



COMUNE DI CESENA

SETTORE PROGRAMMAZIONE URBANISTICA
Servizio Insediamenti Produttivi

SETTORE ATTUAZIONE URBANISTICA
Servizio Aree di Trasformazione

Dirigenti di Settore

Arch. Biscaglia Anna Maria
Arch. Bonaretti Marco

Assessore

Aw. Giorgio Andreucci

Sindaco

Arch. Giordano Conti

Segretario Generale

Dott. Giorgio Cigna

APRILE
2004

PROGRAMMA PLURIENNALE
DI ATTUAZIONE
2004 - 2008

Progettisti

arch. Anna Maria Biscaglia - arch. Marco Bonaretti
arch. Maria Chiara Magalotti - arch. Vincenzo Stivala
Collaboratore Tecnico geom. Battistini Luciana

1

R E L A Z I O N E

Comune di Cesena
Settori Programmazione Urbanistica e Attuazione Urbanistica

PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE
2004 – 2008

R E L A Z I O N E

Indice.

1.	Premesse	pg	4
2.	Pianificazione e Programmazione fino al 2000	pg	5
3.	La popolazione	pg	7
4.	Gli scenari del PRG 2000	pg	11
5.	Obiettivi e scelte programmatiche	pg	12
6.	Contenuti del P.P.A.	pg	14
7.	Il programma delle opere pubbliche	pg	15
8.	I criteri per la formazione delle nuove aree	pg	17
9.	Attuazione delle aree residenziali	pg	18
10.	La quota di edilizia residenziale di iniziativa pubblica	pg	21
11.	Attuazione delle aree produttive	pg	23
12.	Le aree di riqualificazione	pg	25
13.	Nuove aree per i servizi	pg	26
14.	Gli impegni infrastrutturali	pg	27
15.	Il quadro delle reti energetiche e ambientali	pg	29
Appendice 1 Elenco aree di trasformazione residenziali		pg	30
Appendice 2 Quadro riassuntivo delle nuove aree per servizi		pg	34

1. Premesse

Nato intorno alla metà degli anni settanta come programma di attuazione, anche in chiave economica degli strumenti urbanistici generali comunali il PPA individua le aree nelle quali sono previste le trasformazioni da realizzarsi nel periodo di validità (3-5 anni).

Esso ha visto negli anni successivi il ridimensionamento dei risultati attesi dagli operatori che speravano in un più organico e corretto sviluppo territoriale.

In seguito alle note vicissitudini legislative ha subito abrogazioni, sospensioni e riconferme fino ad essere limitato, nelle sue funzioni, esclusivamente alla "programmazione della formazione dei piani attuativi di nuovi insediamenti o di rilevanti ristrutturazioni urbanistiche, individuati territorialmente in modo univoco in coordinamento con il programma triennale dei lavori pubblici" (L. 136/1999 art. 20).

D'altra parte l'evoluzione dei meccanismi istituzionali e dei rapporti con la Pubblica Amministrazione ha introdotto importanti novità legislative che hanno previsto particolari condizioni di intervento anche attraverso specifiche procedure estranee ed indipendenti dal P.P.A. (accordi di programma, accordi con i privati, programmi integrati, programmi di recupero ecc.).

Con la nuova L.R. 20/2001 che ha istituito due livelli di pianificazione (Piano Strutturale PSC e Piano Operativo P.O.C.) sono state abrogate le disposizioni previgenti in materia di P.P.A. conferendo al P.O.C. anche funzioni di programmazione in quanto la breve durata, cinque anni, e la flessibilità del P.O.C. ne consentono l'assimilazione con uno strumento di carattere programmatorio.

Secondo la nuova legge 20/2000, infatti, il P.O.C. si coordina con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del P.P.A. (art. 30 7° comma L.R. 20/20009).

A Cesena si sono avvicinati diversi P.P.A. che hanno programmato, fino ad oggi, l'attuazione delle previsioni del P.R.G. a partire dai primi anni ottanta.

Con l'ultima Variante al PRG 2000, approvata nel luglio 2003 ai sensi della L.R. 47/78, le schede delle nuove Aree di Trasformazione sono diventate elemento costitutivo del P.P.A. e punto di riferimento per la programmazione degli interventi e delle urbanizzazioni.

2. Pianificazione e Programmazione fino al 2000.

Il Comune di Cesena è dotato di Prg dal 1969. La città, in questi 35 anni, ha subito profondi cambiamenti che ne hanno mutato le dimensioni e le caratteristiche. Ha attraversato la fase dell'espansione residenziale e produttiva in corrispondenza dell'aumento demografico e occupazionale consolidando il centro urbano e potenziando le frazioni.

Il PRG '85 interviene ridimensionando le previsioni di crescita e centrando l'attenzione sui comparti da riqualificare in particolare lungo l'asse della via Emilia.

Ha inoltre previsto la formazione di importanti poli produttivi a Torre del Moro, Pievesestina, Case Castagnoli.

Il Comune di Cesena ha utilizzato lo strumento di programmazione previsto dalla legge con discontinuità, relativamente ai soli periodi 82-'84 e '90-'94 con l'obiettivo di distribuire e dilazionare gli interventi sul territorio. Con il progressivo esaurirsi delle potenzialità del PRG '85 lo strumento programmatorio ha perso pregnanza e non è stato rinnovato.

In ambito produttivo i diversi strumenti programmatici succedutesi hanno disciplinato l'attuazione di una serie di comparti tutti sottoposti generalmente a strumenti attuativi di iniziativa pubblica (P.P.I.P. - P.I.P.).

Ciò ha consentito al comune negli anni 80 - 90 di realizzare importanti politiche di sviluppo territoriale ed occupazionale attraverso la immissione sul mercato di aree edificabili a basso prezzo con procedure di evidenza pubblica favorendo così le condizioni per elevare la competitività dell'area Cesenate .

