



COMUNE DI CESENA

SETTORE PROGRAMMAZIONE URBANISTICA

Nr. Proposta: **368/2014**

Ufficio/Servizio: SERVIZIO AREE DI TRASFORMAZIONE

Istruttore: Magalotti M. Chiara

Il Relatore
ASS. MORETTI ORAZIO

il Dirigente
ANTONIACCI EMANUELA

barrare la casella corrispondente

proposta per la Giunta

proposta per il Consiglio

I.E.

ESITO COMMISSIONE CONSILIARE

- voto proposta di modifica
- dichiarazione di voto
- discussione

Il Presidente della Commissione

a cura della segreteria generale

numero delibera _____

I.E. Organo: Consiglio Giunta

Seduta del _____

INVIATA AI SEGUENTI SERVIZI:

Oggetto: PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA NOVELLO- APPROZIONE VARIANTE AI SENSI DELL'ART.21 DELLA L.R. 47/78

La Giunta Comunale, nella seduta del _____ ha deciso di _____

Il Segretario Generale

.....

Il Relatore

.....

Presenti

Lucchi Paolo
Battistini Carlo
Benedetti Simona
Castorri Christian
Dionigi Tommaso
Miserocchi Maura
Montalti Lia
Moretti Orazio

La Giunta Comunale, nella seduta del _____ ha deciso di _____

Il Segretario Generale

.....

Il Relatore

.....

Presenti

Lucchi Paolo
Battistini Carlo
Benedetti Simona
Castorri Christian
Dionigi Tommaso
Miserocchi Maura
Montalti Lia
Moretti Orazio

PREMESSO CHE :

- in data 04/01/2012 è stato sottoscritto fra il Comune di Cesena, la Provincia di Forlì-Cesena, la S.T.U. Novello e le proprietà VICO, CILS e SAIS l'Accordo di programma denominato Novello, che ha approvato la variante al PRG e il progetto di Piano Urbanistico Attuativo dell'area a cavallo della linea ferroviaria attualmente in gran parte dismessa o sottoutilizzata; il Piano prevede la realizzazione di una Superficie Utile Lorda di mq. 86.250 di cui mq. 52.536 a destinazione residenziale e mq. 33.714 a destinazione commerciale e terziaria, suddivisa in 5 subcomparti; entro questa previsione, è collocata, all'interno del comparto 1, una quota consistente di alloggi di edilizia sociale;
- la Società di Trasformazione Urbana, istituita nel 2009 per dare attuazione al comparto, sulla base della delibera del Consiglio comunale n. 38 del 10/05/2012; ha dato avvio alla costituzione di un Fondo immobiliare finalizzato alla realizzazione di housing sociale nel comparto 1; a tal fine ha individuato tramite procedura di evidenza pubblica una Società di Gestione del Risparmio deputata alla costituzione e gestione del Fondo Immobiliare; all'esito della gara, è risultata aggiudicatrice la società Fabbrica Immobiliare SGR s.p.a, autorizzata dalla Banca d'Italia all'esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio;

RILEVATO che

- nel PRU approvato mediante l'accordo di programma sulle aree del comparto 1 è prevista la realizzazione di edilizia sociale insieme ad edilizia con destinazioni diverse: ai fini di consentire la realizzazione degli interventi di edilizia sociale con maggiore efficacia ed efficienza e senza interferenze con gli altri interventi previsti si è resa necessaria la predisposizione di una variante al Programma di Riqualificazione Urbana per suddividere il comparto 1 in due porzioni autonome, identificate come 1a e 1b; in questo modo si assicura l'immediata operatività del Fondo una volta costituito;
- con delibera di Giunta n. 159 del 22.07.2014 è stata adottata la Variante al Programma di Riqualificazione Urbana Novello finalizzata alla suddivisione del comparto 1, di natura esclusivamente operativa;
- la Variante è stata depositata presso il Servizio Aree di trasformazione dal 11.08.2014 al 10.09.2014 e nei successivi 30 giorni non sono pervenute osservazioni;

DATO ATTO che

- come risulta dagli elaborati progettuali il comparto 1a comprende le proprietà del Comune di Cesena, della Coop. C.I.L.S., della Soc. SAPRO e delle Ferrovie dello Stato le quali hanno manifestato alla STU, la volontà di partecipare alla realizzazione del comparto o aderire al Fondo Immobiliare e quindi di voler realizzare l'intervento in tempi certi; le destinazioni previste sono prevalentemente residenziali per una S.U.L di mq. 24.341 e di mq. 8186 di altri usi complementari alla residenza, per una S.U.L. totale del comparto di mq. 32.527;
- il comparto 1b invece comprende le proprietà del Comune di Cesena e della soc. Nuova Madonnina e prevede prevalentemente destinazioni ricettivo e direzionale per una S.U.L. di 10.796 e mq. 1.933 residenziali per una S.U.L. totale del comparto di mq.12.729;

