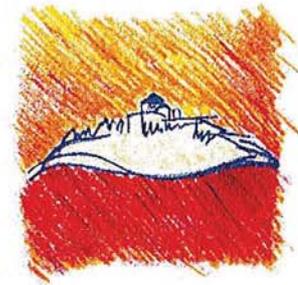


COMUNE DI CESENA
Settore Programmazione Urbanistica
PRG 2000
VARIANTE GENERALE



**ACCORDO DI PROGRAMMA
PRU NOVELLO**
Accordo definitivo del 04.01.2012



**RELAZIONE
PER LA VARIANTE URBANISTICA**

C1

Progettisti della Variante

Anna Maria Biscaglia
Otello Brighi
Maria Chiara Magalotti
Pierluigi Rossi
Vincenzo Stivala
Daniele Minotti

Collaboratori

Luciana Battistini
Alessandro Biondi
Natacchia Cantoni
Cristina Famedì
Elena Genghini
Barbara Maggioli
Alberto Pezzi

**Coordinatore elaborazioni cartografiche
e gestione dati**

Barbara Calisesi

**Collaboratori elaborazioni cartografiche
e gestione dati**

Mattia Brighi
Leonardo Pirini
Barbara Santarelli

Le parti sottoscriventi:

Comune di Cesena

Provincia di Forlì-Cesena

Novello S.p.A. Società di Trasformazione Urbana

S.A.I.S. Società Agricola Italiana Sementi S.p.A.

Nuova Madonna S.p.A.

VICO s.r.l.

CILS Cooperativa sociale a r.l.

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

**Accordo di Programma
PRU NOVELLO**

Conferenza Preliminare del 31.01.11
Accordo definitivo del 04.01.12

Il Sindaco

Paolo Lucchi

L'Assessore

Orazio Moretti

Il Dirigente

Anna Maria Biscaglia



COMUNE DI CESENA
SETTORE PROGRAMMAZIONE URBANISTICA
Piazza Guidazzi n. 9 – 47023 Cesena (FC)
Tel. 0547/355820 – Fax 0547/355825
e-mail : brighi_o@comune.cesena.fc.it

DOB\Accordo Programma PRU Novello\Variante PRG\ Relazione urbanistica con imm.doc

ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DEL PRU “NOVELLO”

Accordo definitivo del 04.01.2012

RELAZIONE PER LA VARIANTE URBANISTICA

All.C 1

A cura di

Dott. Arch. Otello Brighi

Dott. Arch. Maria Chiara Magalotti

INDICE

1. Inquadramento e obiettivi	pag. 7
2. L'area del PRU "Novello"	pag. 9
3. Il PRU	pag. 10
4. La fase negoziale	pag. 11
5. Il progetto	pag. 15
6. La Variante Urbanistica	pag. 21
7. Le osservazioni e le controdeduzioni	pag. 25
8. Il Dimensionamento e il Piano dei Servizi	pag. 27
8.1 Dimensionamento	pag. 27
8.2 Piano dei Servizi	pag. 28

1. Inquadramento e obiettivi

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

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

Ad oggi le più importanti tra tali attività si sono trasferite o sono state dimesse per cui tali aree si apprestano ad una trasformazione di usi e funzioni, essendo collocate in ambiti urbani non più periferici ma centrali per la città. Il PRG individua fra tali aree quattro ambiti: Ambito di Via Europa (PRU "Europa"), Ambito di Via Cavalcavia, Ambito della stazione e dell'ex mercato ortofrutticolo (PRU "Novello"), Ambito della Via Emilia.

In particolare l'ambito dell'ex mercato e della stazione, denominato inizialmente "PRU Ferro-Gomma" e in seguito al Concorso del 2007-2008 "Novello" è caratterizzato dalla presenza dell'ex mercato ortofrutticolo, del polo scolastico superiore, della stazione ferroviaria e degli autobus extraurbani.

Il PRG 2000 individua per il comparto Novello i seguenti obiettivi programmatici.

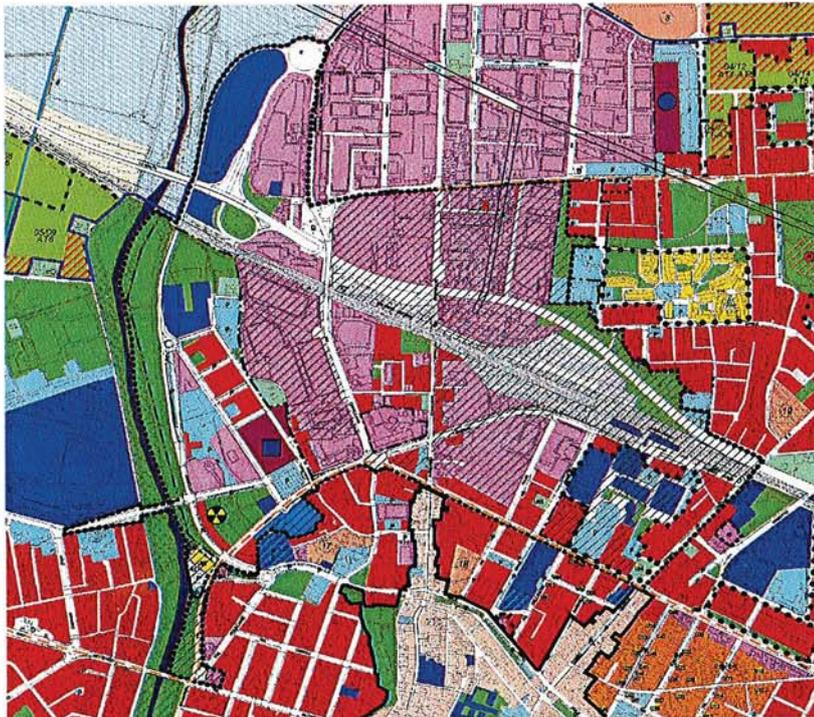


Fig. 1.1 - Ambito di riqualificazione urbana – PRG stato vigente

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

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

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

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

Il Programma di Riqualificazione Novello non comprende la porzione di area lungo il fiume Savio originariamente prevista.

