbliche", "5/2006 Opere pubbliche", "Piano delle Alienazioni 2008", "Variante 1/2008", "Variante 1/2010", "Variante Piano delle Alienazioni 2012", "Variante 1/2010 ripubblicazione", "Variante 5/2012" e "Variante 5/2012 pubblicazione aree" elencate in Tabella 1.3, il bilancio delle previsioni polifunzionali comunali ha subito un decremento netto di 298.881 mq. di SUL che, sommato a quello disposto dalla presente variante, determinato in -341.250 mq. SUL, porta ad una consistenza complessiva del tessuto polifunzionale di - 640.131 metri quadrati di SUL (Tabella 1.4). Il sopra riportato valore è evidentemente inferiore al limite massimo dell'incremento ammissibile, come sopra evidenziato pari a 157.400 metri quadrati di SUL, intendendo soddisfatta la verifica del limite del 3% per l'incremento ammissibile del tessuto polifunzionale in dotazione al Piano.

Tabella 1.3 – Quadro aggiornamento dotazione polifunzionale da Varianti specifiche al P.R.G. successive al PRG 2000 (VIGENTE)

Varianti	S.U.L. +/-
1/2005 – Opere Pubbliche	-1.360
5/2006 – Opere Pubbliche	3.085
Variante Piano delle Alienazioni 2008	7.000
Variante 1/2008	111.159
Variante 1/2010	24.533
Variante Piano delle Alienazioni 2012	-10.513
Variante 1/2010 – ripubblicazione	16.865
Variante 5/2012	-17.477
Variante 5/2012 pubblicazione aree	-64.079
Variante 1/2014 approvazione	- 368.094
Totale	-298.881

Tabella 1.4 – Quadro aggiornamento dotazione polifunzionale PRG 2000 fase adozione Variante 1/2014 Pubblicazione di alcune aree

Varianti	S.U.L. +/-
1/2005 – Opere Pubbliche	-1.360
5/2006 – Opere Pubbliche	3.085
Variante Piano delle Alienazioni 2008	7.000
Variante 1/2008	111.159
Variante 1/2010	24.533
Variante Piano delle Alienazioni 2012	16.865
Variante 1/2010 – ripubbl	-10.513
Variante 5/2012	-17.477
Variante 5/2012 pubblicazione aree	-64.079
Variante 1/2014 approvazione	- 368.094
Variante 1/2014 pubblicazione aree (adoz)	-341.250
Totale	-640.131

3 Dimensionamento servizi

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

La tabella 1.5 riporta il quadro complessivo delle variazioni, in incremento o in decremento, della consistenza degli standards urbanistici alle previsioni assunte dall'adozione della presente Variante, distinguendo per queste quelli di valenza locale di quartiere (zone G) da quelle aventi un preminente interesse sovracomunale (zone F).

Denominazione	Servizi di quartiere "G"							Servizi di interesse sovra comunale "F"			
	Parcheggi pubblici	Verde pubblico	Attrezzature religiose	Istruzione dell'obbligo	Servizi cimiteriali	Servizi privati	Attrezzature di interesse comune	Servizi di rilevanza comprensoriale	Attrezzature per l'ordine pubblico	Attrezzature tecnologiche	Attrezzature per l'istruzione superiore
Variante in adozione	-49.343	32.305					-51.743				

Tabella 1.5 Quadro di dettaglio delle modifiche agli standards introdotte dall'adozione della Variante 1/2014

L'esame degli standard comunali, espresso in ettari e in metri quadrati/abitante e suddiviso per classi tipologiche omogenee, è riepilogato nelle Tabelle 1.7 e 1.8, nelle quali sono riportati i valori degli standard relativi alle zone G e zone F nel vigente PRG, e nelle Tabelle 1.9 e 1.10 che individuano lo stato futuro conseguente all'assunzione delle modifiche apportate con la presente variante in adozione. Entrambi gli schemi riportano in collazione i parametri di standard precisati dalla normativa (L.R. 47/78 e D.M. 1444/68).