- la variante comporta anche alcune modifiche agli schemi di convenzione non inerenti ai costi delle opere di urbanizzazione – che rimangono invariati - ma relativi ad una diversa distribuzione degli impegni da assumere, al fine di rendere autonomi i vari comparti e consentire la realizzazione degli interventi;
- al fine di consentire l'autonoma e diretta realizzazione da parte della Soc. Nuova Madonnina del verde di standard del PRU Europa, previsto su aree di proprietà comunale comprese nel PRU Novello, è stato predisposto un apposito schema di convenzione che regola le anzidette modalità realizzative;
- in questo nuovo quadro attuativo restano comunque validi gli impegni gestionali assunti in precedenza mediante la sottoscrizione degli schemi convenzionali allegati all'Accordo di Programma nelle parti non modificate dalla presente;
- le previsioni della presente variante risultano sostanzialmente conformi ai contenuti della delibera consiliare di avvio dell'iter per la formazione di un fondo immobiliare n. 38/2012 pur non corrispondendo in maniera esatta;

CONSIDERATO che

- non si è reso necessario acquisire i pareri degli Enti e dell'Amministrazione Provinciale – Servizio Pianificazione Territoriale, poiché la natura e la sostanza delle modifiche introdotte con la variante non risultano significative rispetto alle valutazioni già effettuate in occasione dell'approvazione del Programma di Riquilibrato originario;

VISTI:

- il parere favorevole del Servizio Aree di Trasformazione del 14.05.2014 sulla variante al Programma di Riquilibrato;
- l'art. 5 comma 13 lettera b) della legge 12 luglio 2011, n. 106;
- l'art. 21 della L.R. 47/78 e successive modificazioni;
- l'art. 3 comma 1 della L.R. 46/88 e successive modificazioni;
- l'art. 41 della L.R. 20/00;

Su conforme proposta del Dirigente del Settore Programmazione Urbanistica – Servizio Aree di Trasformazione;

ACQUISITO, in via preliminare il parere, ai sensi dell'art. 49 – D. Lgs. n. 267/2000 riportati in calce alla presente;

ATTESA la competenza della Giunta Comunale per l'approvazione dei Piani Attuativi conformi allo strumento urbanistico vigente, ai sensi della L. 106/2011 sopracitata;

A voti unanimi palesemente espressi;

DELIBERA

DI APPROVARE, per le motivazioni di cui in premessa, la variante al Programma di Riqualificazione Urbana Novello, presentato dalla Società di Trasformazione Urbana Novello s.p.a., adottato con delibera di Giunta n 159 del 22.07.2014 costituito dai seguenti elaborati agli atti della presente in modalità informatica:

Allegato A Relazione illustrativa della Variante al PRU

Allegato B Elaborati di progetto

TAV. 1a - CERTIFICATI CATASTALI (fascicolo A4)

TAV. 1b - PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1:1000

TAV. 3.1 - PRG E RILIEVO 1:5000 1:2000

TAV. 4 - ATTRIBUZIONE INDICI 1:2000

TAV. 5.0 - PLANIVOLUMETRICO DEL PROGETTO 1:2000

TAV. 5.1 - PLANIMETRIA DELLE COPERTURE – Comp 1-2-3-4 - 1:1000

TAV. 6 - CONTESTUALIZZAZIONE URBANISTICA DEL PROGETTO 1:2000

TAV. 7.1 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PUBBLICHE 1:1000 – comparti 1-2-3-4

TAV. 7.2 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PUBBLICHE 1:1000 – comparto 5

TAV. 8.1.a - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 – comparti 1-2-3-4 Coperture con stralci planimetrici

TAV. 8.1.b - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 – comparti 1-2-3-4 Primo livello interrato con stralci quota -2

TAV. 8.2 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 – comparto 5 Coperture con stralci planimetrici

TAV. 9.1 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO 1:1000 – comparto 1

TAV. 9.2 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO 1:1000 – comparti 2 e 3

TAV. 10.1 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: comparti 1-2-3-4

TAV. 10.2 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: comparto 5

TAV. 11.1 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO – DIRITTO DI UTILIZZO 1:1000 - comparti 1-2-3-4

TAV. 11.2 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO – DIRITTO DI UTILIZZO 1:1000 - comparto 5

TAV. 12.1 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - comparti 1-2-3-

TAV. 12.2 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - comparto 5

TAV. 12.3 - INTERVENTI SUL VERDE ESISTENTE 1:2000

TAV. 12.4b -PLANIMETRIA RELATIVA ALLE ATTRIBUZIONI DELLE MANUTENZIONI DEL VERDE

TAV. 13.1 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 - comparti 1-2-3-4

