



COMUNE DI CESENA

SETTORE PROGRAMMAZIONE URBANISTICA

Nr. Proposta: **177/2014**

Ufficio/Servizio: SERVIZIO AREE DI TRASFORMAZIONE

Istruttore: _____

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 - 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
 - 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 :

- con delibera di Consiglio Comunale n.109 del 10.7.2008, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata la costituzione della Società di Trasformazione Urbana Novello SpA ai sensi dell'art.120 del DLgs. 267/2000 per l'attuazione delle previsioni urbanistiche di cui al Programma di Riqualificazione Urbana "Il nodo intermodale ferro-gomma", ora denominato PRU Novello, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 12 aprile 2006, nonché per la progettazione, realizzazione e commercializzazione di quanto previsto nel citato PRU, che si articola in 5 comparti, ivi comprese tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per la sua completa attuazione;
- in data 29 maggio 2009 è stata sottoscritta apposita convenzione con la STU, con la quale il Comune ha conferito alla stessa ogni funzione utile al conseguimento della piena e definitiva efficacia urbanistica del PRU suddetto, nonché quella di predisporre tutto quanto necessario per consentire, dopo l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo relativo al citato ambito, l'apertura alla partecipazione dei privati alla società stessa;
- in data 04/01/2012 l'Accordo di programma definitivo denominato Novello 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, approvando la variante al PRG e il progetto di Piano Urbanistico Attuativo che consentirà la trasformazione di circa 27 ettari di territorio urbano posto lungo la ferrovia, ex zona produttiva dismessa, prevedendo 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, una quota consistente di alloggi di edilizia sociale è prevista da realizzare nel comparto 1, che comprende anche edifici con destinazione terziaria e commerciale; la qualità del nuovo quartiere sarà garantita inoltre da una dotazione significativa di opere di interesse generale per un costo complessivo presunto di circa 15 milioni di euro da suddividersi su tutti i 5 comparti in cui è articolato il Programma di Riqualificazione Urbana; all'interno del comparto è prevista inoltre una quota del verde pubblico costituente standard del limitrofo comparto denominato PRU Europa, per una superficie di mq. 6650 da realizzare su area di proprietà del Comune;
- il quadro degli impegni assunti e da assumere da parte dei soggetti coinvolti per l'attuazione del PRU è contenuto nei sette schemi di convenzione approvati, cinque relativi alle opere di urbanizzazione primaria dei comparti e due relative alla realizzazione delle opere di infrastrutturazione urbana ;
- in data 06.02.2012, prot. 10719, il Presidente della Provincia con apposito decreto, che è stato pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna il 15.02.2012, ha approvato l'Accordo di Programma;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 10/05/2012, immediatamente eseguibile, è stato approvato l'avvio dell'iter per la costituzione di un fondo immobiliare chiuso, riservato ad investitori qualificati, finalizzato alla realizzazione di housing sociale nel comparto 1 del Programma di Riqualificazione Novello, visto l'interesse manifestato da Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR con nota prot. CDPIN/P/611/11;

- la suddetta delibera definisce inoltre gli indirizzi per la redazione del bando per l'avvio della selezione pubblica prevedendo fra l'altro, al momento della costituzione del fondo, la partecipazione diretta del Comune mediante sottoscrizione di quote a fronte dell'apporto di aree di sua proprietà, conformemente alle destinazioni di uso previste, comprese nel comparto 1 del PRU, della superficie territoriale di mq. 48.146;