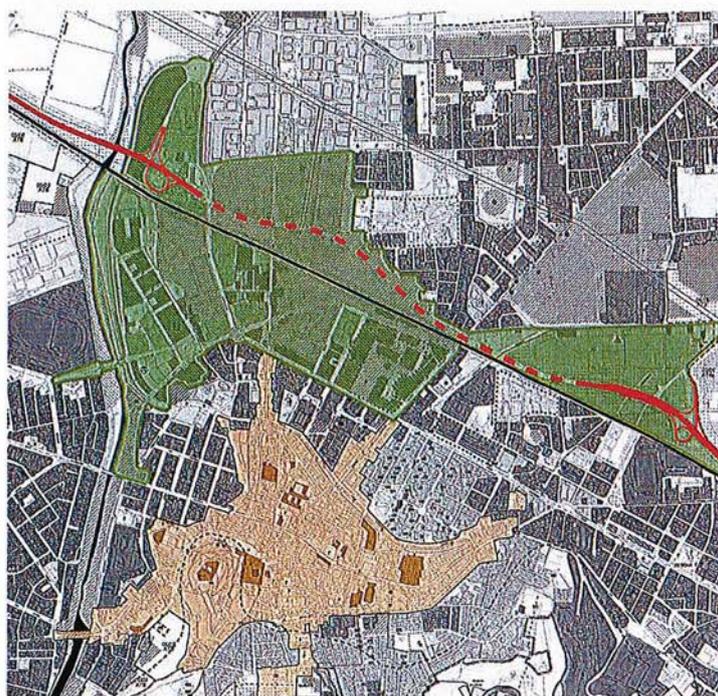


Fig. 1.2 - Ambito di riqualificazione urbana (verde)

2. L'area del PRU "Novello"

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

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

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



Fig. 2.1 - Vista aerea con la sovrapposizione del perimetro del PRU

L'area si trova a poca distanza dal centro storico e dalla zona dei servizi, raggiungibili in pochi minuti a piedi.

Confina con le seguenti macroporzioni urbane:

- a est con lo storico quartiere residenziale INA Casa delle Vigne;
- a nord con il principale comparto produttivo-commerciale all'ingrosso del territorio comunale (che le recenti previsioni di espansione confermano e qualificano);
- a sud con la via Emilia, il principale asse urbano della città.

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

3. II PRU

Il PRU, per quest'area, rappresenta un'ulteriore fase successiva a:

- la decisione di realizzare la Secante e quindi di interrarla in galleria;
- l'individuazione nel PRG 2000 come Ambito di Riqualficazione Urbana;
- lo Studio di Fattibilità del 2006 per verificare la possibilità di costituire una Società di Trasformazione Urbana per riqualficare l'area stessa;
- il Concorso Internazionale di Idee bandito dall'Amministrazione Comunale nel 2007 per individuare la migliore proposta di riqualficazione urbana;
- la costituzione, da parte dell'Amministrazione Comunale, della STU per attuare il Programma di Riqualficazione Urbana nel 2009.

Nello Studio di Fattibilità, approvato dalla Giunta Comunale nel 2006 e alla base del Programma di Riqualficazione Urbana, sono stati presi in esame gli aspetti urbanistici, economici e giuridico amministrativi, individuando in linea di massima indici edificatori e destinazioni d'uso in grado di garantire la trasformabilità delle aree con l'assunzione in carico di una serie di opere pubbliche aggiuntive, capaci di qualificare fortemente l'intervento e il contesto.

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

- realizzazione di un grande parco pubblico sopra la galleria della Secante;
- interrimento dell'elettrodotto che alimenta la sottostazione elettrica della ferrovia;
- realizzazione di parcheggi pubblici in struttura a servizio della stazione ferroviaria;

- riqualificazione degli spazi pubblici antistanti la stazione ferroviaria e a servizio del polo scolastico;
- riqualificazione della viabilità esistente carrabile pedonale e ciclabile;
- creazione di un sistema di piste ciclabili a servizio del nuovo quartiere, del parco e connesso alla città (circonvallazione ciclabile).

4. La fase negoziale

Durante la fase negoziale gestita dalla STU sono stati utilizzati, così come stabiliti dal Comune, i seguenti criteri per le trattative, coerenti con le previsioni dello Studio di Fattibilità:

- è stato attribuito alle aree comprese nel PRU l'indice territoriale 0,6 mq/mq di SUL;
- per le aree in fascia di rispetto ferroviario e per porzioni residuali, l'indice territoriale è stato abbattuto al 30% ed è quindi pari a 0,18 mq/mq di SUL;
- nel caso di aree edificate con indice superiore allo 0,6 mq/mq di SUL è stata data la possibilità di ricostruire la SUL esistente;
- non è stato attribuito indice edificatorio a porzioni di area per le quali con la proprietà si intende concordare semplicemente l'uso senza acquisizione;
- sono state comprese nel quadro generale le SUL che, con l'Accordo Europa, l'Amministrazione ha deciso di collocare nel comparto Novello.