Con l'ultimo P.P.A. che ha gestito, nel periodo 1997 - 2000, l'attuazione della "Variante al Produttivo", del peso di circa 95 ha. di S.T., sono stati avviati alla realizzazione una decina di nuovi comparti d'iniziativa pubblica, alcuni attraverso la concessione ad una S.p.A. a partecipazione pubblica (S.A.PRO.), gli altri con il diretto coinvolgimento degli assegnatari.

PPA 2004-2008. Tab. 2.1 PPA dei PIP 1997-1999. Variante 2000:
quadro riepilogativo delle superfici

COMPARTI	PROP. COM.	DA ACQUIS.	TOTALE	ESISTENTE	PREVISTA	TOTALE
	mq	mq	mq	mq	mq	mq
C2 fase 1 Pievesestina	95.533	2.792	98.325	1.167	19.562	20.729
C2 fasi 2-3 Pievesestina	61.842	27.000	94.200		37.680	37.680
C2 fase 4 Pievesestina			33.430		13.215	13.215
C6 Pievesestina	4.650	68.600	73.250		51.275	51.275
C 11 fase 1 Pievesestina	118.393	11.607	130.000		91.000	91.000
C 11 fase 2 Pievesestina		397.697	397.697		278.400	278.400
C 12 fase 1 C. Castagnoli	162.936		162.936		114.000	114.000
C 12 fase 2a C. Castagnoli	79.585	16.242	95.827		67.078	67.078
C 12 fase 2b C. Castagnoli	6.784		6.784		6.105	6.105
C 13 S.Carlo-S.Vitt.		90.000	90.000		63.000	63.000
C 14 Martorano		38.760	38.760		27.132	27.132
TOTALE	529.723	652.698	1.221.209	1.167	768.447	769.614

3. La popolazione.

Note sull'andamento demografico (°)

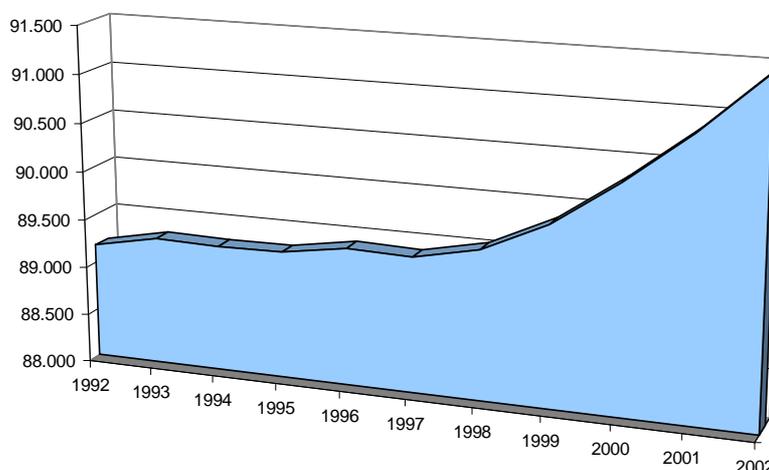
3.1 PPA 2004-2008 - I residenti

La popolazione residente nel Comune di Cesena risulta pari a 90.851 persone alla fine del 2001.

Rispetto al 1998 si osserva una differenza positiva, pari a +1.316 (+1,47%), con un aumento di 744 maschi e 572 femmine.

La componente maschile, con 46.666 unità ha un rapporto con quella femminile di 94,79 per ogni 100 femmine. Il rapporto di mascolinità del 2001 rappresenta il valore più elevato fra quelli osservati nell'ultimo ventennio. Il dato è stato prodotto, soprattutto, dalla componente migratoria, prevalentemente maschile e straniera, degli ultimi anni.

	2000	2001	2002	Variazione rispetto al 2001
Popolazione residente	9032	9085	9146	+1%
Saldo migratorio	575	700	570	-19%
Saldo naturale	-106	-129	-147	+14
Saldo totale	469	571	423	-26%



3.2 PPA 2004-2008 - Le famiglie.

N.Comp.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	TOTALE
Famiglie	9.600	10.112	8.661	6.113	1.480	385	89	34	7	6	1	36.488

Le famiglie hanno oltrepassato la soglia delle 34.000 nel 1988, delle 35.000 nel 2000 e sfiorano lo 36.000 alla fine del 2001.

La composizione della famiglia media cesenate è nel 2001 pari a 2,5 persone: la tendenza, da molti anni, è verso una famiglia sempre più "piccola" (nel 1993 era di 2,7).

I dati sono depurati degli appartenenti alle convivenze anagrafiche.

3.3 PPA 2004-2008 - Natalità

Nati	2000	2001	2002	Variazione rispetto al 2001
M	402	364	376	+3%
F	362	358	403	+13%
Tot	764	722	779	+8

L'aumento delle nascite è confermato dall'osservazione dell'ultimo triennio, con un 'picco' di 764 nati nell'anno 2000: ciò che più conta, al di là dei valori assoluti, è tuttavia la ripresa sia del quoziente generico di natalità (vicino all'8 per mille) che del più significativo quoziente di fecondità (nati per 1.000 donne in età 15-49 anni).

3.4 PPA 2004-2008 - Mortalità e saldo naturale

Morti	2000	2001	2002	Variazione rispetto al 2001
M	457	435	480	+10%
F	413	416	446	+7%
Tot	870	851	926	+9%

Nel 1998 i morti erano stati 893, con una lieve prevalenza dei maschi (453): i valori sono stati quasi coincidenti nel 1999, mentre sono discesi prima lievemente, poi più decisamente nel 2000 e 2001. In quest'ultimo anno i decessi di residenti sono stati 851, sempre con una prevalenza dei maschi (435). E' dal 1958 che, fra i deceduti, i maschi sono superiori alle femmine, con alcune, rare, eccezioni nel 1971, nel 1991 e nel 1999.