CONSIDERATO che

- in tale contesto di legittimazione giuridica la S.T.U Novello in data 03/09/2012 al n. 102 ha pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana riservata ai contratti pubblici, con procedura di evidenza pubblica, il bando di gara per la selezione di una Società di Gestione del Risparmio deputata alla costituzione e gestione del Fondo Immobiliare da istituirsi ai sensi dell'art. 12 bis del D.M. 24 maggio 1999 n.228 avente le caratteristiche descritte dal Piano Nazionale di Edilizia Abitativa, al fine di dare attuazione al comparto 1 del PRU succitato;
- all'esito della gara, è risultata aggiudicatrice la società Fabrica Immobiliare SGR s.p.a, autorizzata dalla Banca d'Italia all'esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio;
- in data 19/02/2013 con atto del notaio Antonio Porfiri Rep. 224.042 Fasc. 53.446, è stato stipulato il contratto tra il Comune di Cesena, la Novello s.p.a. e Fabrica SGR s.p.a riguardante l'avvio delle attività necessarie alla strutturazione ed alla successiva costruzione dei fabbricati e gestione del Fondo immobiliare;
- con la sottoscrizione del contratto il Comune di Cesena si è impegnato al conferimento delle aree comprese nel comparto 1 ed interessate dalla realizzazione dell'edilizia sociale, della superficie territoriale di mq. 48.146 come peraltro previsto nella citata delibera del C.C. n. 38/2012 prevedendo la clausola risolutiva espressa qualora entro 12 mesi dalla data del perfezionamento non si addivenga all'istituzione del fondo;
- il termine indicato è stato prorogato di 12 mesi, con atto emanato dalla Novello spa, come ammesso dal contratto sottoscritto;

CONSIDERATO che i requisiti minimi per la costituzione del fondo indicati nel bando riguardano prevalentemente aspetti di natura economico-finanziaria ma che le relative basi sono fondate sull'obiettivo di realizzare alloggi sociali primariamente entro il PRU Novello, quale prima fase del crono programma che ne definisce l'attuazione;

RILEVATO che

- nel PRU approvato le aree del comparto 1 non sono tutte interessate dalla realizzazione di edilizia sociale, comprendendo la previsione anche di edifici da destinare ad attività ricettive e direzionali;
- si rende necessaria la predisposizione di una variante al Programma di Riqualficazione Urbana che suddivida il comparto 1 in due porzioni autonome, identificati come 1a e 1b , ai fini di consentire la realizzazione degli interventi di edilizia sociale, con maggiore efficace ed efficienza senza interferenze con gli altri interventi previsti, in modo da consentire l'immediata operatività del Fondo una volta costituito;
- la variante ha natura esclusivamente operativa e non modifica in alcun modo i contenuti del PRU ;
- la suddivisione del comparto 1 in due subcomparti 1a e 1b, è basata su due criteri: la destinazione d'uso prevalente ed il mantenimento del disegno urbanistico complessivo,

garantendo ad ogni subcomparto i relativi standard.

- il subcomparto 1a costituisce la porzione di maggiore superficie (il 71,87% % della superficie edificabile attribuita dal PRU) e ricalca esattamente il perimetro individuato dalla Del.C.C.38/2012 propedeutica alla costituzione del fondo, con la sola aggiunta del lotto residenziale di proprietà CILS che ha aderito alla sua attuazione, sottoscrivendo lo schema di convenzione.
- Il subcomparto 1b potrà invece essere avviato autonomamente in un secondo tempo, come previsto dal cronoprogramma, quando le condizioni di mercato saranno più favorevoli agli investimenti ivi previsti ;
- la citata suddivisione del comparto 1 in due sub compartimenti con la relativa ripartizione degli impegni convenzionali risulta coerente con gli indirizzi assunti nella delibera di Consiglio comunale di avvio dell'iter per la costituzione del fondo immobiliare n 38 del 10.05.2012;
- in data 21/03/2014 PGN 25509 e in data 14/05/2014 PGN. 41124, sono stati presentati, dalla Novello s.p.a. Società di Trasformazione Urbana, gli elaborati relativi alla variante al Programma di riqualificazione Urbana "Novello", che alle TAV. 7.1, 7.2, 8.1a, 8.1b, 8.2, 10.1 e 10.2 ne dettagliano i parametri urbanistici;

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 compartimenti e consentire la realizzazione degli interventi;

CONSIDERATO INOLTRE 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;

ATTESO che

- 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;

VISTI:

- il parere favorevole del Servizio Aree di Trasformazione del 14.05.2014 sulla variante al Programma di Riqualficazione;
- 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 ADOTTARE, per le motivazioni di cui in premessa, la variante al Programma di Riqualficazione Urbana Novello, presentato dalla Società di Trasformazione Urbana Novello s.p.a. in data 21.03.2013 costituito dai seguenti elaborati agli atti della presente:

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
- TAV. 38 - INTERRAMENTO ELETTRDOTTO 1:1000

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.