

COMUNE DI CESENA

SETTORE PROGRAMMAZIONE URBANISTICA  
*Servizio Insediamenti Produttivi*

SETTORE SVILUPPO PRODUTTIVO E RESIDENZIALE  
*Servizio Aree di Trasformazione*

PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE  
2004 - 2008

Variante - novembre 2005

R E L A Z I O N E

## **Indice:**

1.	Premesse e finalità	pg	3
2.	Il programma triennale delle opere pubbliche 2005 - 2007	pg	5
3.	Le aree residenziali	pg	9
3.1	La quota di edilizia residenziale pubblica	pg	17
4.	Le aree polifunzionali	pg	19
5.	Le aree a servizi	pg	22
6.	Le previsioni infrastrutturali	pg	23
7.	Le reti energetiche ambientali	pg	24
8.	Elenco elaborati del PPA	pg	25

## 1. Premesse e finalità.

Il Comune di Cesena si è dotato del Programma Pluriennale di Attuazione 2004 – 2008 approvato con le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 104 del 26/04/04 e della Giunta Comunale n. 291 del 14/09/04.

Lo strumento quinquennale, utile al governo ed alla programmazione degli interventi attuativi del PRG, nella sua prima stesura (approvata nel 2004) era riferito –per gli aspetti dimensionali- a 82 nuove Aree di Trasformazione di cui 70 residenziali e 12 polifunzionali.

La Variante al P.P.A. 2004 – 2008 (novembre 2005) si è resa necessaria per adeguare lo strumento programmatico a nuovi contenuti del P.R.G. 2000 introdotti con la “Variante 1<sup>a</sup> pubblicazione” approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 95 del 29/03/05.

La Variante Urbanistica anzidetta ha comportato l'introduzione nel P.R.G. di complessive nuove 43 Aree di Trasformazione (di cui 21 polifunzionali e 22 residenziali) meglio dettagliate nei paragrafi successivi;

La presente Variante al P.P.A. recepisce le nuove aree e conferma i principi e i criteri di impostazione della precedente stesura approvata con i provvedimenti sopra citati.

E' in corso di approvazione, inoltre, una Variante al PRG 2000 (Variante Normativa) che integra le disposizioni relative alle modalità attuative (art. 42.03 N.d.A.) delle previsioni di PRG. In sostanza, si prevede che, nel caso in cui nelle AT siano presenti opere pubbliche la cui attuazione sia segnalata come prioritaria dal PPA e le proprietà non ne abbiano avviato l'attuazione del comparto o non abbiano anticipato la cessione delle aree pubbliche in un tempo stabilito, l'Amministrazione Comunale disponga la variante al PRG al fine di realizzare le opere pubbliche urgenti, anche attraverso il ricorso a procedure espropriative dei terreni interessati.

Nel merito viene prevista nell'Elaborato 4 una tempistica sulla cessione delle aree strategicamente prioritarie al fine di raggiungere un coordinamento ottimale tra tempi previsti dall'Amministrazione Pubblica e dai privati.

La programmazione infrastrutturale e l'attribuzione ai comparti delle opere necessarie a garantire l'inserimento delle nuove previsioni nella rete

esistente, consentiranno di minimizzare il ricorso alle soluzioni di emergenza e agli scomputi degli oneri dovuti di urbanizzazione secondaria. Ciò al fine di permettere un corretto utilizzo delle risorse a disposizione dell'Ente per opere di valenza urbana.

Le opere a scomputo, data la conseguente incidenza sulle risorse comunali, saranno autorizzate dalla Giunta che valuterà nel merito tale opportunità.

## 2. Il programma delle opere pubbliche 2005 - 2007

In tema di infrastrutture, servizi e attrezzature pubbliche il P.P.A. richiama e comprende integralmente il "programma triennale dei Lavori Pubblici 2005 - 2007" approvato con deliberazione C.C. n.260 del 22/12/04.

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 portare a realizzazione nell'arco del triennio 2005 - 2007 riguarda interventi di rilevante interesse.