Il saldo naturale (differenza fra nati e morti) è negativo a Cesena dal 1981.

3.5 PPA 2004-2008 - Movimento migratorio

Immigrati	2000	2001	2002	Variazione rispetto al 2001
Da altri comuni	1482	1493	1712	+15%
Da paesi esteri	329	404	490	+21%
Altri	33	42	344	+719%
Totali	1844	1.939	2.546	+31%

Emigrati	2000	2001	2002	<small>Variazione rispetto al 2001</small>
Per altri comuni	1106	1085	1149	+6%
Per paesi esteri	100	118	118	0
Altri	63	36	709	+1869%
Totali	1.269	1.239	1.976	+59%

	2000	2001	2002	<small>Variazione rispetto al 2001</small>
Saldo migratorio	575	700	570	-19%

Le pratiche di iscrizione (immigrati) sono cresciute da 1.406 persone nel 1998, con prevalenza dei maschi (735), a 1.939 nel 2001 (1.043 maschi), con un aumento di 533 unità nel triennio.

L'attuale rapporto di 20 immigrati ogni 1000 residenti non si registrava dalla fine degli anni '60.

Il fenomeno dell'emigrazione ha un andamento più stabile: 1.055 emigrati da Cesena nel 1998, sono saliti a 1.239 alla fine del 2001.

Il saldo migratorio, già largamente positivo (+351) nel 1998 è raddoppiato alla fine del 2001 (+700), consentendo non solo di bilanciare il deficit del movimento naturale, ma provocando, dopo molti anni, un incremento di popolazione residente assai sensibile.

Nel 2001 Cesena ha fatto segnare il valore più alto della sua storia, sfiorando i 91.000 residenti, superando la soglia precedente costituita dai 90.491 abitanti del lontano 1980.

Il movimento migratorio in entrata e in uscita da Cesena ha riguardato fra il 1989 ed il 2001, oltre 31.600 person, un flusso di assoluta importanza, considerate le implicazioni che questi movimenti hanno (abitazione, lavoro, istruzione, assistenza, trasporti, ecc.)

L'immigrazione, che per decenni è stata prevalentemente condizionata dagli arrivi dai Comuni limitrofi, ha cambiato (o sta cambiando) caratteristiche, allargando il suo raggio. Il movimento in ingresso dal resto d'Italia (comprese le altre province della Regione), si è attestato nell'ultimo triennio attorno al 50 % dell'ammontare complessivo (25 % nel 1992). L'immigrazione dall'estero dopo la lieve flessione del 1997, si è attestata su valori elevati, superando le 400 unità nel 2001.

3.6 PPA 2004-2008 - Struttura della popolazione e note sui quartieri

Dati riepilogativi sulla popolazione	2000	2001	2002	Variazione rispetto al 2001
Popolazione residente	90.321	90.851	91.464	+0,67%
Femmine	46.416	46.654	46.997	+0,74%
Maschi	43.881	44.222	44.467	+0,55%
Rapporto femmine / maschi	105,78%	105,50%	105,69%	+0,18%
Nati	770	702	779	+10,97%
Rapporto nati / popolazione residente	0,85%	0,77%	0,85%	+10,22%
Popolazione giovane (18-30 anni)	15.097	14.626	14.184	-3,02%
Popolazione anziana (> 74 anni)	8.587	8.854	9.186	+3,75%
Stranieri residenti	1.846	2.202	2.688	+22,07%
Nuclei familiari	35.264	35.999	36.454	+1,26%
Saldo naturale	-106	-129	-147	+13,95%
Saldo migratorio	575	700	570	-18,57%
Densità per Km ²	362,04	364,36	367,04	+0,74%

4. Gli scenari del P. R. G. 2000

Partendo dall'individuazione delle criticità e potenzialità espresse dalla realtà Cesenate, il P.R.G. 2000, confermando gli indirizzi delineati con il Piano strutturale, dimostra grande sensibilità e orienta le proprie strategie verso la componente ambientale, che costituisce base analitica e materiale di riferimento di tutte le scelte di pianificazione e verso la riqualificazione degli ambiti significativi della città.

Il PRG prevede di investire, con lo strumento della perequazione, tutte le aree di trasformazione e riconosce nella flessibilità normativa (funzionale e operativa) un valido strumento che può attivare il recupero, il miglioramento e la rivalutazione della città esistente con l'obiettivo di elevarne la qualità urbana.

Con il Piano dei Servizi vengono introdotte significative modifiche al regime degli standards (verde e parcheggi) prevedendo, attraverso dei criteri articolati, possibilità alternative al tradizionale reperimento delle aree.

Le strategie e i programmi per la città a cui la Variante Generale serve di supporto e riferimento si distinguono almeno in tre categorie:

- qualità urbana;
- ammodernamento e completamento della rete infrastrutturale;
- competitività del sistema territoriale locale;

Una strategia che si articola in azioni che vanno dalla valorizzazione delle risorse disponibili (Centro Storico, aree di riqualificazione, tessuto pregresso non realizzato ecc.), alla proposta di nuove aree di valore e dimensioni strategiche, fino alla riorganizzazione della mobilità a scala urbana, l'apporto di nuove importanti realizzazioni infrastrutturali a partire dalla secante.

Un Piano, quindi, che si pone l'obiettivo di intervenire in un'ottica di positiva integrazione tra pubblico e privato per trarre da tale sinergia maggiori garanzie per il conseguimento degli obiettivi prefissati.

