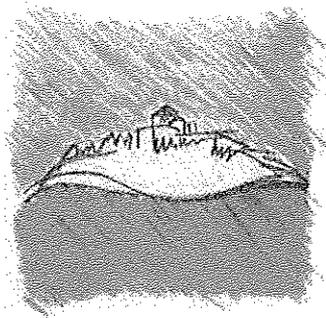


COMUNE DI CESENA  
Settore Programmazione Urbanistica

# PRG 2000

VARIANTE GENERALE



## ACCORDO DI PROGRAMMA PRU NOVELLO

Accordo definitivo del 04.01.2012



## CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

# H

### Progettisti della Variante

Anna Maria Biscaglia  
Otello Brighi  
Maria Chiara Magalotti  
Pierluigi Rossi  
Vincenzo Stivala  
Daniele Minotti

### Collaboratori

Luciana Battistini  
Alessandro Biondi  
Nataschia Cantoni  
Cristina Farnedi  
Elena Genghini  
Barbara Maggioli  
Alberto Pezzi

### Coordinatore elaborazioni cartografiche e gestione dati

Barbara Calisesi

### Collaboratori elaborazioni cartografiche e gestione dati

Mattia Brighi  
Leonardo Pirini  
Barbara Santarelli

### Le parti sottoscriventi:

Comune di Cesena

Provincia di Forlì-Cesena

Novello S.p.A. Società di Trasformazione Urbana

S.A.I.S. Società Agricola Italiana Sementi S.p.A.

Nuova Madonnina S.p.A.

VICO s.r.l.

CILS Cooperativa sociale a r.l.

### Estremi approvativi PRG2000:

Adottato con delibera di C.C.  
n. 266 del 05.10.00  
Approvato con delibera di G.P.  
n. 348 del 29.07.03