In seguito alla fase negoziale si è verificata la sussistenza delle condizioni per procedere alla stesura definitiva degli elaborati costituenti il progetto di PRU, tenuto conto dell'adesione delle proprietà VICO, SAIS e CILS, che rappresentano la parte maggiore delle proprietà private interessate e che insieme alle proprietà comunali costituiscono circa l'85% dell'intero comparto.



Fig. 4.1 – Comparto 1 - Area ex Mercato



Fig. 4.2 – Comparto 1 - Area CILS



Fig. 4.3 – Comparto 2 - Area SAIS



Fig. 4.4 – Comparto 3 - Area VICO ex AGRIFRUIT



Fig. 4.5 - Comparto 4 - Area MONTECATINI, Pieri e al.



Fig. 4.6 - Comparto 5 - Area campus scolastico

Si è stabilito inoltre di procedere con il PRU anche sull'area delle proprietà che non hanno aderito (MONTECATINI s.a.s. di Pistocchi Alida & C. e Pieri Fabio, Golinucci Marinella, Pieri Aphra, Pieri Camilla e Pieri Marica) in quanto costituiscono parte fondamentale del programma, che potrà comunque essere realizzato nella sua fase conclusiva, lasciando il tempo, alle proprietà interessate, di decidere anche in una seconda fase temporale se aderire oppure cedere l'area alla STU o a terzi, ferma restando la possibilità di impiegare la procedura di esproprio.

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

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

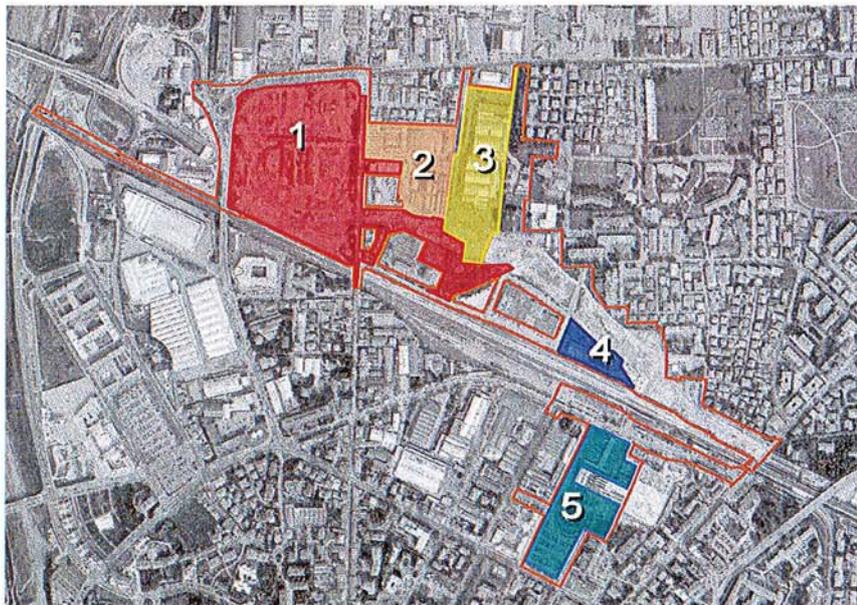


Fig. 4.2 - Individuazione dei 5 comparti

5. Il progetto

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

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



Fig. 5.1 - Rendering del progetto vincitore del concorso

L'area oggetto del PRU, così come già anticipato in fase di concorso, viene investita del ruolo di nuovo luogo centrale e simbolico del tessuto urbano di Cesena, soprattutto in relazione alle esigenze di diffondere anche in questa porzione di territorio l'immagine e la qualità urbana presenti nel centro storico e nelle zone adiacenti. L'obiettivo è stato quello di introdurre proposte progettuali per l'organizzazione spaziale e funzionale della nuova centralità urbana, con particolare attenzione:

- alle relazioni e modalità di integrazione del progetto con i tessuti urbani ed il sistema del verde-spazi aperti circostanti.
- alle relazioni e modalità di integrazione con i sistemi dei percorsi ciclo-pedonali, veicolari, ferroviari esistenti e previsti;
- alla modalità di integrazione delle funzioni all'interno dell'ambito di intervento secondo il principio della mixité;

- alla necessità di connettere fisicamente e simbolicamente le due parti della città separate dalla infrastruttura ferroviaria;
- alla qualità del progetto dello spazio aperto (verde, piazze e spazi pavimentati);
- alle proposte innovative, soprattutto in ragione delle esigenze della sostenibilità ambientale, per la costruzione degli edifici di uso pubblico e privato e per la realizzazione delle infrastrutture a rete.