5. Obiettivi e scelte programmatiche

L'approvazione del presente P.P.A coincide sostanzialmente con l'avvio del nuovo P.R.G.2000 che determina le proprie scelte per il conseguimento degli obiettivi di qualità urbana attraverso l'attuazione delle nuove aree e dei progressi, ponendosi anche l'obiettivo di dare vita ad un processo di saldatura tra le azioni pubbliche e private.

L'esigenza di aree pubbliche strutturalmente organizzate dentro la città, di infrastrutture per la mobilità e il trasporto, di qualità ambientale diffusa e di sicurezza sono i temi a cui il PRG cerca di dare risposta con nuovi metodi e strumenti.

L'obiettivo di qualità ambientale degli insediamenti esistenti e di quelli in previsione si esplicita nel Piano in scelte di elevata flessibilità per favorire atteggiamenti di attenzione verso la città consolidata, il miglioramento del patrimonio edilizio esistente.

La realizzazione, da parte privata, delle principali dotazioni territoriali e infrastrutturali legate ai nuovi insediamenti mira a bilanciare in modo trasparente gli interessi collettivi con le esigenze del mercato immobiliare.

In tal modo il soggetto pubblico può, più agevolmente, occuparsi di scelte strategiche non delegabili a singoli, come la realizzazione di grandi infrastrutture e servizi finalizzati alla scala locale e territoriale.

I principali obiettivi del PRG sono stati già sinteticamente evidenziati ed è importante, a questo punto, richiamare i grandi temi accessori che distinguono il Piano:

- la dimensione ambientale e dei servizi (rapporto tra città costruita e spazi aperti sistemati ed attrezzati, l'invarianza idraulica);
- la dimensione dell'efficienza urbana (realizzazione delle nuove reti infrastrutturali e dei servizi che costituiscono il futuro scheletro della città);
- la flessibilità normativa che favorisce una più vivace attività dei soggetti tradizionalmente correlati alle attività urbane;
- infine la dimensione della crescita insediativa controllata: circa 120 ha. di aree produttive e 194 ha. di residenza su un arco temporale decennale.

Il carattere del PRG costituisce il fondamento a cui si ispira anche il presente P.P.A. la cui durata prevista è di cinque anni.

Il P.P.A. 2004 - 2008 individua pertanto gli interventi pubblici e privati da programmarsi nel prossimo quinquennio suddivisi nei seguenti temi principali:

- il programma per la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature pubbliche di interesse comunale e sovracomunale;
- l'avvio delle aree (residenziali e produttive) soggette a pianificazione preventiva (P.U.A.) e ricomprese nella città da trasformare;
- l'avvio delle aree soggette a riqualificazione;
- l'utilizzazione residenziale di iniziativa pubblica (PEEP, ERP) e convenzionata.

Il P.P.A. stabilisce i comparti che saranno attuati mediante P.U.A. di iniziativa pubblica e privata, non comprende gli interventi riferiti alle zone che si attuano mediante intervento edilizio diretto.

L'attuazione degli interventi non ricompresi nel P.P.A. è quindi consentita ovviamente a condizione che gli stessi siano preventivamente o contestualmente dotati delle OO.UU. primarie dei relativi allacciamenti e delle infrastrutture generali (D Lgl 378/01).

6. Contenuti del P.P.A..

Un ruolo fondamentale per conseguire il miglioramento della qualità urbana complessiva è stato assegnato, attraverso le strategie del PRG, alle nuove aree di trasformazione.

Esse potranno garantire il raggiungimento di importanti risultati di qualità nella definizione del disegno urbano e della ricucitura con il tessuto esterno, vista anche la notevole quantità di territorio interessato.

Negli ambiti delle principali porte di ingresso della città è importante che le A.T. di riferimento e le trasformazioni urbane perseguano particolari obiettivi di qualità architettonica e l'impegno ad utilizzare strumenti di adeguata efficacia quali concorsi di idee o confronto tra soluzioni progettuali qualificate.

Il P.P.A. pertanto si pone, in questa prima fase di attuazione della variante P.R.G. 2000, l'obiettivo di dare un forte impulso alla realizzazione delle aree della città da trasformare, conformemente a quanto previsto nell'art. 26 delle N.d.A. del PRG, includendo parzialmente o completamente tutte le nuove Aree di Trasformazione previste.

7 Il programma delle opere pubbliche.

In tema di infrastrutture, servizi e attrezzature pubbliche il P.P.A. richiama e comprende integralmente il "programma triennale dei Lavori Pubblici 2004 - 2006" approvato con deliberazione n.245 del 18/12703

Tale strumento presenta le seguenti categorie di opere :

- Difesa del suolo - stradali - protezione dell'ambiente;
- Igienico sanitarie tecnologie informatiche;
- Edilizia sociale e scolastica - Edilizia pubblica;
- Infrastrutture per attività industriali;
- Annonarie - Commercio e Artigianato;
- Beni culturali - sport e spettacolo;
- Giudiziarie - Direzionali e Amministrative;
- Altre infrastrutture pubbliche;

Il programma delle opere pubbliche che l'Amministrazione intende realizzare nell'arco del triennio 2004 - 2006 riguarda interventi di notevole interesse.

A titolo di esempio si elencano in ordine progressivo di previsione attuativa, i seguenti interventi:

categoria delle opere stradali e di protezione ambientale

- completamento della "Secante" che costituisce la più importante opera infrastrutturale di attraversamento della città, alternativa alla via Emilia;
- svincoli Cervese - Calcinaro;
- ponte ciclopedonale sul Savio e la pista ciclabile per Cesenatico;
- progetto sicurezza stradale;
- messa in sicurezza degli attraversamenti pedonali sulla via Emilia;
- nuovo accesso al centro fieristico;
- riqualificazione di via Cesare Battisti;
- via San Giorgio e la Gronda;
- bonifica dell'ex discarica di Rio Eremo.

categoria delle opere di edilizia pubblica, sociale e scolastica

- nuova scuola media di San Giorgio;
- nuova scuola elementare e palestra di Macerone;
- nuova scuola elementare di Torre del Moro;

- nuovo cimitero urbano;
- adeguamento alle norme di sicurezza degli edifici esistenti;
- ampliamento dei cimiteri di Ruffio, Pievesestina, San Mauro, Calisese;
- nuovo cimitero urbano.