### Integrazioni:

#### 1^ PUBBLICAZIONE

Approvata con delibera di G.P.  
n. 95 del 29.03.05

#### 2^ PUBBLICAZIONE

Approvata con delibera di G.P.  
n. 372 del 18.10.05

#### 3^ PUBBLICAZIONE

Approvata con delibera di G.P.  
n. 165 del 08.05.07

### Accordo di Programma PRU NOVELLO

Conferenza Preliminare del 31.01.11  
Accordo definitivo del 04.01.12

### Il Sindaco

Paolo Lucchi

### L'Assessore

Orazio Moretti

### Il Dirigente

Anna Maria Biscaglia

PRU NOVELLO  
OSSERVAZIONI  
PUBBLICAZIONE DAL 02/03/2011 AL 01/05/2011

| OSS. N° | PG. N°    | DATA     | NOME  | LOCALIZZAZIONE PROPRIETA'     | ESTERNA AL PRU | INTERNA LA PRU | OGGETTO OSSERVAZIONE   | ARGOMENTAZIONE  | NOTE  | ESITO  |
|---------|-----------|----------|---|-------------------------------|----------------|----------------|--|---|---|--|
| 1       | 20312/351 | 28/03/11 | Severi Stefano  | Condomini FS su via Ravennate | x              |                | Chiedono che l'area libera dietro ai condomini sia destinata a verde pubblico  | Stato di degrado dell'area, uso dell'area non idoneo, capanni in lamiera che nonostante l'ingiunzione di demolizione sono ancora in piedi, il Novello persegue la riqualificazione urbana.  | Riguarda la Variante cartografica al PRG, elaborata dall'ufficio Urbanistica, non il PRU Novello  | RESPINTA in quanto l'area non risulta accessibile da altra area pubblica |
| 2       | 20315/351 | 28/03/11 | Domeniconi Marisa   |                               | x              |                |  |   |   |  |
| 3       | 20317/351 | 28/03/11 | Vitali Vittorio   |                               | x              |                |  |   |   |  |
| 4       | 20916/351 | 30/03/11 | Mordenti Lucia  |                               | x              |                |  |   |   |  |
| 5       | 20917/351 | 30/03/11 | Gaddoni Francesco   |                               | x              |                |  |   |   |  |
| 6       | 28074/351 | 27/04/11 | Montecatini s.a.s. Di Pistocchi Alida & c.                                  | Comparto 4                    |                | X              | Chiedono di avere una maggiore Superficie Utile Lorda di poter realizzare l'intervento in modo autonomo, assumendo in carico la realizzazione dei soli standard ordinari di legge o, in alternativa, scontando sugli oneri di urbanizzazione e sul contributo del costo di costruzione i maggiori interventi che verranno chiesti. | Rappresentano il fatto che a fronte di una Superficie esistente dell'edificio pari a 1.760 mq (880 mq x2), la proprietà Montecatini otterrebbe solo una nuova superficie di 922 mq di SUL e la proprietà Pieri otterrebbe solo una nuova superficie di 1673 mq, dovendosi altresì accollare la demolizione e ricostruzione del fabbricato; l'intervento coinvolgerebbe le due proprietà unitariamente. Si afferma essere un intervento antieconomico e di difficile gestione condominiale. Rappresentano inoltre il dubbio che i due piani di parcheggi pubblici sovrastanti la futura struttura di vendita alimentare siano totalmente a carico della stessa, nonché che i parcheggi a raso siano più graditi all'utenza del supermercato. Chiedono le motivazioni per cui in alcune zone sono stati realizzati parcheggi pubblici a raso mentre per tale intervento sono previsti in struttura, con alti costi di gestione-manutenzione. Confrontano situazioni relative ad altri PRU rilevando diverse misure utilizzate (parcheggi privati a raso a servizio del supermercato) prendendo atto dell'esclusione degli immobili con destinazione artigianale e dell'area FFSS (sottostazione elettrica), quest'ultima potenzialmente pericolosa per la salute. Ritengono utile mantenere il collegamento stradale tra v. Montecatini e v. Zoli per eventuali vie di fuga e per i soccorsi in caso di incidente. Segnalano che avrebbero diritto, in virtù dell'art. 42.10, al riconoscimento dell'80% della SUL esistente in aggiunta all'indice di base, per un totale di mq 1666 di SUL per la proprietà Montecatini e di mq 2.377 per la proprietà Pieri; inoltre sottolineano che l'area fu acquistata nel caso della Montecatini con potenzialità edificatoria di 0,9 mq/mq per potenziali mq 2500 di SUL. Tale potenzialità fu bloccata dal PRG nel 2001; pertanto la proprietà si considera espropriata del bene senza che esista il pubblico interesse. Segnalano che in sede di adozione dell'Accordo sono stati ridotti i parametri comunali dei parcheggi pubblici per i centri direzionali e pertanto andrebbero riconsiderate le esigenze rappresentate. Segnalano la disparità di trattamento per gli insediamenti produttivi esistenti del PRU che con la trasformazione in residenziale hanno ottenuto significativi vantaggi senza assumere proporzionalmente al beneficio le quote di urbanizzazione di tutto il PRU, mentre le proprietà in questione dovrebbero assumere il costo di un parcheggio pubblico multipiano che non compete loro. | PARZIALMENTE ACCOLTA:<br>Si ritiene di accogliere parzialmente la richiesta di scomputo oneri, limitatamente allo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) in considerazione degli alti costi degli standard di spettanza (parcheggio pubblico e privato in struttura) rappresentati dalla proprietà, della chiusura dell'accesso carrabile diretto da via XXV Aprile e dell'obbligo di realizzare le previsioni del comparto insieme ad altre proprietà. Si precisa che la quota aggiuntiva agli standard viene divisa in parti uguali ed equilibrate tra tutti i partecipanti ai comparti e rapportata alla Superficie Utile Lorda. Si ritiene di mantenere le previsioni del PRU, comparto 4, per l'alto valore del piano urbanistico e della previsione specifica, posta al bordo del principale accesso pedonale da e verso la stazione ferroviaria e il centro urbano ai fini della riqualificazione. |  |
| 7       | 28077/351 | 27/04/11 | Pieri Fabio, Pieri Marika, Pieri Camilla, Pieri Aphra e Golinucci Marinella | Comparto 4                    |                | X              |  |   |   |  |