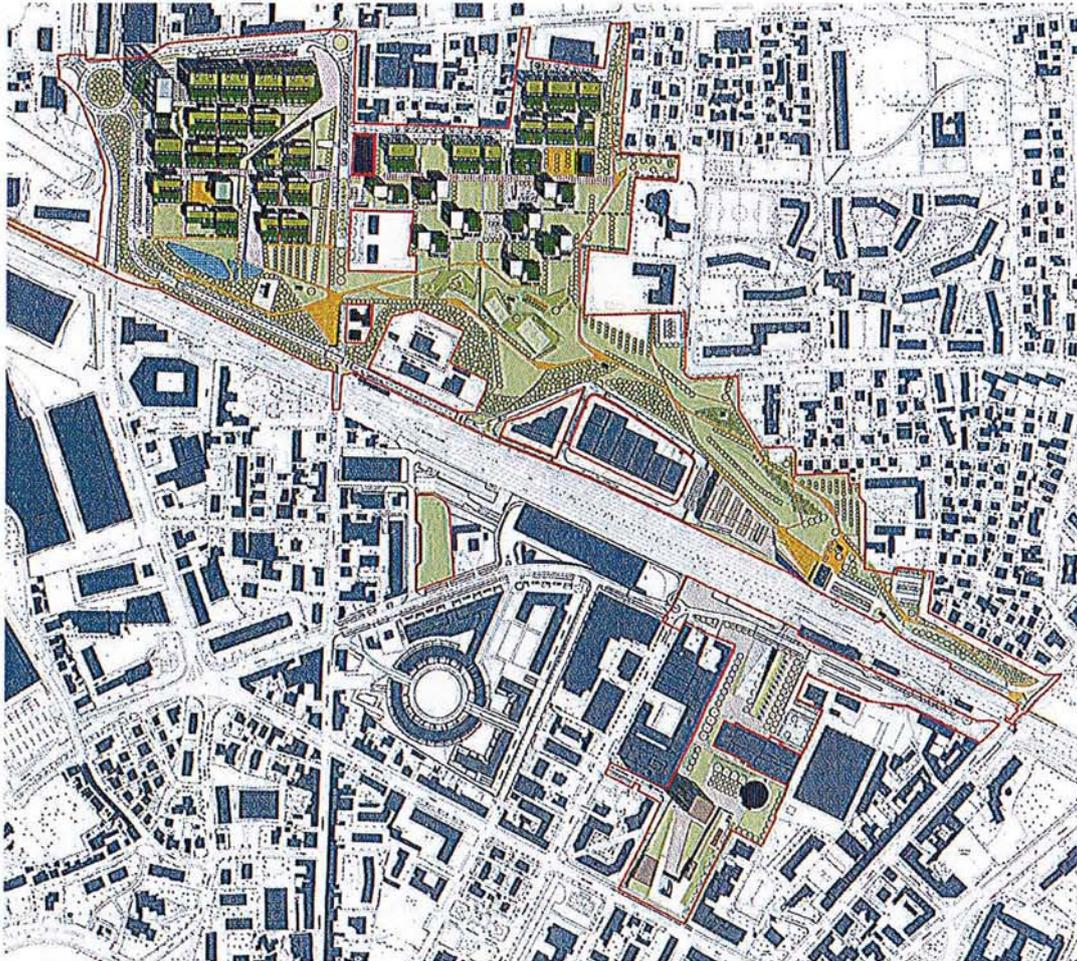


Fig. 5.2 - Planimetria di progetto del PRU

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

Il progetto dal livello urbanistico a quello architettonico persegue il migliore equilibrio urbano tra spazio pubblico e sistema edificato. Il filo conduttore è il rapporto tra il tema del parco e quello della città partendo dal progetto del "vuoto", dello spazio aperto attraverso

l'idea di una modellazione di suoli, ove l'operazione di "riporto" consente di ospitare funzioni e quella di "scavo" di sottopassare l'infrastruttura ferroviaria e di rendere più fluidi i percorsi ciclopedonali.

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

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

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



Fig. 5.3 - Rendering del progetto del PRU – Vista dell'area ex mercato dal parco lineare

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

L'approfondimento dello studio di diverse tipologie residenziali è volto al superamento della domanda di case unifamiliari sparse, evitando al tempo stesso la tipologia del

condominio tradizionale come unica alternativa possibile. La varietà dei nuovi alloggi proposti godrà dello spazio del parco, di nuove tecnologie atte ad evitare sprechi energetici, ma anche di spazi privati all'aperto godibili come giardini.



Fig. 5.4 Rendering del progetto del PRU – Vista dell'area del campus scolastico dalla Via Emilia

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

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

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

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

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

La maglia generatrice del quartiere permette l'orientamento privilegiato a sud delle abitazioni sfruttando al massimo l'apporto solare passivo nel periodo invernale e

minimizzando gli apporti estivi con opportuni sporti e schermature. Le tipologie edilizie introdotte, prevedono soluzioni in grado di favorire la ventilazione naturale nelle abitazioni attraverso l'inserimento di cortili/patii e la ventilazione incrociata negli appartamenti, riducendo i consumi energetici in regime estivo.

Per tutto il quartiere si prescrive di implementare i requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici previsti dalla normativa regionale vigente. Il quartiere verrà alimentato dalla rete di teleriscaldamento e saranno previsti sistemi di riscaldamento a bassa temperatura con contabilizzazione dei consumi all'interno di ogni unità abitativa. La rete di teleriscaldamento potrà essere integrata con produzione di ACS mediante solare termico, così come potranno essere inseriti impianti fotovoltaici integrati agli edifici per la produzione di energia elettrica.

Il ciclo delle acque verrà gestito il più possibile localmente attraverso l'introduzione di coperture a verde su tutti gli edifici, la prescrizione di misure per incentivare il risparmio idrico nelle abitazioni e negli spazi pubblici, la previsione di una rete idrica duale differenziata per gli usi non alimentari e sanitari in cui verrà convogliata la raccolta delle acque meteoriche e l'acqua proveniente dal CER.

La progettazione dell'intero sistema dei sottoservizi, della pubblica illuminazione e della raccolta dei rifiuti è stata condivisa con HERA, con cui è stato stilato un apposito protocollo d'intesa finalizzato alla realizzazione delle soluzioni più innovative e sostenibili.