A titolo di esempio, tra le opere previste nel Programma 2005 - 2007, si elencano in ordine progressivo di previsione attuativa, alcuni degli interventi che sono tra i più significativi per i costi preventivati:

### anno 2005

#### ***categoria delle opere stradali e di protezione ambientale***

- pista ciclabile Cesena Cesenatico 3° lotto (costo totale stimato: € 2.900.000,00);
- riqualificazione v.le Europa e via Piave (costo totale stimato: € 2.202.008,23);
- riqualificazione via Cesare Battisti (costo totale stimato: € 1.520.000,00);
- sistemazione via Dismano (costo totale stimato: € 1.330.000,00);
- ristrutturazione via Assano (costo totale stimato: € 900.000,00);
- collegamento piste ciclabili centro vie Riccione-Cattolica (costo totale stimato: € 600.000,00);

- ristrutturazione via Tipano (costo totale stimato: € 520.000,00);
- manutenzioni varie;

***categoria delle opere di edilizia pubblica, sociale e scolastica***

- nuovo cimitero urbano (costo totale stimato: € 21.567.014,00);
- ampliamento cimiteri di Ruffio, Pievesestina, San Mauro, Calisese (costo totale stimato: € 3.912.388,00);
- interventi ex scuola elementare San Carlo (costo totale stimato: € 650.000,00).
- manutenzioni varie;

***categoria dei Beni Culturali - Sport e Spettacolo***

- nuovo centro sportivo San Vittore (costo totale stimato: € 780.000,00);
- Palazzo Urbinati: restauro soffitti dipinti (costo totale stimato: € 203.500,00);

***categoria delle opere igienico sanitarie e tecnologie informatiche***

- manutenzioni e adeguamenti;

***categoria delle altre infrastrutture pubbliche***

- parcheggi di scambio auto-bus-bici (costo totale stimato: € 207.515,00);
- arredo rotonde varie 2004 (costo totale stimato: € 200.000,00);
- manutenzioni varie;

a n n o 2 0 0 6

***categoria delle opere stradali e di protezione ambientale***

- riqualificazione via Cesare Battisti 2° lotto (costo totale stimato: € 1.880.000,00);
- collegamento Cervese - Ravennate parcheggio nord stazione (costo totale stimato: € 1.500.000,00);
- progetto vie Marzolino, Marconi, Lucania L.R. 15/94 (costo totale stimato: € 774.685,35);
- pista ciclabile Ravennate - Ronta - S. Martino (costo totale stimato: € 700.000,00);
- manutenzioni varie;

***categoria delle opere di edilizia pubblica, sociale e scolastica***

- nuova scuola elementare Torre del Moro (costo totale stimato: € 5.400.000,00);
- ampliamento elementare Saiano (costo totale stimato: € 470.000,00);

- categoria dei Beni Culturali - Sport e Spettacolo
- nuova palestra Villa Chiaviche (costo totale stimato: € 1.150.000,00);
- categoria delle opere Giudiziarie - Direzionali e Amministrative
- nuova sede protezione civile sede operativa (costo totale stimato: € 1.700.000,00);
  - manutenzioni varie;

***categoria delle opere igienico sanitarie e tecnologie informatiche***

- manutenzioni e adeguamenti;

***categoria delle altre infrastrutture pubbliche***

- Parco Ippodromo: alberature e sistemazione aree (costo totale stimato: € 1.300.000,00);
- manutenzioni varie;

anno 2007

***categoria delle opere stradali e di protezione ambientale***

- gronda interconnessione Secante-Cervese 1° lotto (costo totale stimato: € 4.500.000,00);
- manutenzione straordinaria viadotto Kennedy (costo totale stimato: € 1.000.000,00);
- ristrutturazione vie aree produttive 2006 (costo totale stimato: € 1.000.000,00);
- pista ciclabile Emilia est-Case Finali (costo totale stimato: € 800.000,00);
- completamento via Rondani (costo totale stimato: € 750.000,00);
- bonifica ex discarica Rio Eremo (costo totale stimato: € 600.000,00);
- manutenzioni varie;

***categoria delle opere di edilizia pubblica, sociale e scolastica***

- ampliamento elementare Pievesestina (costo totale stimato: € 1.250.000,00);
- manutenzioni varie;

***categoria dei Beni Culturali - Sport e Spettacolo***

- sistemazione copertura e facciate teatro Bonci (costo totale stimato: € 1.500.000,00);
- manutenzioni varie;

***categoria delle opere Giudiziarie - Direzionali e Amministrative***

- nuova sede comunale ex Zuccherificio (costo totale stimato: € 9.500.000,00);
  - manutenzioni varie;
- categoria delle opere igienico sanitarie e tecnologie informatiche***
- manutenzioni e adeguamenti;

La necessità di avviare un coordinamento tra le previsioni del PPA e i contenuti del Piano Triennale dei Lavori Pubblici per gli aspetti legati alla disponibilità dei terreni occorrenti alla realizzazione delle opere, ha suggerito di predisporre un raffronto tra le tempistiche e gli interventi per ogni Area di Trasformazione.

L'elaborato 4 contiene nella Tabella una colonna di confronto fra le opere infrastrutturali previste e il Programma Triennale dei Lavori Pubblici vigente, al fine di evidenziare le necessità relative alle aree interessate dalle opere pubbliche.