Nella categoria dei Beni Culturali - Sport e Spettacolo sono previsti ingenti investimenti:

- ristrutturazione della Biblioteca Malatestiana;
- nuovo Centro Sportivo di San Vittore;
- restauro della Fontana Masini.

categoria delle opere Giudiziarie - Direzionali e Amministrative

- nuova sede della Protezione Civile;
- categoria delle altre infrastrutture pubbliche
- parcheggi scambiatori;
- percorso ciclo-pedonale Cesuola - Ponte Abbadesse;
- nuovo accesso al centro fieristico;
- ristrutturazione via Assano;
- ristrutturazione viaria aree produttive;
- pista ciclabile Ravennate - Ronta;
- sistemazione Parco Ippodromo e giardino via Verdi.

Riguardo alle opere igienico sanitarie e tecnologiche si ricordano gli investimenti previsti per la manutenzione delle reti fognanti bianche e miste e il cablaggio degli edifici pubblici.

8 I criteri per l'attuazione delle nuove aree.

Di fronte allo sviluppo della domanda di infrastrutture, servizi, ristrutturazioni, aree produttive deve garantirsi una risposta adeguata ma, diversamente dal passato, anche un livello di qualità urbana superiore a quello prodotto, capace di favorire virtuosi riflessi in tema di economie urbane e ambientali.

A queste strategie sono ispirate le scelte contenute nel presente P.P.A. atte a fornire al mercato immobiliare dell'edilizia residenziale, che ha rallentato l'attività nel corso dell'iter di approvazione del PRG, l'opportunità di un'offerta di aree adeguate all'attuale contingenza (domanda sociale di abitazione per lavoratori extracomunitari, andamento demografico ecc.) ma soprattutto rendere possibile, sin dalle prime fasi attuative del nuovo Piano, un significativo ritorno alla collettività in termini di spazi pubblici (A.P.50% dell'area di intervento) da utilizzare come occasione per lo sviluppo della qualità urbana e ambientale.

A tal fine la scelta dell'Amministrazione è quella di:

- rendere attuabili mediamente al 50% tutte le nuove aree di trasformazione residenziale che probabilmente non avrebbero potuto avere attuazione completa nel periodo di validità del P.P.A. (5 anni) per motivi vari legati all'avvio dell'iniziativa da parte dei privati, allo svolgimento della procedura, al corso dei lavori ecc. Il valore dimensionale della parzializzazione attuativa resta, comunque, proporzionalmente in linea con le potenzialità insediative complessive della Variante Generale le cui previsioni sono riferite ad un arco decennale;
- sollecitare l'avvio delle aree di riqualificazione, al fine di consentire l'inizio dei processi di riconversione delle aree più degradate con i relativi benefici ambientali;
- concludere l'attuazione di comparti produttivi e residenziali già avviati inseriti come "Progresso 85" nel PRG 2000;
- avviare all'attuazione, in maniera pressoché completa, tutte le nuove aree di trasformazione produttive e polifunzionali, stante la richiesta sul mercato di nuove aree, (sostanzialmente totale attuazione della potenzialità edificatoria (SUL) nel periodo di validità del presente P.P.A).

9. Attuazione delle aree residenziali.

Le tipologie delle aree di trasformazione prevalentemente residenziali previste nel PRG 2000 si richiamano alle disposizioni contenute negli articoli 41 e 42 delle N.d.A. del PRG 2000.

L'attuazione delle stesse può avvenire in conformità a quanto previsto dagli art. 43,44,45,47,48,49 delle N.d.A. attraverso la presentazione del P.U.A. di iniziativa privata o con intervento edilizio diretto mediante la presentazione del planivolumetrico convenzionato.

Il presente P.P.A include -parzialmente o completamente- tutte le nuove aree residenziali previste dal PRG 2000 a seconda della tipologia e in riferimento alla modalità di attuazione come di seguito indicato e riassunto in dettaglio nelle tabelle 9.1, 9.2, 9.3.

- al 100% le aree di trasformazione di dimensione modesta con S.U.L. 1500
- al 40% la SUL delle aree residenziali attuabili tramite PUA riferito all'art. 43 delle NdA (AT1 – aree interne ai tessuti urbani) in quanto trattasi di aree di modesta estensione già previste come aree di espansione dal PRG precedente, che possono costituire occasione per la riqualificazione urbanistica e ambientale nonché per l'accrescimento qualitativo dei tessuti urbani all'interno dei quali sono localizzate;
- al 40% la SUL delle aree residenziali attuabili tramite PUA e riferite all'art. 44 delle N.d.A. (AT2 Aree di riqualificazione urbana), finalizzate alla riqualificazione della città consolidata delle frazioni;
- al 40% la SUL delle aree residenziali attuabili tramite PUA e riferite all'art. 45 delle N.d.A. (AT3 Aree di cintura a prevalente destinazione residenziale) ad esclusione delle aree sulle quali è previsto l'insediamento di ERP, incluse al 66%;
- al 40% la SUL delle aree residenziali attuabili tramite PUA e riferite all'art. 47 delle N.d.A. (AT5 Aree di connessione ai margini urbani) con l'esclusione delle aree nelle quali è previsto l'insediamento di ERP, incluse al 66%;
- al 40% la SUL delle aree residenziali attuabili tramite PUA e riferite all'art. 48 delle N.d.A. (AT6 Aree di valorizzazione paesaggistica ambientale);