PRU NOVELLO  
OSSERVAZIONI  
PUBBLICAZIONE DAL 02/03/2011 AL 01/05/2011

| OSS. N°                   | PG N°     | DATA     | NOME   | LOCALIZZAZIONE PROPRIETA                    | ESTERNA AL PRU | INTERNA LA PRU | OGGETTO OSSERVAZIONE  | ARGOMENTAZIONE  | NOTE  | ESITO  |
|---------------------------|-----------|----------|--|---|----------------|----------------|---|---|---|--|
| 8                         | 28079/351 | 27/04/11 | Capacci Guido e Bracci Roberta                             | Angolo via Russi via Madonna dello Schioppo | x              |                | Chiedono il trasferimento dell'immobile ad uso residenziale in altra area, con ricorso all'art. 42.10 delle N.d.A di PRG.   | Si rileva la pericolosità dell'attuale ubicazione dell'abitazione di che trattasi, che sarà enfatizzata e peggiorata dall'attuazione del PRU.   |   | RESPINTA in quanto a seguito di ulteriori approfondimenti progettuali successivi alla nota comunale del 29.07.2011 e alla risposta del 18 agosto 2011, non si rileva un significativo interesse pubblico all'acquisizione del lotto in angolo fra via Madonna dello schioppo e via Russi in rapporto agli impegni dell'Amministrazione e ai miglioramenti dell'assetto viabilistico. Infatti l'acquisizione dell'area di sedime del fabbricato non consente l'eliminazione del secondo accesso lungo via Madonna dello Schioppo ma solo un lieve miglioramento di uno dei due incroci. Si è quindi valutata, sentita l'Area tecnica in data 8 settembre 2011, non significativa ai fini della sicurezza stradale, la possibilità di allargamento del tratto finale di via Russi sul lotto di proprietà Capacci Bracci. Si è valutata inoltre problematica la previsione di un lotto edificatorio sia in prossimità del comparto 3, con inclusione della proprietà Capacci Bracci nello stesso comparto, sia lungo via XXV Aprile in quanto la proposta interferisce con il tratto finale di via Montecatini che potrà essere dismesso solo a completa attuazione del sistema viario previsto nel PRU mentre si prevede nel cronoprogramma che il comparto 3 debba attuarsi per primo; si è ipotizzata anche una soluzione alternativa che pone il lotto al centro del varco visivo e di accesso al parco, ma questo ne compromette la composizione. La Stu non ritiene possibile inserire, in tale fase finale del procedimento di approvazione, il lotto nel PRU a causa dell'allungamento dei tempi del procedimento complessivo. Inoltre la risposta interlocutoria del 18.08.2011 comporta la dilatazione ulteriore dei tempi del procedimento non compatibile con la necessità di celerità nella approvazione del Programma di Riqualificazione Urbana. |
| 8 bis<br>INTEGRA<br>ZIONE | 57588/351 | 22/08/11 | Capacci Guido e Bracci Roberta                             |   |                |                | Chiedono di tenere conto, all'interno della negoziazione prevista dalla LR 19/98, delle spese a carico della proprietà derivanti dal trasferimento dell'immobile, riconoscendo un indice fondiario pari a 1,2 mq/mq per una SUL di mq 380 circa e una maggiore superficie su cui poter realizzare l'edificio, evitando di doverlo sviluppare in altezza.  | Analizzano in dettaglio le spese che dovranno sostenere per il passaggio di proprietà, la demolizione, gli oneri di urbanizzazione, l'invarianza idraulica, la fidejussione, ritenendo che la SUL proposta non sia sufficiente a conguagliare le spese. Allegano inoltre uno studio di massima del lotto nell'ipotesi di collocazione lungo via XXV Aprile. |   |  |
| 9                         | 28914/351 | 29/04/11 | Dirigente Settore Edilizia Pubblica - Gualtiero Bernabini  | Comparto 5                                  |                | X              | Trasmette la richiesta avanzata dalla ditta "Aidini Guido & c. S.a.s." già concessionaria con Project financing del teatrino, di utilizzare anche i locali interrati esistenti per estendere il pubblico esercizio adiacente. Chiede di stralciare le aree che interessano i locali interrati dell'ex-Arrigoni dal perimetro del PRU con cambio di destinazione dall'attuale "Verde pubblico" a "Verde pubblico in superficie". | L'intervento di recupero prospettato dalla Ditta Aidini potrebbe interferire con il limite del comparto.  |   | PARZIALMENTE ACCOLTA: non si stralcia la previsione dal perimetro del PRU, ma si inserisce nel progetto di PRU il riutilizzo dei locali interrati esistenti per l'uso U3/5, prevedendo nel PRU il reperimento dei parcheggi pubblici e pertinenziali.  |
| 10                        | 29136/351 | 29/04/11 | Arch. Borghetti Gabriele per conto di tutti i 16 condomini | Condomini FS su via Ravennate               | x              |                | Cambio di destinazione d'uso dell'area a parcheggio privata, antistante ai condomini, da "art. 58 NTA Infrastrutture per la viabilità", ad "art. 38 NTA Ville e giardini"   | Non è mai stata avanzata richiesta di esproprio da parte dell'Amministrazione comunale e l'area è l'unico parcheggio privato degli edifici residenziali esistenti, costruiti negli anni 30, che sono privi di autorimesse. Il progetto Novello prevede e realizza altrove adeguati standard per i nuovi edifici.  | Riguarda la Variante cartografica al PRG, elaborata dall'ufficio Urbanistica, non il PRU Novello. | ACCOLTA  |

