

COMUNE DI CESENA
Settore Programmazione Urbanistica
PRG 2000
VARIANTE GENERALE



**VARIANTE PER LA REALIZZAZIONE DI
OPERE PUBBLICHE
5/2012
PUBBLICAZIONE DI ALCUNE AREE
CONTRODEDUZIONE-APPROVAZIONE**



RELAZIONE SUL DIMENSIONAMENTO

Allegato H

Progettisti

Alessandro Delpiano
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
Alberto Pezzi
Cristina Farnedi

**Coordinatore elaborazioni cartografiche
e gestione dati**

Barbara Calisesi

**Collaboratori elaborazioni cartografiche
e gestione dati**

Mattia Brighi
Leonardo Pirini
Barbara Santarelli

Estremi approvativi PRG2000:

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

Integrazioni:

1^ 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 OO.PP. 5/2012
PUBBLICAZIONE DI
ALCUNE AREE**

Adottata con delibera di C.C.
n. 8 del 28/02/2013
Approvata con delibera di C.C.
n. del

Il Sindaco

Paolo Lucchi

L'Assessore

Orazio Moretti

Il Dirigente

Alessandro Delpiano

3. DIMENSIONAMENTO DOTAZIONE SERVIZI PUBBLICI

Quale necessario completamento della sostenibilità delle previsioni assunte dal presente accordo di programma viene nel presente paragrafo ricomputata la consistenza delle dotazioni degli standards urbanistici a seguito della controdeduzione delle osservazioni pervenute alla presente variante.

La tabella 1.1 riporta il quadro complessivo delle variazioni, in incremento o in decremento, della consistenza degli standards urbanistici alle previsioni assunte dalla controdeduzione 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 pubblicazione	+ 2.337	+ 1.193						-105.558		+106.429	-2.803

Tabella 1.1 Quadro di dettaglio delle modifiche agli standards introdotte dall'approvazione della Variante 5/2012 Pubblicazione di alcune aree

L'esame degli standard comunali, espresso in ettari e in metri quadrati/abitante e suddiviso per classi tipologiche omogenee, è riepilogato nelle Tabelle 1.3 -1.4, nelle quali sono riportati i valori degli standard relativi alle zone G e zone F nel vigente PRG, e nelle Tabelle 1.5 -1.6 che individuano lo stato futuro conseguente all'assunzione delle modifiche apportate con la presente variante in approvazione. 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 1.2, incrementato del numero delle unità insediabili conseguenti a successive previsioni di varianti specifiche. Il valore così determinato assomma a 96.126 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. 1.2 Definizione abitanti teorici PRG 2000

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

TIPO DI SERVIZIO	TOTALE		L.R. 47/78	Differenza
	Ha	mq/ab.	mq./ab	mq./ab
Attrezzature comuni	84,09	8,73	2,8	5,93
Attrezzature religiose	28,89	3,00	1,2	1,80
Parcheggi	106,48	11,05	4	7,05
Verde giardino e sportivo	292,60	30,37	16	14,37
Istruzione dell'obbligo, nido, materne	27,81	2,89	6	-3,12
TOTALI	539,88	56,04	30	26,04

Tabella 1.3 Quadro consistenza Zone G – conseguente a variazioni apportate dalla Variante 5/2012 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	14,69	0,82	1,5	-0,68
TOTALI 1	233,26	12,96	17,5	-4,54
università	4,81	0,27		
attrezzature	154,01	8,56		
parcheggi	9,08	0,50		
TOTALI 2	167,90	9,33		
TOTALE GENERALE	401,16	22,29	17,5	4,79

Tabella 1.4 Quadro consistenza Zone F – conseguente a variazioni apportate dalla Variante 4/2012 approvata – PRG vigente

TIPO DI SERVIZIO	TOTALE		L.R. 47/78	Differenza
	Ha	mq/ab.	mq./ab	mq./ab
Attrezzature comuni	84,09	8,73	2,8	5,93
Attrezzature religiose	28,89	3,00	1,2	1,80
Parcheggi	104,40	10,84	4	6,84
Verde giardino e sportivo	288,22	29,92	16	13,92
Istruzione dell'obbligo, nido, materne	27,81	2,89	6	-3,11
TOTALI	533,41	55,37	30	25,37

Tabella 1.5 Quadro consistenza Zone G – conseguente a variazioni introdotte dall'approvazione della Variante 5/2012 Pubblicazione di alcune aree

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

Tabella 1.6 Quadro consistenza Zone F – conseguente a variazioni introdotte dall'approvazione della Variante 5/2012 Pubblicazione di alcune aree

Come è ovvio aspettarsi dalla sintesi riepilogativa rappresentata nella Tabella 1.7, che riporta in modo comparato gli indici pro-capite, in metri quadrati per abitante, delle dotazioni di servizi pubblici, sia di interesse comunale, che sovra comunale, si accerta una sostanziale invarianza degli stessi tra le due configurazioni dell'assetto del piano, ovvero all'attuale stato vigente e stato futuro in recepimento delle modifiche apportate dalla controdeduzione della presente variante. La Tabella 1.7 evidenzia scostamenti delle dotazioni pro-capite molto contenute, e quindi non significative, tra i due assetti del piano.