- al 40% la SUL delle aree residenziali attuabili tramite PUA e riferite all'art. 49 delle NdA (AT7 aree di riqualificazione paesaggistico-ambientale);
- al 40% la SUL delle aree residenziali attuabili tramite PUA, con porzioni riconducibili a diversi degli articoli citati escludendo le aree sulle quali è previsto l'insediamento di ERP incluse al 66%;
- al 100% le aree comprese nel "Pregresso PRG 85";

La limitazione al 40% e al 66% della SUL residenziale insediabile, base di calcolo per le previsioni di edilizia pubblica, è riferita alla realizzazione dell'uso abitativo, per gli usi terziari da realizzarsi nel periodo di validità del PPA è ammissibile anche l'attuazione del 10% aggiuntivo di terziario come quota minima per garantire un "mix funzionale" utile ai nuovi insediamenti.

PPA 2004-2008 tab. 9.1 Aree di trasformazione residenziali

A.T. CON S.U.L. < 1500 MQ.	15524	100	15524
A.T. 1	7156	40	2862
A.T. 2	12440	40	4976
A.T. 3			
A.T. 3 DOTATE DI E.R.P.	78637	66,6	52372
E.R.P.	13758	66,6	9163
A.T. 5			
A.T. 5 DOTATE DI E.R.P.	10442	66,6	6954
E.R.P.	2696	66,6	1796
A.T. 6	12675	40	5070
A.T. 7	7065	40	2826
A.T. COMPOSTE			
A.T. DOTATE DI E.R.P.	43788	66,6	29163
E.R.P.	7425	66,6	4945
TOTALE			169912

PPA 2004-2008 tab. 9.3: Dimensionamento residenziale complessivo

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE COMPLESSIVO			
TIPOLOGIA AREE	S.U.L.	% ATTUAZ.	S.U.L. 2004-08
PREGRESSO CONFERMATO	7409	100	7409
A.T.res.li senza funzioni integ.	169912	80	122.163
E.R.P. AGGIUNTIVA	17207	100	17207
P.E.E.P	49672	100	49672
RIQUALIFICAZIONE URBANA		stimato	14000
TOTALE			210451

pari a circa 1503 alloggi.

10 La quota di edilizia residenziale pubblica.

Con il nuovo PRG 200 il Comune di Cesena, come diversi altri Comuni sia per motivi economici ma anche di qualità urbanistica, non dispone di nuove aree PEEP.

In passato il piano di zona è stato lungamente impiegato dalle Amministrazioni che si sono succedute fino agli ultimi anni 90 ed oggi dispone di un Piano di Zona approvato nel 1994 e in gran parte attuato.

In base al secondo comma dell'art. 10 della L. 10/77 in sede di formazione del PPA va osservata la proporzione tra le aree destinate a PEEP e quelle destinate all'attività di edilizia privata di cui all'art. 2 della stessa L. 10/77 (minimo 40% massimo 70%) Questa proporzione viene riferita sia alle aree relative al pregresso PRG 85 sia a quelle nuove previste per il quinquennio 2004-2008.

Le previsioni attuali su cui si fonda il reperimento di aree di iniziativa pubblica sono riferite agli interventi di E.R.P. contenuti nelle nuove A.T. residenziali ed anche all'attuazione delle ultime previsioni dei Piani di Edilizia Economica e Popolare (PEEP di S. Egidio, un nuovo quartiere di edilizia economica e popolare per il quale è stato indetto un concorso di idee basato sui nuovi criteri progettuali delle bioarchitetture, PEEP di Case Missiroli e di Macerone).

In questa fase il Comune di Cesena intende garantire un equilibrio tra l'attività edilizia di iniziativa privata e l'edilizia pubblica anche attraverso i contributi che, con risorse regionali, vengono annualmente erogati alle famiglie in possesso di particolari requisiti per il pagamento dei canoni di locazione. Considerando gli importi erogati negli ultimi anni e prevedendo una lieve riduzione delle disponibilità, si può ipotizzare la copertura del canone corrispondente a circa 100 alloggi all'anno per il prossimo quinquennio.

Riepilogo dimensionamento residenziale PPA 2004 – 2008

Pregresso PRG 85	sul	7.409 mq	
Aree di Trasformazione (*)	sul	122.163 mq	
disponibilità di aree per E.R.P.	sul	17.207 mq	
PEEP S. Egidio	sul	31.500 mq	
PEEP Case Missiroli	sul	11.592 mq	
PEEP Macerone	sul	6.580 mq	
Contributi per l'affitto nel quinquennio	sul	19.600 mq	
Riqualificazione urbana	<u>sul</u>	<u>14.000 mq</u>	
TOTALE SUL nel quinquennio	sul	210.451 mq	(40% =84.180)

(*) con esclusione delle funzioni integrative alla residenza

disponibilità di aree per E.R.P.	sul	17.207 mq	
PEEP S. Egidio	sul	31.500 mq	
PEEP Case Missiroli	sul	11.592 mq	
PEEP Macerone	sul	6.580 mq	
Contributi per l'affitto nel quinquennio	<u>sul</u>	<u>19.600 mq</u>	
TOTALE SUL di iniziativa pubblica	sul	86.479 mq	> 40% fabbisogno

11 Attuazione delle aree produttive

IL PRG 2000 prevede una dotazione di aree produttive polifunzionali di circa 120 ha. Per esse (AT4 a, AT4 b) valgono gli stessi principi assunti per le aree residenziali ma con un significativo aumento della capacità attuativa sostanzialmente vicino alla percentuale massima (80% - 100%).