Fig. 5.5 - Rendering del progetto del PRU – Il parco lineare

È da evidenziare come il progetto recepisca e attui i criteri che la Regione Emilia Romagna sta promuovendo anche negli strumenti di pianificazione urbanistica, per la tutela degli ambienti di vita dagli inquinanti ambientali, per lo sviluppo di un ambiente favorevole alla promozione della salute, prevedendo spazi favorevoli l'attività fisica e la socializzazione e mettendo in sicurezza le infrastrutture dedicate alla mobilità.

Nel pensare la rete viaria sono stati previsti percorsi per l'utenza debole in sede propria e lontani dalla rete veicolare, al fine di garantire e migliorare la sicurezza della circolazione sia per l'utenza auto-veicolare sia, in particolare, per l'utenza debole (ciclisti, pedoni, bambini, persone con disabilità e disagiate). Si è cercato di limitare lo sviluppo della rete stradale al diretto servizio dell'insediamento, prestando attenzione alle intersezioni e agli attraversamenti per tutelare la sicurezza della circolazione di veicoli e persone. È stato separato il traffico di attraversamento da quello locale dell'insediamento facendo attenzione alla sicurezza, ai conflitti d'uso, alla fruibilità, all'accessibilità, e alla qualità ambientale. La viabilità interna all'abitato, gli spazi, i percorsi pubblici ciclopedonali e gli spazi verdi sono stati pensati per favorire le relazioni sociali, limitando la velocità degli automezzi e aumentando al massimo gli spazi dedicati ai pedoni e alle biciclette realizzando vere e proprie piazze tra gli edifici, lungo un percorso sicuro che collega in direzione est-ovest il Novello, con le sue attività commerciali, all'esistente quartiere Vigne e i vari servizi presenti (scuole, parchi e giardini pubblici).

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

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

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

6. La Variante Urbanistica

Il programma di Riqualficazione Urbana costituisce variante al PRG pur essendo aderente alle previsioni di riqualficazione definite attraverso l'individuazione degli "Ambiti di riqualficazione urbana" e agli obiettivi specifici definiti per la trasformazione delle aree. Il PRG infatti ha operato la scelta di rimandare alla fase successiva di approfondimento progettuale e alla negoziazione con le proprietà la determinazione di indici edificatori e destinazioni d'uso, stabilendo tuttavia per le singole aree da sottoporre a Programmi obiettivi pubblici e criteri di intervento. La normativa di PRG consente inoltre, fino all'approvazione del PRU, interventi diretti secondo le normative specifiche dei tessuti esistenti, che confermano le previsioni del precedente PRG.

Va inoltre ricordato che con la sottoscrizione dell'Accordo preliminare del PRU "Europa" è stata inclusa nel perimetro del PRU "Novello" un'area della soc. Nuova Madonnina posta lungo la Via Europa identificata al foglio 110, mapp. 3308 (parte), 3252 (parte), 3300 (parte) e la ulteriore SUL di spettanza della medesima società inerente la porzione dell'area dell'ex scalo merci che il Comune cederà alla Società, per una SUL complessiva di mq. 6.558 che è collocata nel comparto 1 (uno) del PRU.



Fig. 6.1 - Stralcio della tavola dei Sistemi del PRG – stato modificato

L'approvazione del PRU comporta variante per i seguenti elementi:

1) Indici e quantità edificatorie

- indice edificatorio territoriale sulle aree dei comparti 1, 2, 3, e 4 pari a 0,60 mq/mq di SUL con destinazione d'uso residenziale, commerciale, terziaria, direzionale, ridotto a 0,18 mq/mq. in fascia di rispetto ferroviario e nelle aree residuali di RFI, con esclusione del binario dismesso di collegamento al fiume per il quale non è riconosciuto indice, riconoscimento della SUL esistente alla porzione del comparto 1 di proprietà della coop. CILS, attribuzione al comparto 5 di una SUL di 8.000 mq a cui si aggiungono 2.286 mq derivanti dall'ex scalo merci di RFI acquisito dal Comune nell'ambito del PRU Europa con destinazione terziaria e direzionale;
- le quantità edificatorie (SUL) attribuite ai comparti, riportate all'art. 8 delle NTA del PRU-tav. 29, sono le seguenti:

comparto 1 mq 45.257 a destinazione residenziale, direzionale, commerciale

comparto 2 mq 11.251 a destinazione prevalentemente residenziale

comparto 3 mq 16.433 a destinazione prevalentemente residenziale

comparto 4 mq 2.636 a destinazione commerciale

comparto 5 mq 10.286 a destinazione direzionale terziaria.

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

L'altezza massima degli edifici è stabilita in ml 50, art. 8 NTA del PRU.

2) Deroghe a norme di PRG

Integrazioni alle previsioni degli articoli 6.01, 7, 22 delle N.d.A:

art. 6.01 NdA Superficie utile lorda

- esclusione dal conteggio della SUL dei parcheggi privati interrati, seminterrati e, limitatamente al comparto 1, posti al di sotto del piano inclinato, anche eccedenti la quantità prevista di 1 mq/10 mc al fine di migliorare la qualità insediativa eliminando la presenza di posti auto privati in superficie;
- esclusione dal conteggio della SUL, limitatamente al comparto 1, delle cantine poste al di sotto del piano inclinato;
- esclusione dal conteggio della SUL dei locali di servizio e dei depositi interrati anche fuori dalla proiezione della sagoma dell'edificio;
- esclusione dal conteggio della SUL dei locali di servizio e dei depositi interrati

aventi quota all'estradosso del solaio non superiore a ml 1,20 al marciapiede pubblico al fine di garantire la qualità progettuale complessiva scaturita dal concorso di idee;