In relazione alla collocazione temporale di tali opere, sono individuate, ai sensi dell'art. 42 delle NdA del PRG, scadenze per la cessione delle aree che fanno parte delle quote di compensazione aggiuntiva.



### 3. Le aree residenziali.

IL PRG 2000 con l'approvazione della "Variante 1a pubblicazione" prevede una dotazione complessiva di aree residenziali di circa 251 ha (con un incremento di circa 57 ha.) per una SUL complessiva pari a circa 373 mila mq, corrispondenti a circa 2667 alloggi, come evidenziato in dettaglio nella Tab. 3.a.

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 avviene 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 permesso di costruire delle urbanizzazioni convenzionato.

Si richiamano i criteri già definiti nella precedente stesura del P.P.A. per l'attuazione delle Aree di trasformazione residenziale.

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 3.b 3.c 3.d.

L'individuazione di quote di attuazione differenziate corrisponde alla previsione e alla volontà di procedere ad una realizzazione diffusa e graduale dei comparti in modo da garantire uno sviluppo equilibrato e la possibilità di offrire risposte su vari fronti.

Si prevede l'attuazione:

- al 100% le aree di trasformazione di dimensione modesta con S.U.L. inferiore a 1500 mq
- 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 come quota minima per garantire un "mix funzionale" utile ai nuovi insediamenti.

Il PRG 2000 prevede la trasformazione di ampie zone della città costruita attraverso Programmi di riqualificazione urbana (LR 19/98).

Trattandosi di una pianificazione complessa, che procede attraverso accordi tra Comune e proprietari, si può prevedere nel quinquennio una attuazione limitata stimabile in 100 alloggi, per una SUL di 14.000 mq..

Tab. 3.a: Aree di trasformazione residenziali

ELENCO DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI						
N. DENOMINAZIONE	LOCALITA'	UBICAZIONE	S.T.	S.U.L.	E.R.P. S.U.L.	
104/13 AT1	S. Egidio	Via Giordano Bruno	7.269	1.716		
204/16 AT1	S. Egidio	Via Boscone - Via Madonna dello Schioppo	9.850	2.462		
307/05 AT1	Borello	contiguo E45	11.912	2.978		
<b>TOTALE</b>			<b>29.031</b>	<b>7.156</b>	<b>0</b>	
405/18 AT2	Tipano	Via Tipano - Comparto Ovest	16.729	8.364		
508/10 AT2	Calisese	Via Malanotte - Comparto Ovest	8.151	4.076		
<b>TOTALE</b>			<b>24.880</b>	<b>12.440</b>	<b>0</b>	
603/03 AT3	Case Frini		32.600	3.706		
703/04 AT3	Case Finali	Via Marzolino	30.008	4.501		
803/08 AT3	Case Finali	Via Fiorenzuola	66.003	9.900	1.650,1	
904/04 AT3	S. Egidio	Via Pisignano	54.978	8.247		
1004/05 AT3	Villa Chiaviche	Via Pisignano - Via Cervese	59.549	8.932	1.488,8	
1104/09 AT3	S. Egidio	Via Faenza	16.179	2.427		
1204/10 AT3	S. Egidio	Via Cerchia	51.285	7.693		
1304/11 AT3	S. Egidio	Via Cerchia - Via Boscone	7.392	1.109		
1404/18 AT3	S. Egidio	Via Assano - Via Redichiaro	110.744	12.457 + 249	2.768,6	
1504/19 AT3	S. Egidio	Via S. Agà	18.546	2.782		
1605/04 AT3	Torre del Moro	Via Emilia	51.979	7.797		
1705/14 AT3	S. Mauro	Via S. Mauro - Via Giardino	68.200	10.230	1.705,0	
1806/08 AT3	S. Vittore	Comp. adiacente al cimitero	52.832	6.201		
1906/12 AT3	S. Carlo - S. Vittore		14.998	2.250		
2006/15 AT3	S. Carlo	Svincolo E45	22.062	3.207		
2107/01 AT3	Borello	Gallo - Comp. Nord	27.210	4.082		
2207/02 AT3	Borello	Gallo - Comp. Sud	22.216	3.332		
2307/04 AT3	Borello	Via Stornite	12.000	1.800		
2408/02 AT3	Case Castagnoli	Via Madonna dell'Olivo - Comp. Sud	26.518	3.978	663,0	
2509/03 AT3	Ponte Pietra	Via Mantova	20.723	3.108	518,1	
2609/07 AT3	Macerone	Via S. Agà	15.330	2.300		
2709/08 AT3	Villa Casone		7.868	1.180		