La vivace domanda di aree produttive verrà progressivamente soddisfatta nell'arco di validità delle previsioni di PRG con il presente PPA che inserisce tutte le nuove aree di trasformazione rendendole attuabili pressochè totalmente.

Il PPA si pone nell'ottica di rispondere al fabbisogno ed alle esigenze delle aziende senza trascurare gli aspetti ambientali, la valutazione degli impatti indotti dai nuovi insediamenti (studio generale di VIA per le aree di Pievesestina e Torre del Moro) ed il loro inserimento nel contesto territoriale della città.

Le aree di trasformazione produttiva polifunzionali previste dal nuovo PRG 2000 sono riferibili alle tipologie definibili agli art. 46, 46 b, 46 ter mediante la presentazione del Piano Urbanistico Attuativo PUA (o con intervento edilizio diretto attraverso la predisposizione di un planivolumetrico convenzionato)

Le aree produttive già comprese nel precedente P.P.A., anche se non specificatamente individuate negli elaborati grafici, sono dal presente programma riconfermate e attuabili completamente.

IL presente PPA, pertanto, include parzialmente tutte le aree produttive e polifunzionali previste dal PRG 2000 che possono essere attuate secondo le quantità indicate nella Tabella 11.1:

al 80% tutte le aree produttive e polifunzionali riferite all'art. 46 (AT4 a Aree di cintura a destinazione polifunzionale)

al 100% tutte le are polifunzionali riferite all'art. 46 bis (AT4 b Aree di cintura a destinazione polifunzionale a prevalenza comm.le)

Al 100% il pregresso PRG 85 (Tab 11.1).

In caso di necessità dimostrate ed accertate dalla Amministrazione Comunale, la Giunta potrà concedere deroghe per il raggiungimento del 100 %.

AREE DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI							
N.	Denominaz	Localita'	Ubicazione	S. T.	S. U. L. (0,40 mq/mq)	% Attuaz	S.U.L. 2004 2008
1	03/01 AT4a	Case Frini	Secante	116.004	44.560	80%	
2	03/02 AT4a	Case Frini	Via Assano - Via Madonna	183.782	60.790	80%	
3	04/01 AT4a	Villa Chiaviche	Via Calcinaro-Via vic. S. Biagio	37.524	6.171	80%	
4	04/02 AT4a	Villa Chiaviche	Via Calcinaro-Via Pisignano	128.852	51.541	80%	
5	05/02 AT4a	Diegaro	Svincolo E45	183.177	73.271	80%	
6	10/03 AT4a	S. Giorgio	Via Calabria	80.304	32.122	80%	
7	12/02 AT4a	Pievesestina	Via Viazza - Via Larga	280.096	112.038	80%	
8	12/03 AT4a	Pievesestina	Via Larga, comp. ovest	55.856	22.342	80%	
9	12/04 AT4a	Pievesestina	Via Larga, comp. est	13.951	5.580	80%	
10	04/03 AT4b	Villa Chiaviche	Casello Autostradale	31.275	12.510	100%	
11	12/05 AT4b	Pievesestina	Casello autostradale, nord	47.383	18.953	100%	
12	12/06 AT4b	Pievesestina	Casello autostradale, centrale	33.243	13.297	100%	
13	12/07 AT4b	Pievesestina	Casello autostradale, sud	9.013	3.605	100%	
TOTALE				1.200.460	456.780		

PPA 2004-2008 Tab. 11.1: Aree di Trasformazione polifunzionale.

PPA 2004-2008 Tab. 11.2 **Progresso PRG 85** quadro riepilogativo delle superfici

COMPARTI	S.T. PROPR. COMUNALE	S.T. DA ACQUISIRE	S.T. TOTALE	SUL ESISTENTE	SUL PREVISTA	SUL TOTALE	% ATTUAZ.
	mq	mq	mq	mq	mq	mq	
C 11 F2 Sapro		389.657	389.657		294.872	294.872	100%
C 13	87.711		87.711		61.3990	61.390	100%
TOTALE	87.711	389.368	477.368		356.262	356.262	100%

12 Le aree di riqualificazione.

Il P.R.G. approvato riporta gli ambiti di riqualificazione urbana definiti ai sensi della L.R. 19/98.

Per gli ambiti di riqualificazione il P.R.G. prevede la riorganizzazione e la sistemazione del tessuto esistente anche con l'inserimento di funzioni diverse, finalizzate all'integrazione e alla qualificazione di comparti oggi sottoutilizzati e degradati dal punto di vista urbanistico e ambientale.

Gli ambiti più significativi si attestano lungo l'asse della via Emilia che dovrà assumere il ruolo cerniera fra il centro storico e la parte di città compresa entro la linea ferroviaria. Per ciascuno degli ambiti il P.R.G. definisce specifici obiettivi di intervento.

All'interno del perimetro degli Ambiti che riguardano una superficie di mq. 1.273.931 sono individuate zone per le quali si prevede una trasformazione attraverso Programmi di Riqualificazione in tempi medio brevi.

Tra questi il comparto a cavallo della linea ferroviaria comprendente l'ex Mercato, il percorso della secante nel tratto interrato e la zona dell'ex scalo merci per il quale sono state aperte le trattative negoziali con le proprietà a i sensi della LR. 19/98 e predisposto un concorso di progettazione. L'attuazione di questo comparto costituirà uno degli impegni importanti dell'A.C. per i prossimi anni, dopo l'esperienza dell'Ex-Zuccherificio.

E' prevista l'attuazione in tempi medio brevi anche dei comparti di via Cattaneo e di Viale Europa-via Piave per i quali sono in fase di conclusione le trattative negoziali.

In considerazione della complessità di tali interventi e della necessità di rispettare le diverse condizioni esistenti appare opportuno inserire nel presente P.P.A. solo una quota di edificazione ridotta corrispondente a circa 100 alloggi per il quinquennio.