La quantificazione di riferimento degli abitanti residenti, ai fini della determinazione delle dotazioni di interesse comunale pro-capite, è stato assunto pari al valore di base precisato dal PRG 2000, come indicato nella Tabella 1.6, incrementato del numero delle unità insediabili conseguenti a successive previsioni di varianti specifiche. Il valore così determinato somma a $95.557 = (((-201,48 - 75,66) \times 2,545) + 96.261)$ abitanti. Tale valore sarà assunto per il calcolo degli standard di valenza locale (zone G).

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

Tab. 1.6 Definizione abitanti teorici PRG 2000

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

TIPO DI SERVIZIO	TOTALE		L.R. 47/78	Differenza
	Ha	mq/ab.	mq./ab	mq./ab
Attrezzature comuni	81,76	8,51	2,8	5,71
Attrezzature religiose	28,89	3,01	1,2	1,81
Parcheggi	100,88	10,62	4	6,62
Verde giardino e sportivo	282,22	29,38	16	13,38
Istruzione dell'obbligo, nido, materne	27,81	2,90	6	-3,10
TOTALI	521,56	54,41	30	24,41

Tabella 1.7 Quadro consistenza Zone G – conseguente a variazioni apportate dalla “Variante 1/2014” approvata – PRG vigente

TIPO DI SERVIZIO	Ha	mq/ab.	D.M. 1444/68 mq./ab	mq./ab
Attrezzature sanitarie	16,66	0,93	1	-0,07
Parcheggi pubblici urbani e territoriali	201,91	11,22	15	-3,78
Istruzione superiore e dell'obbligo	14,13	0,78	1,5	-0,68
TOTALI 1	232,70	12,93	17,5	-4,57
università	4,81	0,27		
attrezzature	154,09	8,56		
parcheggi	9,08	0,50		
TOTALI 2	167,98	9,33		
TOTALE GENERALE	400,68	22,26	17,5	4,76

Tabella 1.8 Quadro consistenza Zone F – conseguente a variazioni apportate dalla “Variante 1/2014” approvata – PRG vigente

TIPO DI SERVIZIO	TOTALE		L.R. 47/78	Differenza
	Ha	mq/ab.	mq./ab	mq./ab
Attrezzature comuni	76,58	7,97	2,8	5,17
Attrezzature religiose	28,89	3,01	1,2	1,81
Parcheggi	95,94	10,10	4	6,10
Verde giardino e sportivo	285,45	29,71	16	13,71
Istruzione dell'obbligo, nido, materne	27,81	2,90	6	-3,10
TOTALI	514,68	53,69	30	23,69

Tabella 1.9 Quadro consistenza Zone G – conseguente a variazioni introdotte dall'adozione della Variante 1/2014-Pubblicazione di alcune aree

TIPO DI SERVIZIO	Ha	mq/ab.	D.M.	mq./ab
			1444/68 mq./ab	
Attrezzature sanitarie	16,66	0,93	1	-0,07
Parcheggi pubblici urbani e territoriali	201,91	11,22	15	-3,78
Istruzione superiore e dell'obbligo	14,13	0,78	1,5	-0,68
TOTALI 1	232,70	12,93	17,5	-4,57
università	4,81	0,27		
attrezzature	154,09	8,56		
parcheggi	9,08	0,50		
TOTALI 2	167,98	9,33		
TOTALE GENERALE	400,68	22,26	17,5	4,76

Tabella 1.10 Quadro consistenza Zone F – conseguente a variazioni introdotte dall'adozione della Variante 1/2014-Pubblicazione di alcune aree

La Tabella 1.11 evidenzia gli scostamenti delle dotazioni pro-capite tra i due assetti del piano.

PRG vigente			PRG vigente + Var 1/2014 pubbl aree		
SERVIZI G	SERVIZI F	TOTALE	SERVIZI G	SERVIZI F	TOTALE
mq./ab.	mq./ab.	mq./ab.	mq./ab.	mq./ab.	mq./ab.
54,41	22,26	76,67	53,69	22,26	75,95

Tabella 1.11 Sintesi comparativa stato dotazioni ante –post adozione Variante 1/2014 pubblicazione alcune aree