N. DENOMINAZIONE	LOCALITA'	UBICAZIONE	S.T.	S.U.L.	E.R.P. S.U.L.
2809/11 AT3	Bulgarnò	Via Capannaguzzo	14.330	2.150	
2910/07 AT3	Calabrina	Via Mariana	10.028	1.504	501,4
3010/09 AT3	Gattolino	Via Gattolino	10.059	958	
3111/03 AT3	Ronta		61.880	9.282	1.547,0
3211/06 AT3	Martorano	Via Ravennate, Via Torino	61.414	9.212	
3312/09 AT3	Pievesestina	Via Dismano - Comp. Adiacente al PEEP	116.586	17.488	2.914,7
3412/12 AT3	Pievesestina	Rotonda Saragat - Comp. Nord	9.668	1.450	
3512/13 AT3	Pievesestina	Rotonda Saragat - Comp. Sud	2.885	433	
3612/16 AT3	Case Gentili	Via Passo Corelli - Comp. Ovest	20.088	3.013	502,2
3712/17 AT3	Case Gentili	Via Passo Corelli - Comp. Est	5.106	766	
3812/20 AT3	Case Gentili	Comparto sul retro del borgo	5.150	524	
<b>TOTALE</b>			<b>1.106.414</b>	<b>158.248</b>	<b>14.259</b>
3903/06 AT5	Case Finali	Via Arcangeli	11.156	1.673	278,9
4003/07 AT5	Case Finali	Rotonda	11.448	1.717	
4104/06 AT5	Villa Chiaviche	Via Recoaro	7.597	1.140	379,9
4204/07 AT5	Villa Chiaviche	Via Masiera I°	26.941	4.041	
4304/08 AT5	S. Egidio	Via Cervese	15.287	2.293	
4404/14 AT5	S. Egidio	Via Salleri	17.370	2.605	
4504/17 AT5	S. Egidio	Comparto contiguo Parco Marzocchi	6.879	692	
4605/05 AT5	Diegaro	Via La Spezia	14.710	2.207	735,5
4705/07 AT5	Torre del Moro	Via Ventimiglia	2.178	327	
4805/12 AT5	Ippodromo	Via Sangiorgi	3.227	484	
4905/15 AT5	S. Mauro	Parco per Fabio	13.114	1.967	
5005/19 AT5	Tipano	Via Tipano - Comparto Est	10.044	1.507	
5106/09 AT5	S. Vittore	Via Montecchio	9.242	1.386	462,1
5206/14 AT5	S. Carlo		23.533	3.530	1.176,7
5308/08 AT5	Calise	Via Cavecchia	5.834	875	292,0
5409/04 AT5	Ponte Pietra	Via Marzolino	3.445	517	
5509/06 AT5	Ponte Pietra	Via Sala	7.410	1.112	
5609/10 AT5	Capannaguzzo		7.700	1.155	385,0
5709/12 AT5	Bulgarnò	Via Branchise	6.746	1.012	

N. DENOMINAZIONE	LOCALITA'	UBICAZIONE	S.T.	S.U.L.	E.R.P. S.U.L.
5810/04 AT5	S. Giorgio	Via Volontari della Libertà	6.494	974	
5910/08 AT5	Calabrina	Via Confine di S. Giorgio - Via Targhini	20.389	3.058	
6011/02 AT5	S. Martino in fiume		20.213	3.032	505,3
6111/05 AT5	Martorano	Via Ravennate	2.165	184	
6212/01 AT5	Sant'Andrea in Bagnolo		4.631	695	231,6
6312/08 AT5	Pievesestina	Via Dismano	7.722	1.158	
<b>TOTALE</b>			<b>265.475</b>	<b>39.341</b>	<b>4.447</b>
6401/01 AT6		Via Canonico Lugaresi - comparto ex essiccatoio	2.541	102 + 2.084	
6501/02 AT6		Via Canonico Lugaresi - Via Roversano	59.801	2.932	
6601/03 AT6		Via Canonico Lugaresi - comparto centrale	11.211	448	
6702/04 AT6	Ponte Abbadesse	Comparto centrale	7.290	292	
6805/06 AT6	Torre del Moro	Via Dismano, Via Lerici	59.708	2.388	
6905/08 AT6	Parco Ippodromo	Comparto Via Pontescole	86.623	3.465	
7005/09 AT6	Parco Ippodromo	Comparto Via Riccione	37.046	1.482 + 340	
7107/03 AT6	Borello	Collegamento al parco minerario	57.983	2.319	
<b>TOTALE</b>			<b>322.203</b>	<b>15.852</b>	<b>0</b>
7206/06 AT7	Paderno	Borgo S. Vittore	70.651	7.065	
<b>TOTALE</b>			<b>70.651</b>	<b>7.065</b>	<b>0</b>
7311/07 AT1-AT3-AT5	Martorano	Via Battelli	18.000	3.259	
<b>TOTALE</b>			<b>18.000</b>	<b>3.259</b>	<b>0</b>
7404/12 AT1-AT5	S. Egidio	Via Polesine - Via Madonna dello Schioppo	18.912	3.630	472,8
7504/15 AT1-AT5	S. Egidio	Via Boscone	12.863	2.097	
7610/01 AT1-AT5	Bagnile		13.098	2.679	
7710/10 AT1-AT5	Gattolino	Via Medri	26.052	4.485	651,3
<b>TOTALE</b>			<b>70.925</b>	<b>12.891</b>	<b>1.124</b>
7805/17 AT2-AT3	Diegaro	Via Emilia ponente	4.986	2.306	
<b>TOTALE</b>			<b>4.986</b>	<b>2.306</b>	<b>0</b>