13 Nuove aree per servizi.

Il nuovo P.R.G. 2000 ha previsto il reperimento di una notevole quantità di aree a servizi, attrezzature, infrastrutture attraverso l'attuazione delle nuove Aree di Trasformazione con il sistema perequativo.

Le aree vengono cedute al Comune gratuitamente e saranno impiegate per raggiungere obiettivi di qualità sia delle attrezzature che delle dimensioni degli standard.

Nella tabella riportata in appendice sono individuati sinteticamente per ogni singola A.T. sia residenziale che polifunzionale, le quantità relative alla S.T., al verde pubblico di standard, al parcheggio pubblico di standard, alle infrastrutture di lottizzazione e alle aree di compensazione aggiuntiva per aliquota (verde, parcheggi e attrezzature).

Sono evidenziate in rosso la previsione delle quantità di aree per servizi pubblici e, attrezzature, che si prevede di acquisire gratuitamente nel periodo di validità del P.R.G.

Nel periodo di validità del P.P.A. 2004-2008 si prevede di acquisire circa il 50% delle aree indicate.

14 Gli impegni infrastrutturali.

Con l'approvazione del PRG 2000 diventano validi i nuovi criteri e le linee guida che sorreggono la struttura del nuovo strumento generale, con riferimento in particolare gli obiettivi della sicurezza della circolazione e della qualità urbana e ambientale, si profila, nell'attuazione delle nuove Aree di trasformazione, un maggiore coinvolgimento di soggetti privati nella realizzazione delle opere di urbanizzazione. Bisogna considerare, infatti, che le trasformazioni urbanistiche innescate dalle nuove aree daranno luogo a "nuovi prezzi di mercato" strettamente interconnessi con l'esistente, che dovranno ispirarsi a standards accettabili di qualità, sostenibilità e sicurezza senza gravare, oltre il dovuto, sulle spalle dell'Ente.

L'indirizzo proposto, in questa prospettiva, dal PRG 2000 propone ai privati la condivisione di tali criteri con cui esaminare e programmare i nuovi interventi previsti: i soggetti attuatori devono assumersi i costi delle opere di urbanizzazione previste e degli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma realizzati al diretto servizio dell'intervento (rotatorie, adeguamenti stradali, sistemazioni viarie, ecc.) anche esterne al perimetro dei P.U.A. ma necessarie alla immissione dei flussi aggiuntivi.

Al Comune attengono le opere che, per caratteristiche, funzioni ed importanza non rientrano nella categoria anzidetta.

In tal senso operano già da tempo diversi comuni medio-grandi della Regione con risultati positivi sotto l'aspetto delle opere realizzate e dei vantaggi per i bilanci pubblici che necessariamente avviano un circolo virtuoso che si riflette sulle realtà locali .

Si riporta di seguito, divisa tra funzioni residenziali e produttive, una tabella che indica, per tutte le nuove aree di trasformazione AT, l'elenco indicativo delle opere pubbliche da realizzare.

Con successivo atto della Giunta Comunale, da assumersi entro il 30/10/2004, si provvederà alla determinazione definitiva in ordine agli impegni infrastrutturali relativi a tutte le Aree di Trasformazione.

Sino all'approvazione dell'atto soprarichiamato si applicheranno le metodologie e i criteri definiti dal nuovo PRG 2000 e dal presente PPA.

Tale quadro è frutto di analisi e valutazioni effettuate relativamente alle necessità connesse al traffico e alle reti dei sottoservizi da parte dei settori

comunali (Lavori Pubblici, Urbanistica, Mobilità) e dagli Enti esterni (Arpa, Ausl, Hera).

Le verifiche avviate con la redazione del Piano, che conteneva un allegato di orientamento per la disponibilità delle reti dei sottoservizi, sono state aggiornate ed approfondite nel corso degli anni 2003 2004.

15 Il quadro delle reti energetiche e ambientali.

Già in fase di redazione del PRG è stata condotta una verifica della sostenibilità delle aree di nuova urbanizzazione in rapporto sia alle reti dei sottoservizi esistenti sia alle previsioni di nuovi interventi da parte di Unica ed oggi di Hera.. L'analisi dello stato di fatto e dei progetti ha messo in evidenza, in generale, una situazione di compatibilità delle nuove previsioni edificatorie ed ha portato ad individuare casi di criticità e relative soluzioni.

In particolare l'indagine effettuata da Unica sulla rete di adduzione dell'acqua potabile e del gas ha rilevato la possibilità di allacciamento delle nuove aree senza la necessità di opere significative.

Più complessa è risultata la situazione relativa alla rete di smaltimento fognario per la quale, all'insieme delle reti esistenti, si aggiungono numerosi interventi in fase di realizzazione o di progetto. Si tratta in alcuni casi di interventi portati avanti dall'Ente gestore, in altri di interventi che devono essere completati da parte di lottizzanti diversi. In assenza di programmi di ampliamento della rete si è individuata la possibilità di collettamento delle nuove aree con la costruzione di infrastrutture esterne all'area di intervento da parte dei lottizzanti. L'assunzione di tale onere consente di superare la condizione di stallo che comprometterebbe l'attuazione dei nuovi comparti.

Per talune previsioni urbanistiche in aree non prossime a centri già serviti dalla rete fognaria, e soltanto in questi casi, si è operata la scelta di sistemi di depurazione locale mediante fitodepurazione.

La tabella in allegato riporta le decisioni assunte e segnala inoltre la possibilità innovativa sia di allaccio alla rete del teleriscaldamento, sia alla rete dell'acqua industriale.

Appendice 1: **Elenco aree di trasformazione residenziali.**

Appendice 2: Quadro riassuntivo delle nuove aree per servizi