2.2 art. 7 NdA Distanze, altezze e visuali libere

- definizione della Visuale libera verso i confini di zona a 0,5 verso il Tessuto residenziale della Città consolidata in analogia a quanto previsto dalle Norme del PRG in relazione ai confini fra Aree di trasformazione residenziali e Tessuto residenziale della Città consolidata;

2.3 art. 22 NdA Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati

- calcolo dello standard di parcheggio pubblico per l'uso Complessi direzionali U3/9 in conformità alle previsioni di PRG per l'uso Terziario diffuso U3/6 (2,5 mq/ 5,5 mq di SUL) nel rispetto delle norme sovraordinate al fine di limitare la realizzazione di parcheggi pubblici e incentivare il trasporto pubblico che ha in zona uno dei principali nodi di scambio intermodale.

Tali deroghe sono riportate nell'art. 6.4 delle NTA del PRU, Tav. 29.

3) Varianti cartografiche

- ridelimitazione della fascia di rispetto ferroviario su via Roma e sul retro della ferrovia per la profondità di 30 ml dalla rotaia come previsto dalla normativa vigente;
- eliminazione di un breve residuo di fascia di rispetto della secante non presente sul restante tratto di tracciato interrato e rappresentazione come traccia del sedime della secante sull'area a verde pubblico;
- eliminazione del perimetro di Tessuto di impianto unitario relativo al comparto Ex Arrigoni oggetto di trasformazione;
- - inserimento di nuovo tracciato stradale tra la Via Peticara e la Via Montecatini per realizzare il ritorno dal parcheggio e dalla struttura commerciale dell'affaccio nord della stazione;
- inserimento del nuovo tracciato dell'elettrodotto interrato, con relativa fascia di rispetto, sostitutivo del tratto aereo di collegamento fra l'elettrodotto 132 Kv delle FS e la sottostazione elettrica con conseguente evidenziazione in cartografia della permanenza temporanea del tratto aereo.

Inoltre, nel corso della negoziazione con le proprietà inizialmente comprese nel perimetro della riqualificazione, si sono verificate alcune condizioni di mancato interesse alla partecipazione al PRU tali da far ritenere opportuno non comprenderle nel perimetro del comparto, attribuendo loro destinazioni urbanistiche compatibili con lo stato di fatto e, contemporaneamente, con il PRU.

Le nuove destinazioni urbanistiche per le parti stralciate sono le seguenti:

- l'area SAIS lungo Via Ravennate, per la quale la proprietà ha chiesto di mantenere il fabbricato storico, conserva la destinazione a tessuto polifunzionale, art. 39 NdA;
- l'area delle Case dei ferrovieri lungo Via Ravennate, ora classificata quale tessuto polifunzionale, art. 39 NdA, viene destinata a tessuto residenziale "ville e giardini" (art. 38 NdA) in coerenza con l'uso in essere;
- l'area comprendente due edifici residenziali lungo la Via Ravennate, angolo Via Montecatini, ora destinata a tessuto polifunzionale, art. 39 NdA, viene destinata a tessuto residenziale "ville e giardini" (art. 38 NdA) in coerenza con l'uso in essere;
- l'area della sottostazione elettrica delle ferrovie, ora destinata a tessuto polifunzionale, art. 39 NdA, viene azionata quale servizio di interesse sovracomunale F;
- l'area degli edifici produttivi a schiera lungo Via Montecatini con attuale destinazione urbanistica ad infrastrutture ferroviarie, art. 57 delle NdA, viene classificata tessuto polifunzionale, art. 39 delle NdA, per allinearla all'uso esistente.

4) Integrazione delle Norme di Attuazione del PRG

- nell'art. 19.1, inerente la compatibilità ambientale, le reti scolanti, energetiche, tecnologiche e della mobilità, si inserisce sia la rappresentazione grafica dei tratti di elettrodotti da interrare, con relativa fascia di rispetto, sia quella dei tratti da dismettere, ma provvisoriamente riportati in cartografia fino alla sostituzione, precisando che solo ad interramento avvenuto si procederà, previa delibera di Consiglio Comunale, alla eliminazione dalla cartografia;
- all'art. 23, inerente la disciplina delle attività commerciali, al comma 02 si inserisce la possibilità dell'insediamento delle medio piccole strutture di vendita alimentari e non alimentari anche per il PRU Novello come precedentemente già avvenuto per il PRU Europa;
- si integra il 4 comma dell'art. 53, inerente gli ambiti di riqualificazione urbana, con il richiamo all'Accordo di programma ed ai suoi contenuti di massima ed il rinvio agli

indici edificatori ed ai parametri specifici contenuti nell'Accordo stesso.

Le norme oggetto della Variante al PRG, PS 1, costituiscono l'allegato C 2, le Tavole di PRG, PS 2.1.9, l'allegato C 3.

7. Le osservazioni e le controdeduzioni

Nella fase di pubblicazione e deposito dell'Accordo sono pervenute 15 osservazioni delle quali si da conto puntualmente nell'elaborato di controdeduzione alle osservazioni.

Le prime cinque, presentate da residenti negli edifici delle case dei ferrovieri in Via Ravennate, chiedono una destinazione a verde pubblico dell'area retrostante i due edifici.

La richiesta non è accolta.