N.	DENOMINAZIONE	LOCALITA'	UBICAZIONE	S.T.	S.U.L.	E.R.P. S.U.L.
79	08/09 AT2-AT5	Calise	Via Malanotte - Comparto Est	27.554	7.497	1.377,7
	<b>TOTALE</b>			<b>27.554</b>	<b>7.497</b>	<b>1.378</b>
80	03/05 AT3-AT5	Case Finali	Via Angelini, Via Lambruschini	45.257	6.789	
81	05/13 AT3-AT5	S. Mauro	Via Farini - Via Giardino	45.087	6.763	1.127,2
82	05/16 AT3-AT5	S. Mauro	Via Savio	118.739	17.811	2.968,5
83	06/07 AT3-AT5	S. Vittore		41.999	6.300	
84	08/01 AT3-AT5	Case Castagnoli	Via Madonna dell'Olivo - Comp. Nord	56.844	8.527 + 1.560	
85	08/06 AT3-AT5	Case Missiroli	Via Cagli	2.909	436	
86	08/07 AT3-AT5	Case Missiroli	Via Osimo	17.049	2.558	
87	09/09 AT3-AT5	Macerone		48.856	7.328	
88	10/02 AT3-AT5	S. Giorgio	Via F.lli Latini - Via Volontari della Libertà	82.401	9.973	
89	10/05 AT3-AT5	Pioppa		19.283	2.892	
90	11/04 AT3-AT5	Martorano	Via Chiesa - Via Violone	33.136	3.602	828,4
91	12/10 AT3-AT5	S. Cristoforo		28.681	4.302	
	<b>TOTALE</b>			<b>540.241</b>	<b>78.841</b>	<b>4.924</b>
92	02/03 AT5-AT6	Ponte Abbadesse	Via Falconara area ingresso Sud	31.756	2.336	
	<b>TOTALE</b>			<b>31.756</b>	<b>2.336</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALE</b>			<b>2.510.116</b>	<b>347.232</b>	<b>26.132</b>
	<b>SUL + ERP = SUL COMPLESSIVA</b>				<b>373.364</b>	

AREE RESIDENZIALI APPROVATE - PRG 2000 (D.G.P. n. 348 del 29/07/03)

AREE RESIDENZIALI APPROVATE - "1a PUBBLICAZIONE" PRG 2000 (D.G.P. n. 95 del 29/03/05)

Tab. 3.b: Aree di trasformazione residenziali – Valori in mq. delle S.U.L..

Aree di Trasformazione- ERP	S.U.L	% di attuazione	S.U.L in attuazione
A.T. CON S.U.L. < 1500 MQ.	19.307	100 %	19.307
A.T. 1	7.156	40 %	2.862
A.T. 2	12.440	40 %	4.976
A.T. 3	71.687	40 %	28.675
A.T. 3 DOTATE DI E.R.P.	80.141	66,6 %*	53.374
A.T. 5	17.188	40 %	6.875
A.T. 5 DOTATE DI E.R.P.	10.442	66,6 %*	6.954
A.T. 6	15.112	40 %	6.045
A.T. 7	7.065	40 %	2.826
A.T. COMPOSTE	62.906	40 %	25.162
A.T. DOTATE DI E.R.P.	43.788	66,6 %*	29.163
<b>TOTALE</b>	<b>347.232</b>		<b>186.219</b>

E.R.P. nelle A.T. con S.U.L. < 1500 MQ.	1.751	100,00 %	1.751
E.R.P. nelle A.T. 3	14.259	66,6 %*	9.496
E.R.P. nelle A T 5	2.696	66,6 %*	1.796
E.R.P. nelle A T composte	7.426	66,6 %*	4.946
<b>ERP TOTALE</b>	<b>26.132</b>		<b>17.989</b>

\*E' stata valutata l'attuazione per 2/3.