PRU NOVELLO  
OSSERVAZIONI  
PUBBLICAZIONE DAL 02/03/2011 AL 01/05/2011

| OSS. N° | PG. N°    | DATA     | NOME                                       | LOCALIZZAZIONE PROPRIETÀ                                   | ESTERNA AL PRU | INTERNA LA PRU | OGGETTO OSSERVAZIONE   | ARGOMENTAZIONE  | NOTE | ESITO   |
|---------|-----------|----------|--|--|----------------|----------------|--|---|------|---|
| 11      | 29551/351 | 02/05/11 | Naldi Amedeo                               | Capannoni artigianali lungo via Montecatini e via Peticara | x              |                | Ripristino di un collegamento diretto dell'area con via XXV Aprile e mantenimento degli attuali parcheggi lungo via Peticara perpendicolari alla sede stradale | Il PRU stravolge l'accessibilità alla attività esistente e l'immobile risulterà penalizzato nelle sue potenzialità future, in quanto le attività esistenti sono classificate "di vicinato" e quindi rivolte ai residenti del quartiere esistente. |      | RESPINTA:<br>Si ritiene di non accogliere la richiesta relativa al mantenimento della connessione tra via Montecatini e via XXV Aprile, in quanto tale tratto stradale interromperebbe la continuità del parco pubblico: il collegamento con la viabilità circostante esterna e contermina al PRU è pienamente garantito dalla nuova strada perimetrale di distribuzione. Inoltre viene creato un ulteriore tratto stradale di prolungamento di via Peticara che consente il ritorno su via Montecatini con una circolazione ad anello.<br>Parzialmente accolta la richiesta di mantenere i parcheggi lungo Via Peticara disponendoli a spina al fine di aumentare la sicurezza stradale. |
| 12      | 29552/351 | 02/05/11 | Magnani Ermes                              |  | x              |                |  |   |      |   |
| 13      | 30091/351 | 03/05/11 | Medri Mauro                                |  | x              |                |  |   |      |   |
| 14      | 30240/351 | 04/05/11 | Minghini Davide                            |  | x              |                |  |   |      |   |
| 15      | 35999/351 | 18/05/11 | Magnani e Gardini di Cucchi Flavio & C snc |  | x              |                |  |   |      |   |