PRG vigente		
SERVIZI G	SERVIZI F	TOTALE
mq./ab.	mq./ab.	mq./ab.
56,04	22,29	78,33

PRG vigente + Var 5/2012 pubbl aree		
SERVIZI G	SERVIZI F	TOTALE
mq./ab.	mq./ab.	mq./ab.
55,37	22,28	77,65

Tabella 1.7 Sintesi comparativa stato dotazioni ante –post Variante 5/2012 Pubblicazione di alcune aree

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 comprensivo, altresì, delle determinazioni finali assunte dall'Amministrazione in esito all'assoggettamento a VAS delle previsioni inerenti nove lotti di cui all'38bis.

Tabella 1.1 – Quadro dimensionamento residenziale PRG 2000

Tipologie	n. alloggi
Aree di Trasformazione (AT)	2.148
Zone di completamento	500
Alloggi Edilizia Residenziale Pubblica	188
Totale	2.836

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

VARIANTI	n. alloggi
3/2006 - Bioedilizia	+ 28
5/2006 – Opere Pubbliche	+ 6
Piano Alienazioni	+ 8
Variante 1/2008	+ 22
VAS 38bis (Variante 1/2008)	+ 5,60
Variante 1/2010	- 2.2
Variante 1/2010 – ripubblicazi.	- 0,66
Variante 5/2012	+6
TOTALE	+ 72,74

La valutazione delle tabelle sopra riportate definisce una dotazione di alloggi complessiva definita dal PRG 2000, come integrata da successive varianti specifiche a questo, pari a circa 2.903 unità, delle quali 2.836 allocate nell'impianto della variante generale e 73 conformate dalle intercorse varianti denominate "Bioedilizia – 3/2006", "Opere Pubbliche – 5/2006", "Piano delle Alienazioni", "Variante 1/2008", "Variante 1/2010 e "Variante 1/2012 ripubblicazione" e "Variante 5/2012".

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 ($2.836 \times 3\%$).

Sottraendo dal suddetto limite di 85 alloggi quelli già assunti attraverso precedenti varianti avanza un'ulteriore capacità insediativa del PRG di 12,26 alloggi (85-72,74).

Considerato che nella presente variante a seguito della pubblicazione di alcune modifiche apportate con l'accoglimento di alcune osservazioni si ha una diminuzione di 6.369 di SUL corrispondenti a 45 alloggi, la **disponibilità residua è di 57,57 alloggi.**

DIMENSIONAMENTO POLIFUNZIONALE

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

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

Attraverso le seguenti varianti denominate rispettivamente "1/2005 Opere pubbliche", "5/2006 Opere pubbliche", "Piano delle Alienazioni 2008", Variante 1/2008 e Variante 1/2010, variante 1/2010 ripubblicazione, variante 1/2012 e variante 5/2012 elencate in Tabella 2.1, il bilancio delle previsioni polifunzionali comunali ha subito un incremento netto di 133.292 mq. di SUL che, detratto a quello disposto dalla presente variante secondo lo stato di controdeduzione alle osservazioni, determinato in - 61.658 mq. SUL, porta ad una consistenza complessiva del tessuto polifunzionale di 69.213 metri quadrati di SUL. Il sopra riportato valore è evidentemente inferiore al limite massimo dell'incremento ammissibile, come sopra evidenziato pari a 157.400 metri quadrati di SUL, intendendo soddisfatta la verifica del limite del 3% per l'incremento ammissibile del tessuto polifunzionale in dotazione al Piano. Alla luce di quanto sopra riportato **risulta una ulteriore disponibilità residua di mq. 88.187** (157.400 - 69.213).

Tabella 2.1 – Quadro aggiornamento dotazione polifunzionale PRG 2000 approvato

Varianti	S.U.L. +/-
1/2005 – Opere Pubbliche	- 1.360
5/2006 – Opere Pubbliche	+ 3.085
Variante Piano delle Alienazioni 2008	+ 7.000
1/2008	+ 111.159
Variante 1/2010	+ 24.533
Variante 1/2010 – ripubbl.	- 10.513
Variante 2/2012	16.865
Variante 5/2012	-17.477
Totale	133.292

Tabella 2.2 – Quadro aggiornamento dotazione polifunzionale PRG 2000 fase approvazione Variante 5/2012 pubblicazione alcune aree (approvazione)

Varianti	S.U.L. +/-
1/2005 – Opere Pubbliche	- 1.360
5/2006 – Opere Pubbliche	+ 3.085
Variante Piano delle Alienazioni 2008	+ 7.000
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 (approvate)	- 64.079
Totale	+ 69.213