



# **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

**I.E.**

proposta per il Consiglio

***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 Riqualificazione originario;

#### **VISTI:**

- il parere favorevole del Servizio Aree di Trasformazione del 14.05.2014 sulla variante al Programma di Riqualificazione;
- 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.