

COMUNE DI CESENA
Settore Programmazione Urbanistica
PRG 2000
VARIANTE GENERALE



**ACCORDO DI PROGRAMMA
PRU NOVELLO**
Accordo definitivo del 04.01.2012



NORME DI ATTUAZIONE

C2
Stralcio
PS 1

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 Famedì
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

COMUNE DI CESENA



SETTORE PROGRAMMAZIONE URBANISTICA

Piazza Guidazzi n. 9 – 47023 Cesena (FC)
Tel. 0547/355820 – Fax 0547/355825
e-mail : brighi_o@comune.cesena.fc.it

ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DEL PRU “NOVELLO”

NORME di ATTUAZIONE - STRALCI **PER LA VARIANTE URBANISTICA**

AII. C2

A cura di

Dott. Arch. Otello Brighi
Dott. Arch. Maria Chiara Magalotti

Legenda:

Abcdefg : aggiunte con la sottoscrizione dell'Accordo preliminare

~~Abcdefg~~ : eliminazioni con la sottoscrizione dell'Accordo preliminare

Abcdefg : aggiunte a seguito della fase delle osservazioni

~~Abcdefg~~ : eliminazioni a seguito della fase delle osservazioni

VERSIONE MODIFICATA

Art. 19 **Compatibilità ambientale, reti scolanti, energetiche, tecnologiche e della mobilità**

19.01 *Elettrodotti e impianti per radio e telefonia*

Per elettrodotto si intende l'insieme delle linee elettriche, cabine, stazioni e-sottostazioni di trasformazione.

La costruzione o modifica di elettrodotti e la realizzazione di nuovi insediamenti in zone interessate dalla presenza di elettrodotti esistenti, è subordinata al rispetto dei livelli di esposizione ai campi elettrici e magneti e delle distanze minime stabilite dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia.

Nelle more di definizione, da parte del gestore delle reti, delle distanze di prima approssimazione (DD.MM. 29/5/2008 in applicazione all'art. 6 DPCM 8/7/2003), le fasce di rispetto individuate negli elaborati PS 2.1 e PS 6.1 assumono valore di riferimento, ai fini della tutela della salute.

All'interno delle fasce di rispetto la previsione di qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica e/o edilizia sarà subordinato al preliminare accertamento dei valori di induzione magnetica volto a stabilire il rispetto dell'obiettivo di qualità, ovvero del valore di attenzione, in rapporto agli usi ed alle destinazioni ivi previste conformemente ai limiti disposti dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003.

La definizione dei valori suindicati di induzione magnetica dovrà essere resa dal gestore e/o proprietario della linea elettrica su richiesta e con oneri a capo dei soggetti aventi diritto la richiesta di trasformazione urbanistica e/o edilizia.

All'interno delle Aree di Trasformazione interessate dall'attraversamento di linee elettriche, i cui schemi progettuali di massima sono precisati negli elaborati di Piano denominati PG 5.1 + PG 5.3, alle superfici territoriali eventualmente affrancate dalle fasce di tutela degli elettrodotti, derivanti dall'applicazione dei limiti in attuazione alle vigenti disposizioni di legge in materia di salvaguardia dai campi elettromagnetici, rispetto a quanto riportato dagli elaborati cartografici di PRG, non è riconosciuto il recupero del maggior indice perequativo afferente al comparto.

Le Tavole PS 2.1 recepiscono altresì, con apposita campitura, le fasce di rispetto rispondenti agli obiettivi di qualità di cui al D.P.C.M. 8/07/2003, determinate secondo le metodologie di calcolo dei Decreti Ministeriali del 29 maggio 2008 (D.p.a. - distanze di prima approssimazione), relative ai nuovi elettrodotti ovvero, alle modifiche di quelli esistenti di alta ed altissima tensione (> 132 kV), per i quali l'autorizzazione comporta, ai sensi dell'art. 2 bis della L.R. 10/93 e s.m.i., variante al presente Piano.

Nelle Tavole dei Sistemi sono riportati con apposita grafia i tratti di elettrodotto da interrare con le relative fasce di rispetto.

I tratti da dismettere a seguito dell'interramento sono provvisoriamente riportati in cartografia con le relative fasce di rispetto con distinta graficizzazione rispetto alle tratte permanenti che e saranno eliminati ad interramento eseguito e a dismissione avvenuta, previa Deliberazione di Consiglio Comunale di presa d'atto.