Tab 3.c : Dimensionamento residenziale complessivo.

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE COMPLESSIVO			
TIPOLOGIA AREE	S.U.L. mq	% ATTUAZ.	S.U.L. 2004-08 mq
<b>A.T. RESIDENZIALI (escluse le funzioni integrative)</b>	186.219	80%	148.975
<b>E.R.P. AGGIUNTIVA</b>	17.989	100%	17.989
<b>P.E.E.P</b>	49672	100%	49.672
<b>RIQUALIFICAZIONE URBANA</b>		stimato	14.000
<b>TOTALE</b>			<b>230.636</b>

pari a circa 1647 alloggi (1 alloggio = 140 mq. SUL)



### **3.1 La quota di edilizia residenziale pubblica.**

Si confermano le scelte già operate con la precedente stesura del P.P.A. volte ad individuare la quota di edilizia economica e popolare prevista dalla legge prevalentemente negli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica compresi nelle Aree di Trasformazione. A questi si aggiungono le previsioni relative ai tre comparti PEEP non ancora attuati, per i quali il Comune ha già acquisito i terreni.

Infine si ritiene di considerare, per analogia di intenti e di finalità, la quota di edilizia che beneficia annualmente di contributi per la locazione, derivanti in gran parte dal Fondo sociale per l'affitto della Regione Emilia Romagna. Considerando gli importi erogati negli ultimi anni e prevedendo una lieve riduzione delle disponibilità, si può ipotizzare il contributo per circa 100 alloggi all'anno.

Complessivamente l'edilizia economica e popolare raggiunge la percentuale di circa il 34 % della offerta abitativa. L'Amministrazione Comunale si impegna, nel corso del quinquennio di validità del presente Programma, ad adottare politiche che incrementino tale quota, riducendo il modesto disavanzo (6%), in particolare con la promozione del convenzionamento abitativo ai sensi della L.10/77 e il ricorso ad accordi di pianificazione (accordi con i privati, accordi di programma, programmi di riqualificazione urbana).

Il quadro riassuntivo attinente alla verifica sul fabbisogno, a seguito dell'inserimento delle Aree di trasformazione approvate con il procedimento di 1<sup>a</sup> pubblicazione, è evidenziato nella tabella seguente.

Tab 3.d : Dimensionamento residenziale complessivo.

**Riepilogo dimensionamento fabbisogno residenziale PPA 2004 – 2008  
Variante 07/2005**

Aree di Trasformazione (*)	sul 148.975 mq	}	= 230.636 mq sul
E.R.P.	sul 17.989 mq		
PEEP S. Egidio	sul 31.500 mq		
PEEP Case Missiroli	sul 11.592 mq		
PEEP Macerone	sul 6.580 mq		
Riqualificazione urbana	sul 14.000 mq		
Contributi per l'affitto nel quinquennio	<u>sul 14.000 mq</u>		
<b>TOTALE SUL nel quinquennio</b>	<b>sul 244.636 mq</b>		<b>(40% = 97.854 mq)</b>

(\*) con esclusione delle funzioni integrative alla residenza

**Dimensionamento quota edilizia economica e popolare (40% fabbisogno PPA):**

E.R.P.	sul 17.989 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 14.000 mq</u>		
<b>TOTALE SUL di iniziativa pubblica</b>	<b>sul 81.661 mq</b>	<b>(pari al 33,4 %</b>	<b>dell'offerta complessiva)</b>

#### 4. Le aree polifunzionali.

IL PRG 2000 con l'approvazione della "Variante 1<sup>a</sup> pubblicazione" prevede una dotazione complessiva di aree produttive polifunzionali di circa 242 ha . (con un incremento di circa 122 ha. rispetto al PPA precedentemente approvato) come evidenziato in dettaglio nella Tab. 4.a.

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 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 screening per le aree di Pievesestina e Torre del Moro già affidato con procedura negoziata) e l'inserimento nel contesto territoriale della città.

Le aree di trasformazione produttive polifunzionali previste dal nuovo PRG 2000 sono riferibili alle tipologie definite agli art. 46, 46 b, 46 ter e si attuano 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 nei precedenti 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 4.a:

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 4.1).

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

Tab. 4.a: Aree di Trasformazione polifunzionale.