L'osservazione n° 6 della soc. Montecatini sas chiede di avere una maggiore Superficie Utile Lorda per la struttura commerciale, di poter realizzare l'intervento in modo autonomo, assumendo in carico la realizzazione dei soli standard ordinari di legge o, in alternativa, scontando sugli oneri di urbanizzazione e sul contributo del costo di costruzione i maggiori interventi che verranno chiesti.

E' accolta parzialmente la richiesta di scomputo oneri, limitatamente allo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) in considerazione, a) degli alti costi degli standard di spettanza (parcheggio pubblico e privato in struttura) rappresentati dalla proprietà, b) della chiusura dell'accesso carrabile diretto da via XXV Aprile, c) dell'obbligo di realizzare le previsioni del comparto insieme ad altre proprietà. Si precisa che la quota aggiuntiva agli standard viene divisa in parti uguali ed equilibrate tra tutti i partecipanti ai comparti e rapportata alla Superficie Utile Lorda. Si ritiene di mantenere le previsioni del PRU, comparto 4, per l'alto valore del piano urbanistico e della previsione specifica, posta al bordo del principale accesso pedonale da e verso la stazione ferroviaria e il centro urbano ai fini della riqualificazione.

Capacci Guido e Bracci Roberta, osservazione n° 8 e 8 bis, chiedono il trasferimento dell'immobile ad uso residenziale in altra area, con ricorso all'art. 42.10 delle Nda di PRG e, con l'integrazione, di tenere conto, all'interno della negoziazione prevista dalla LR 19/98, delle spese a carico della proprietà derivanti dal trasferimento dell'immobile, riconoscendo un indice fondiario pari a 1,2 mq/mq per una SUL di mq 380 circa e una maggiore superficie su cui poter realizzare l'edificio, evitando di doverlo sviluppare in altezza.

Le richieste sono respinte in quanto a seguito di ulteriori approfondimenti progettuali successivi alla nota comunale del 29.07.2011 e alla risposta del 18 agosto 2011, non si rileva un rilevante interesse pubblico all'acquisizione del lotto in angolo fra via Madonna dello Schioppo e via Russi in rapporto agli impegni dell'Amministrazione e ai miglioramenti dell'assetto viabilistico. Infatti l'acquisizione dell'area di sedime del fabbricato non consente l'eliminazione del secondo accesso lungo via Madonna dello Schioppo ma solo un lieve miglioramento di uno dei due incroci. Si è quindi valutata, sentita l'Area tecnica in data 8 settembre 2011, non significativa ai fini della sicurezza stradale, la possibilità di allargamento del tratto finale di via Russi sul lotto di proprietà Capacci-Bracci. Si è valutata inoltre problematica la previsione di un lotto edificatorio sia in prossimità del comparto 3, con inclusione della proprietà Capacci-Bracci nello stesso comparto, sia lungo via XXV Aprile in quanto la proposta interferisce con il tratto finale di via Montecatini che potrà essere dismesso solo a completa attuazione del sistema viario previsto nel PRU, mentre si prevede nel cronoprogramma che il comparto 3 debba attuarsi per primo; si è ipotizzata anche una soluzione alternativa che pone il lotto al centro del varco visivo e di accesso al parco, ma questo ne compromette la composizione. La STU non ritiene possibile inserire, in tale fase finale del procedimento di approvazione, il lotto nel PRU a causa dell'allungamento dei tempi del procedimento complessivo. Inoltre la risposta interlocutoria del 18.08.2011 comporta la dilatazione ulteriore dei tempi del procedimento non compatibile con la necessità di celerità nella approvazione del Programma di Riqualficazione Urbana.

L'osservazione n° 9 è presentata dal Dirigente del Settore Edilizia Pubblica, Gualtiero Bernabini, ed è tesa ad utilizzare anche i locali interrati esistenti per estendere il pubblico esercizio adiacente. Chiede di stralciare le aree che interessano i locali interrati dell'ex-Arrigoni dal perimetro del PRU con cambio di destinazione dall'attuale "Verde pubblico" a "Verde pubblico in superficie".

L'osservazione è parzialmente accolta. Non si stralcia la previsione dal perimetro del PRU, ma si inserisce nel progetto di PRU il riutilizzo dei locali interrati esistenti per l'uso U3/5, prevedendo nel PRU il reperimento dei parcheggi pubblici e pertinenziali.

L'osservazione 10 è stata presentata dall'Arch. Borghetti Gabriele per conto di tutti i 16 condomini delle case dei ferrovieri in via Ravennate e chiede il cambio di destinazione d'uso dell'area a parcheggio privata, antistante ai condomini, da "art. 58 NTA Infrastrutture per la viabilità", ad "art. 38 NTA Ville e giardini". La richiesta è accolta.

8. Il Dimensionamento e il Piano dei Servizi

8.1. Dimensionamento

Il dimensionamento in abitanti teorici del PRG 2000 è pari a 96.281 abitanti ed è dettagliato nella tabella 1.

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

Tabella 8.1 Definizione abitanti teorici PRG 2000

Nelle successive varianti specifiche al PRG si è avuto un incremento di abitanti teorici pari a 208 unità.

Prevedendo nell'Accordo di Programma Novello un incremento di 52.536 mq. di SUL, ed assegnando a ciascun abitante una SUL di mq. 55, si ha un incremento pari a $52.536 / 55 = + 955$ abitanti teorici.

Pertanto nel calcolo del dimensionamento dei servizi si utilizza la quantità di abitanti teorici pari a 97.424.