VERSIONE MODIFICATA

Art. 23 Disciplina delle attività commerciali

- 23.01 Per i tessuti della città consolidata, da riqualificare e trasformare, nonché per i PUA e il pregresso PRG '85, valgono le seguenti prescrizioni per le attività commerciali.
- 23.02 E' ammesso l'insediamento dell'uso U3/2, medio-piccole strutture di vendita, sia alimentari che non alimentari:
- nelle unità edilizie ove tali sottocategorie d'uso siano già legittimamente in essere con autorizzazione antecedente all'entrata in vigore delle presenti norme;
 - nella zona PEEP di S.Mauro nella forma di un centro commerciale di vicinato;
 - nei PUA di cui all'Allegato normativo A4, Pregresso PRG '85, ove previsto;
 - nelle zone della città consolidata e nei PUA di Pievesestina, S.Giorgio, Calabrina, Calise, S.Carlo o S.Vittore e San Mauro e via Giordano Bruno;
 - all'interno del PRU Europa e **quattro strutture all'interno del PRU Novello, di cui due non alimentari e due alimentari.**
 - qualora siano previste nell'ambito di un Progetto di Valorizzazione Commerciale approvato, ai sensi dell'art.8 della LR 14/99;

VERSIONE MODIFICATA

Art. 53 Ambiti di riqualificazione urbana

.....OMISSIS.....

- 53.04 Gli ambiti da sottoporre ai Programmi sono:

.....OMISSIS.....

Ambito della stazione e dell'ex Mercato ortofrutticolo

Indicazioni programmatiche

Il comparto si estende ampiamente a nord della linea ferroviaria comprendendo l'ex mercato ortofrutticolo e il percorso della secante nel tratto interrato, fino alla stazione ferroviaria.

Interessa per lo più aree dismesse (ex mercato) e marginali (aree ferroviarie in disuso) ed anche utilizzate per attività produttive in posizione rilevante ai fini della ricucitura fra la città a sud e a nord della ferrovia. Il nodo della stazione dovrà essere riorganizzato prevedendo un doppio affaccio, con l'accesso anche da nord e con uno spazio di sosta significativo.

L'isolato dell'ex mercato dovrà costituire l'ingresso a Cesena dalla secante ospitando funzioni terziarie rappresentative, sia pubbliche che private; il soprassuolo della secante potrà essere utilizzato per la realizzazione di un parco verde di tipo lineare, a costituire un percorso con occasioni puntuali di sosta. Nella porzione più vicina al quartiere Vigne è opportuno prevedere il completamento del tessuto residenziale.

Per quel che riguarda la porzione di area lungo il fiume Savio, annessa a questo comparto, si pone l'obiettivo del recupero ad argine fluviale con il trasferimento di parte delle attività insediate nell'area ex mercato nonché la riqualificazione dell'ingresso antistante Ponte Nuovo con particolare attenzione all'edificio posto in angolo tra via Battisti e via Pisacane.

Il Programma di Riqualificazione Novello è approvato con Accordo di Programma, individuato nelle Tavole dei Sistemi PS2, con apposita simbologia. La campitura delle aree all'interno del perimetro che delimita l'Accordo è puramente indicativa delle macro destinazioni urbanistiche per la definizione delle quali fanno fede le norme e le tavole dell'Accordo.

L'Accordo attua le indicazioni programmatiche soprariportate.

Prevede la creazione nell'area dell'ex mercato ortofrutticolo di un nuovo tessuto a prevalenza residenziale integrato con funzioni commerciali e terziarie progettato per garantire la continuità fra spazi pubblici e privati e privilegiare la mobilità ciclopedonale. Lungo la secante interrata si realizza un ampio parco di collegamento fra la parte est della città e la zona del fiume. Il tessuto residenziale del Quartiere Vigne trova completamento e valorizzazione nella riqualificazione delle aree produttive dismesse o in via di trasformazione lungo via Russi, destinate ad ospitare nuove residenze e servizi.

Il progetto prevede il potenziamento dell'accesso nord alla stazione con la creazione di un polo commerciale integrato con parcheggi in struttura a servizio degli utenti ferroviari.

Nella porzione sud la riqualificazione dell'area ex Arrigoni porterà alla definizione di uno spazio piazza in prossimità della via Emilia con attività commerciali e di servizio, in sovrapposizione a parcheggi pubblici e privati, alla realizzazione di un edificio sviluppato in altezza a destinazione terziaria e alla valorizzazione degli spazi aperti, come spazi pedonali e per lo svago a servizio in particolare della popolazione studentesca.

L'intervento, articolato in 5 comparti, comprende importanti opere di interesse generale oltre a quelle citate, quali la realizzazione di due rotatorie lungo via Cavalcavia e via Madonna dello Schioppo, la riqualificazione di via Montecatini, l'interramento di un tratto di elettrodotto, la creazione del parcheggio in struttura all'ingresso nord della stazione. E' prevista inoltre nel comparto dell'ex mercato ortofrutticolo la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica.

L'area lungo Via Europa aggregata al comparto 1 potrà essere utilizzata, previa variante di PUA ~~ai sensi dell'art. 3 della LR 46/88~~, oltre che a verde pubblico anche per attrezzature pubbliche o per ospitare parte della capacità edificatoria dei comparti 1 e 5.

L'Accordo è stato approvato con Decreto del Presidente della Provincia n° 10719 del 15.02.2012

6.2.1.2. Pubblicato sul BUR n° 30 del 15.02.2012
Per la distribuzione degli indici /parametri specifici si fa riferimento alle norme e agli elaborati dell'Accordo.