TAV. 13.2 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 - comparto 5

TAV. 14.1 - PLANIMETRIA VIABILITA'/SEGNALETICA STRADALE 1:1000 - comparti 1-2-3-4

TAV. 14.2 - PLANIMETRIA VIABILITA'/SEGNALETICA STRADALE 1:1000 - comparto 5

TAV. 15 - PLANIMETRIA CONNESSIONI CICLO-PEDONALI 1:2000

TAV. 16 - PLANIMETRIA RETE ACQUE BIANCHE 1:1000

TAV. 17 - PLANIMETRIA RETE ACQUE NERE 1:1000

TAV. 18 - PLANIMETRIA RETE ACQUEDOTTO 1:2000

TAV. 19 - PLANIMETRIA RETE GAS 1:2000

TAV. 20 - PLANIMETRIA RETE TELERISCALDAMENTO 1:2000

TAV. 21 - PLANIMETRIA RETE ENEL 1:2000

TAV. 22 - PLANIMETRIA RETI TELECOMUNICAZIONI 1:2000

TAV. 23 - PLANIMETRIA ISOLE ECOLOGICHE 1:1000

TAV. 24. a 1- STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 – comparti 1-2-3-4

TAV. 24. a 2 - STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 – comparti 5

TAV. 24.2 - RETI ILLUMINAZIONE PUBBLICA 1:1000

TAV. 25.1 - PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA 1:500 comparti 1-2-3

TAV. 25.2 - PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA 1:500 comparti 4-5

TAV. 26.1.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 1 – PLANIMETRIE
INTERRATI

TAV. 26.1.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 1 – PT

TAV. 26.1.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 1 – 1L

TAV. 26.1.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 1 – 2L

TAV. 26.1.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 1 – 3L

TAV. 26.1.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 1 – 4L

TAV. 26.1.g - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 1 – 5L

TAV. 26.1.h - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 1 – 6L

TAV. 26.1.i - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA - PROSPETTI E SEZIONI 1:500 –
comparto 1

TAV. 26.1.l - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA - PROSPETTI E SEZIONI 1:500 –
comparto 1

TAV. 27.0 - RENDER AEREI – comparto 1, 2, 3, 4, 5

TAV. 27.1 - RENDER – comparto 1

TAV: 28 bis - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE

TAV: 29 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TAV: 30 - RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA

TAV. 31 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

TAV: 35 - SCHEMI CONVENZIONE

TAV. 36 - CRONOPROGRAMMA

TAV. 37.1 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E D'INTERESSE GENERALE PER LA
SOSTENIBILITA' E LA COMPENSAZIONE AMBIENTALE 1:1000 comparti 1, 2, 3

TAV. 37.2 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E D'INTERESSE GENERALE PER LA
SOSTENIBILITA' E LA COMPENSAZIONE AMBIENTALE 1:1000 comparti 4, 5

DI DARE ATTO che la presente variante ha esclusivamente carattere gestionale e consiste nella suddivisione del comparto 1 in due sub comparti attuativi 1a e 1b al fine di poter consentire la realizzazione autonoma delle previsioni dell'accordo di programma;

DI DARE ATTO che sono state apportate modifiche agli schemi di convenzione relative ad una diversa distribuzione degli impegni assunti, al fine di rendere autonomi i vari comparti e consentire la realizzazione degli interventi, non interessando aspetti finanziari riguardanti i costi delle opere di urbanizzazione che sono rimasti invariati;

DI DARE ATTO che restano comunque validi gli impegni assunti in precedenza dai soggetti interessati mediante la sottoscrizione degli schemi convenzionali allegati all'Accordo di Programma nelle parti non modificate dalla presente;

DI DARE ATTO altresì che non si è reso necessario acquisire i pareri degli Enti e dell'Amministrazione Provinciale – Servizio Pianificazione Territoriale, poiché la natura e la sostanza delle modifiche introdotte con la variante non risultano significative rispetto alle valutazioni già effettuate in occasione dell'approvazione del Programma di Riqualificazione originario;

DI DARE ATTO che le previsioni della presente variante risultano sostanzialmente conformi ai contenuti della delibera consiliare di avvio dell'iter per la formazione di un fondo immobiliare n. 38/2012 pur non corrispondendo in maniera esatta;

DI DARE ATTO inoltre che il quadro generale degli interventi sarà ridefinito con apposita deliberazione consiliare ad avvenuto perfezionamento della procedura in corso con Cassa Depositi e Prestiti, finalizzata alla compartecipazione al Fondo Immobiliare precisando che la presente variante urbanistica intende unicamente anticipare la suddivisione del comparto 1 del PRU al fine di consentire l'immediata operatività del Fondo una volta costituito;

DI INVIARE copia della presente Deliberazione alla Giunta Provinciale, ai sensi del 1° comma dell'art. 3 della L.R. 46/88 e successive modifiche ed integrazioni;

DI DARE atto infine che, la presente deliberazione non comporta effetti diretti o indiretti sul bilancio finanziario e sullo stato patrimoniale dell'Ente per cui non è necessario, ai sensi dell'art. 49 così come modificato dal D.L. 174 del 10/10/2012, il parere di regolarità contabile.