Negli ultimi anni Cesena ha visto una crescita costante di residenti che ha portato la popolazione ad un incremento superiore rispetto al trend previsto in sede di variante generale. Infatti alla fine degli anni '90 si ipotizzava un trend negativo della popolazione locale riequilibrato dalla immigrazione e dalla presenza di studenti universitari.

Nel 1998 i residenti erano 89.888, ora sono 97.000 (novembre 2010) con un incremento del 10,79 %

8.2. Piano dei servizi

Secondo l'incremento di abitanti teorici insediabili, così come riportato sopra, si è proceduto al ricalcolo degli standards riportati nelle successive tabelle:

TIPO DI SERVIZIO	TOTALE		L.R. 47/78	Differenza
	Ha	mq/ab.	mq./ab	mq./ab
Attrezzature comuni	84,01	8,71	2,8	5,91
Attrezzature religiose	28,14	2,92	1,2	1,72
Parcheggi	104,49	10,83	4	6,83
Verde giardino e sportivo	293,85	30,46	16	14,46
Istruzione dell'obbligo, nido, materne	26,16	2,71	6	- 3,29
TOTALI	536,65	55,63	30	25,63

Tabella 8.2.1 Quadro consistenza Zone G – PRG vigente

TIPO DI SERVIZIO	Ha	mq/ab.	D.M. 1444/68 mq./ab	mq./ab
Attrezzature sanitarie	14,77	0,82	1	- 0,18
Parcheggi pubblici urbani e territoriali	201,91	11,22	15	- 3,78
Istruzione superiore e dell'obbligo	15,58	0,87	1,5	- 0,63
TOTALI 1	232,26	12,90	17,5	- 4,60
università	4,62	0,26		
attrezzature	149,32	8,30		
parcheggi	9,08	0,50		
TOTALI 2	163,01	9,06		
TOTALE GENERALE	395,27	21,96	17,5	4,46

Tabella 8.2.2 Quadro consistenza Zone F – PRG vigente

Nelle tabelle 8.2.1 e 8.2.2 sono riportati rispettivamente gli standards G ed F calcolati all'ultima variante approvata (Variante 3/2009).

Nelle tabelle 8.2.3 e 8.2.4 sono riportate le dotazioni effettive a seguito dell'insediamento dei nuovi 955 abitanti teorici dovuti all'Accordo di Programma preliminare Novello.

TIPO DI SERVIZIO	TOTALE		L.R. 47/78	Differenza
	Ha	mq/ab.	mq./ab	mq./ab
Attrezzature comuni	84,01	8,62	2,80	5,82
Attrezzature religiose	28,14	2,89	1,20	1,69
Parcheggi	107,62	11,05	4	7,05
Verde giardino e sportivo	301,42	30,94	16	14,94
Istruzione dell'obbligo, nido, materne	25,86	2,41	6	- 3,59
TOTALI	547,05	55,90	30	25,91

Tabella 8.2.3 Quadro consistenza Zone G – conseguente a variazioni apportate dalla sottoscrizione dell'Accordo di Programma Novello

TIPO DI SERVIZIO	Ha	mq/ab.	D.M.	mq./ab
			1444/68 mq./ab	
Attrezzature sanitarie	16,66	0,93	1	-0,18
Parcheggi pubblici urbani e territoriali	201,91	11,22	15	- 3,78
Istruzione superiore e dell'obbligo	15,11	0,91	1,5	- 0,59
TOTALI 1	233,62	13,05	17,5	- 4,45
università	4,81	0,27		
attrezzature	148,86	8,27		
parcheggi	9,08	0,50		
TOTALI 2	162,56	9,03		
TOTALE GENERALE	395,24	22,84	17,5	5,34

Tabella 8.2.4 Quadro consistenza Zone F – conseguente a variazioni apportate dalla sottoscrizione dell'Accordo di Programma Novello

Per quanto riguarda gli **standards "G"** si nota un lieve incremento della dotazione passando dai 55,63 mq/ab a 55,90 mq/ab. Questo dato implica che la variante al PRG derivante dall'Accordo di Programma ha portato una quantità di servizi di quartiere nel complesso superiore al dovuto di legge rispetto agli abitanti teorici insediabili.

Per quanto riguarda invece gli **standards territoriali "F"** va segnalato che si è fatto riferimento per il calcolo delle dotazioni alla stessa popolazione del comprensorio di Cesena cui ha fatto riferimento il PRG generale e cioè 180.000 abitanti.

Nella dotazione degli standards territoriali "F" si nota un leggero aumento passando dai 21,96 mq/ab a 22,84 mq/ab, dovuto specificatamente alla trasformazione di un servizio adibito ad attrezzature tecnologiche a verde pubblico. Si resta tuttavia abbondantemente sopra il livello richiesto: 22,84 previsti contro i 17,50 richiesti.



Fig. 8.1 - Stralcio della tavola dei Servizi del PRG – stato modificato

Nella tabella 8.2.5 viene rappresentata una sintesi riassuntiva dalla quale risulta che la quota pro capite complessiva degli standards risulta incrementata passando dagli attuali 77,59 mq/ab a 78,74 mq/ab.

PRG vigente		
SERVIZI G	SERVIZI F	TOTALE
mq./ab.	mq./ab.	mq./ab.
55,63	21,96	77,59

PRG vigente + Accordo preliminare Novello		
SERVIZI G	SERVIZI F	TOTALE
mq./ab.	mq./ab.	mq./ab.
55,90	22,84	78,74

Tabella 8.2.5 Sintesi comparativa stato dotazioni ante – post Accordo di Programma Novello

Cesena, 15.12.2011