



COMUNE DI CESENA

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

Nr. Proposta: **367/2015**

Ufficio/Servizio: SERVIZIO ATTUAZIONE URBANISTICA

Istruttore: _____

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: PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA NOVELLO - ADOZIONE 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
 - Lucchi Francesca
 - Miserocchi Maura
 - 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
 - Lucchi Francesca
 - Miserocchi Maura
 - Moretti Orazio

PREMESSO CHE :

- in data 04/01/2012 è stato sottoscritto dal Comune di Cesena, la Provincia di Forlì-Cesena, la S.T.U. Novello e le proprietà VICO, CILS e SAIS l'Accordo di programma per l'approvazione del Programma di riqualificazione urbana denominato Novello, redatto dallo studio GAP di Genova in esito al concorso internazionale di idee che si è concluso nel 2008;
- l'Accordo di Programma è stato approvato con decreto del Presidente della Provincia in data 06.02.2012, prot. 10719, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna il 15.02.2012;
- il Programma riguarda la trasformazione di circa 27 ettari di territorio urbano posto lungo la ferrovia, in gran parte zona produttiva dismessa, e 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; entro questa previsione è compresa una quota consistente di alloggi di edilizia sociale da realizzare nel comparto 1a;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 10/05/2012 è stato approvato l'avvio dell'iter per la costituzione di un Fondo immobiliare, finalizzato alla realizzazione di housing sociale nel comparto 1a del Programma di Riqualificazione Novello e, a seguito della gara per l'individuazione di una SGR, è risultata aggiudicatrice la società Fabrica Immobiliare SGR s.p.a.;
- Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR ha comunicato di avere positivamente valutato la proposta di investimento nel Fondo Immobiliare chiuso di Social Housing "Novello", con una sottoscrizione di quote fino ad un importo massimo di 42,7 milioni di euro;
- con delibera del Consiglio Comunale n.31 del 26.03.2015 si è stabilito di avviare l'iter per la liquidazione della STU Novello e che l'assemblea straordinaria della STU Novello SPA in data 26 giugno 2015 ha deliberato lo scioglimento anticipato della società e la sua messa in liquidazione;

PREMESSO INOLTRE CHE:

- con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 09.04.2015 è stato modificato l'art. 22 delle Norme di Attuazione del PRG prevedendo quale dotazione di parcheggi privati a servizio di alloggi residenziali sociali con superficie fino a 75 mq. di SUL un solo posto auto per alloggio entro la struttura, a condizione che sia garantita la quantità minima di parcheggi pertinenziali prevista dalla Legge 122/89;
- detta 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;

CONSIDERATO CHE:

- il PRU prevede, in ottemperanza alla norma previgente, due posti auto ad alloggio con superficie superiore a 50 mq;
- si rende opportuno procedere ad una variante al Programma di riqualificazione urbana per l'adeguamento alla intervenuta modifica normativa al fine di consentire una diversa progettazione dell'intervento edilizio che ne riduca i costi, valutando che la posizione prossima al centro e alle infrastrutture principali di trasporto, rendano comunque non necessario per i futuri abitanti del comparto l'uso massiccio dell'automobile privata; in tal modo sarà possibile offrire alloggi in affitto a lungo termine e in vendita a prezzi accessibili ad una importante fascia di utenti che non ha la possibilità di accedere a libero mercato e neppure all'edilizia pubblica; il PRU inoltre 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 al fine di favorire la mobilità leggera;
- l'adeguamento della norma del PRU alla normativa sovraordinata sopraggiunta assume rilevanza strategica in quanto la previsione edificatoria del comparto 1a del PRU, a seguito della variante approvata con delibera di G.C. n. 242 del 05.11.2014, è quasi interamente caratterizzata come edilizia residenziale sociale (ERS) da realizzarsi attraverso un Fondo immobiliare dedicato;
- a seguito dello scioglimento della STU, si è fatto promotore della presente variante normativa il Comune di Cesena, essendo il PRU un Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica;

CONSIDERATO INOLTRE che

- non risulta necessario acquisire i pareri degli Enti e dell'Amministrazione Provinciale – Servizio Pianificazione Territoriale poiché le modifiche introdotte riguardano esclusivamente le norme tecniche di attuazione del PRU e non sono significative rispetto alle valutazioni già effettuate in occasione dell'approvazione del Programma di Riqualificazione originario;
- la variante non comporta modifiche agli schemi di convenzione, non interferendo con i costi delle opere di urbanizzazione che sono rimasti invariati;
- sarà cura degli Uffici rendere edotte le proprietà ricadenti all'interno del PRU, mediante comunicazione scritta, del contenuto della presente variante;

VISTI:

- il parere favorevole del Servizio Attuazione Urbanistica del 08.09.2015 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 Governo del Territorio – Servizio

Attuazione Urbanistica;

ACQUISITI, in via preliminare i pareri, 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 ADOTTARE, per le motivazioni di cui in premessa, la variante al Programma di Riqualficazione Urbana Novello, presentato dal Comune di Cesena costituito dai seguenti elaborati agli atti della presente:

Allegato B Elaborati di progetto

TAV: 28 ter - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE

TAV: 29 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DI DARE ATTO che la variante non comporta modifiche agli schemi di convenzione, non interessando i costi delle opere di urbanizzazione che sono rimasti invariati;

DI DARE ATTO altresì che non si è reso necessario acquisire i pareri degli Enti e dell'Amministrazione Provinciale – Servizio Pianificazione Territoriale, poiché le modifiche introdotte riguardano esclusivamente le norme tecniche di attuazione del PRU e non risultano significative rispetto alle valutazioni già effettuate in occasione dell'approvazione del Programma di Riqualficazione originario;

DI DARE ATTO che il contenuto della presente variante non interferisce con i contenuti della delibera consiliare n. 38/2012 di avvio dell'iter per la formazione di un Fondo immobiliare;

DI INVIARE copia della presente deliberazione a tutti i proprietari ricadenti all'interno del PRU;

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.