ELENCO DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI				
N.	A.T.	Ubicazione	S.T. (mq.)	S.U.L. (mq.)
1	03/01 AT4a	Case Frini - Secante	109.424 + 6.580	43.770 + 790
2	03/02 AT4a	Case Frini - Via Assano, Via Madonna	138.342 + 45.440	55.337 + 5.453
3	04/02 AT4a	Villa Chiaviche - Via Calcinaro, Via Pisignano	127.956	51.182
4	04/03 AT4b	Villa Chiaviche - Casello Autostradale	23.210 + 8.065	9.284 + 968
5	05/02 AT4a	Diegaro - Svincolo E45	183.177	73.271
6	10/03 AT4a	S. Giorgio - Villa Calabria	80.304 + 12.958	32.122 + 1.555
7	12/02 AT4a	Pievesestina - Via Larga, Via Viazza	280.096	112.038
8	12/03 AT4a	Pievesestina - Via Larga, comp. Ovest	55.856	22.342
9	12/04 AT4a	Pievesestina - Via Larga, comp. Est	13.951	5.580
10	12/05 AT4b	Pievesestina - Casello Autostradale, comp. Nord	47.383	18.953
11	12/06 AT4b	Pievesestina - Casello Autostradale, comp. Centrale	33.243	13.297
12	12/07 AT4b	Pievesestina - Casello Autostradale, comp. Sud	9.013	3.605
13	02/02 AT4b	Ponte Abbadesse - Via del Torrente	2.852 + 18.750	856 + 1.688
14	03/09 AT4a	Case Finali - P.le Fracassi	28.656	11.462
15	05/01 AT4a	Diegaro - Via Brighi	25.000	10.000
16	05/03 AT4a	Diegaro - Via S. Cristoforo	126.115	50.446
17	05/10 AT4a	Torre del Moro - Via Nuova	10.855	4.342
18	05/11 AT4b	S. Mauro - Via Romea	116.583	46.633
19	06/11 AT4a	S. Carlo - S. Vittore - ampl. zona artigianale a Ovest	73.761	29.504
20	06/16 AT4a	S. Carlo - S. Vittore - ampl. zona artigianale a Sud	25.867	10.347
21	08/03 AT4a	Case Castagnoli - Via Vigo Ruffio	27.377	10.951
22	08/05 AT4a	Case Castagnoli - Via Borghetto	37.713 + 2.777	15.085 + 333
23	08/11 AT4a	Case Castagnoli - Svincolo secante	44.311 + 25.149	17.724 + 3.018
24	09/01 AT4a	Via Assano	18.483	7.393
25	09/05 AT4a	Ponte Pietra - Via Cesenatico	33.948	13.579
26	10/06 AT4a	Calabrina - Via Cervese	28.336	11.334
27	11/01 AT4a	Borgo Marignoni - Via Rovescio	34.000	13.600
28	12/11 AT4a	Pievesestina - Via Fossalta	419.947	167.979
29	12/14 AT4a	Pievesestina - Via Chiesa Pievesestina	39.714	15.886
30	12/15 AT4a	Pievesestina - Via Torino	14.100	5.640
31	12/18 AT4a	Case Gentili - E45 - Via Dismano - Comp. Nord	37.793 + 16.423	15.117 + 1.971
32	12/19 AT4a	Case Gentili - E45 - Via Dismano - Comp. Sud	19.824 + 16.394	7.930 + 1.967
33	12/22 AT4a	Pievesestina - prolungamento v.le della Cooperazione	60.790	24.316
	<b>TOTALE</b>		<b>2.480.516</b>	<b>948.648</b>

AREE POLIFUNZIONALI APPROVATE - PRG 2000 (D.G.P. 348 - 29/07/03)

AREE POLIFUNZIONALI APPROVATE - "Var PRG 2000 1ª PUBBLICAZIONE" (D.G.P. 95-29/03/05)

Tab. 4.b: 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	
P.I.P. C 11 F2 Sapro		389.657	389.657		294.872	294.872	100%
P.I.P. C 13 S. Carlo S. Vittore	87.711		87.711		61.390	61.390	100%
P.P.I.P. Calisese	24.114		24.114		16.870	16.870	100%
<b>TOTALE</b>	<b>111.825</b>	<b>389.368</b>	<b>501.482</b>		<b>373.132</b>	<b>373.132</b>	<b>100%</b>

## **5. Le aree a servizi.**

Con l'inserimento delle Aree di Trasformazione approvate col procedimento della Variante PRG 2000 "1<sup>a</sup> pubblicazione" sono considerevolmente aumentate le aree pubbliche di cui si prevede l'acquisizione tramite perequazione.

Nell'elaborato 5 del PPA (Quadro riassuntivo delle aree per servizi) sono riportate le superfici che, in applicazione delle Norme del P.R.G. (art. 42 e successivi), saranno cedute in aggiunta rispetto allo standard di verde e di parcheggio. Tali superfici, calcolate stimando che le infrastrutture stradali impegnino il 15 % del comparto, sono previste, per il 50 %, a verde aggiuntivo e, per la parte restante, a parcheggio e ad attrezzature di interesse comune.

