



PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA QUARTIERE ECONOVELLO - CESENA Variante 02



Comune di Cesena

PROGETTO

CAPOGRUPPO

arch. Simona Gabrielli

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA E URBANISTICA

studio gap associati
Piazza Scuole Pie 10/10
16123 Genova
tel +39 010 2480049
fax +39 010 2481217
p.iva 01323950996

studio GAP associati:
arch. Simona Gabrielli
arch. Maurizio Cazzulo
arch. Marina Bassi
arch. Federica Alcozer

TAV. 28 ter

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE

CODICE ELABORATO:

75 · P R U · 0 · 0 · 0 · B · D · 2 9 0 0 · 4

SCALA

ESEGUITO:

DATA

settembre 2015

CONTROLLATO:

REV.

APPROVATO:

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
DELLA VARIANTE AL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
“NOVELLO”**

INDICE

DESCRIZIONE E MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE

DESCRIZIONE E MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE

La presente variante normativa al Piano Urbanistico di iniziativa pubblica viene proposta dal Comune di Cesena in adeguamento ad una modifica all'art.22 delle Norme tecniche di attuazione del PRG approvata con delibera di CC. n. 36 del 09.04.2015, che prevede quale dotazione di parcheggi privati a servizio di alloggi residenziali sociali con superficie fino a 75 mq. di SUL un posto auto per alloggio entro la struttura, a condizione che sia garantita la quantità minima di parcheggi pertinenziali prevista dalla Legge 122/89.

La variante è stata approvata al fine di rendere più facile l'accesso al mercato degli alloggi sociali riducendone i costi di realizzazione, tenendo conto che l'obbligo di prevedere più posti auto per alloggio incide in modo non trascurabile sul costo di costruzione .

L'adeguamento della norme del PRU alla normativa generale sopraggiunta assume rilevanza strategica in quanto la previsione edificatoria del comparto 1a del PRU, a seguito della variante approvata con del.G.C. n. 242 del 05.11.2014 sarà quasi interamente realizzata come edilizia residenziale sociale ERS attraverso un fondo dedicato al social housing, che prevede la partecipazione finanziaria di Cassa Depositi e Prestiti. Condizione imprescindibile per l'efficacia dell'iniziativa è che gli alloggi siano offerti in affitto a lungo termine e in vendita a prezzi accessibili per una importante fascia di utenti che non ha la possibilità di accedere a libero mercato e neppure all'edilizia pubblica; si è ritenuto necessario di adeguare le norme del Piano Urbanistico Attuativo.

La modifica normativa è comunque coerente con l'impianto progettuale del PRU che prevede la riqualificazione della viabilità esistente pedonale e ciclabile nonché la connessione del nuovo quartiere con la città mediante la creazione di un sistema di piste ciclabili .

Il nuovo quartiere dista circa 700 mt dalla stazione ferroviaria, che è anche capolinea di tutte le linee urbane ed extraurbane del territorio di Cesena, nonché sede di gran parte degli istituti scolastici superiori. Per raggiungere tale destinazione è previsto un percorso ciclabile e pedonale interamente realizzato nel verde senza attraversamenti stradali. Il quartiere dista anche meno di 1000 mt. dal centro della città, raggiungibile attraverso un percorso ciclopedonale.

Si è inteso dunque promuovere la mobilità sostenibile implementando un sistema di viabilità ciclopedonale mediante la creazione di una rete di connessione ai principali servizi urbani e territoriali distinta e separata dalla viabilità carrabile con l'obiettivo di incentivare la mobilità dolce e l'utilizzo di mezzi di trasporto pubblici.

La presente variante non comporta ulteriori modificazioni del PRU approvato .