Le aree pubbliche aggiuntive di cui si prevede l'acquisizione in un arco di tempo che supera la validità del presente Programma, ammontano complessivamente a circa ha 116 di verde, circa ha 58 di parcheggi e ha 58 di attrezzature.

## 6. Previsioni infrastrutturali.

La Variante al PPA si è resa necessaria per inserire l'esito dell'approvazione del PRG 2000 "1<sup>a</sup> pubblicazione" -avvenuta successivamente all'approvazione del PPA- che ha incrementato il dimensionamento complessivo del PRG raddoppiandolo.

In conseguenza di ciò si sono integrate e riassestate le previsioni infrastrutturali in un quadro complessivo coerente che risponde a criteri di sostenibilità territoriale del sistema della mobilità in relazione ai nuovi carichi urbanistici ed al contesto esistente.

Il PRG 2000 ha disposto nuovi criteri per l'attuazione delle aree che prevedono il coinvolgimento dei privati nella costruzione della città pubblica secondo il principio della perequazione.

In quest'ottica i soggetti attuatori assumono gli impegni di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste internamente, degli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma realizzati al diretto servizio dell'intervento (rotatorie, adeguamenti e collegamenti stradali, sistemazioni viarie, ecc.) e, ove previsto, delle opere esterne al perimetro necessarie alla immissione dei flussi aggiuntivi.

Al Comune rimangono in capo le opere che per caratteristiche, funzioni e rilevanza non rientrano nelle categorie anzidette.

Il precedente PPA approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 104/2004 ha definito, indicativamente in uno specifico elaborato, il quadro degli impegni suddivisi per le nuove A.T demandando ad un successivo atto della Giunta Comunale la determinazione definitiva e puntuale degli stessi impegni.

Con provvedimento n. 291 del 14/09/04 la Giunta Comunale ha approvato la "determinazione definitiva degli impegni infrastrutturali relativi alle aree di trasformazione del PRG 2000 da allegare al PPA 2004 - 2008".

L'atto richiama i criteri condivisi dal gruppo di lavoro composto dai dirigenti dell'Area Urbanistica, LL.PP., Ambiente, Sviluppo Economico per l'attribuzione, delle opere infrastrutturali alle nuove Aree di Trasformazione.

L'elenco così definito e dettagliato nella delibera di Giunta Comunale 291/04 viene quindi aggiornato ed integrato in coerenza con i criteri prima evidenziati. (Elaborato 4 - Previsioni infrastrutturali)

Le nuove aree del PRG relative all'approvazione della 1° pubblicazione (D.G.P. n. 95 del 29/03/05) vengono inserite nella presente Variante al PPA (novembre 2005) e sono evidenziate nell'allegato anzidetto con i colori verde per il residenziale e grigio per il polifunzionale.



## 7. Le reti energetiche – ambientali.

La verifica di sostenibilità ambientale con particolare riguardo alla possibilità dell'allaccio fognario è stata allargata alle Aree di trasformazione di nuovo inserimento.

L'analisi ha messo in evidenza situazioni in cui sono necessarie, per l'allaccio alla rete esistente o in corso di realizzazione, opere fuori comparto che dovranno essere poste a carico della Ditta Attuatrice.

Nella zona di Diegaro si ipotizza un intervento congiunto delle Aree di trasformazione a nord della via Emilia per l'allaccio alla dorsale fognaria realizzata lungo via Dismano.

In alternativa si prefigura la realizzazione da parte di ATO della fognatura lungo la via Emilia, dall'incrocio con via Dismano fino al centro di Diegaro, in grado di collettare la frazione.

Non si prevede, di norma, di fare ricorso ad impianti di depurazione privati.

Nell'elaborato 3 del PPA è indicato il quadro completo delle aree con la verifica di sostenibilità energetica-ambientale dei nuovi insediamenti.

La Tabella, predisposta con la collaborazione dei Servizi di Hera, è indicativa, segnala le criticità in relazione ai tempi di attuazione, prevede la realizzazione di servizi connessi alle nuove Aree di Trasformazione.

Le previsioni dovranno essere verificate con Hera in sede di predisposizione dei progetti dei PUA anche tenendo conto degli aggiornamenti dei programmi di A.T.O..

## **8 Elenco elaborati del PPA.**

1. Relazione;
2. Tavole P.R.G. 1/10.000;
3. Quadro delle reti energetiche e ambientali nelle A.T.;
4. Previsioni infrastrutturali;
  - 4.1 Stralci planimetrici;
  - 4.2 Nuova rete infrastrutturale – planimetria scala 1/15.000 ;
5. Quadro riassuntivo delle nuove aree per servizi;

Allegato Scheda Programmatica