

COMUNE DI CESENA

Settore Governo del Territorio

PRG 2000

VARIANTE GENERALE



ACCORDO DI PROGRAMMA AREA MONTEFIORE



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Allegato
E8

Progettisti

Emanuela Antoniaci

Otello Brighi

Pierluigi Rossi

Vincenzo Stivala

Le parti sottoscriventi:

Comune di Cesena

Provincia di Forlì-Cesena

Regione Emilia-Romagna

Commercianti Indipendenti Associati
Società Cooperativa

Collaboratori al progetto

Alessandro Biondi

Natascia Cantoni

Luciana Battistini

Elena Genghini

Barbara Maggioli

Cristina Farnedi

Coordinatore elaborazioni cartografiche e gestione dati

Barbara Calisesi

Collaboratori elaborazioni cartografiche e gestione dati

Mattia Brighi

Leonardo Pirini

Barbara Santarelli

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^A PUBBLICAZIONE

Approvata con delibera di G.P.

n. 95 del 29.03.05

2^A PUBBLICAZIONE

Approvata con delibera di G.P.

n. 372 del 18.10.05

3^A PUBBLICAZIONE

Approvata con delibera di G.P.

n. 165 del 08.05.07

Accordo di programma AREA MONTEFIORE

Publicato il 06.09.2017

Il Sindaco

Paolo Lucchi

L'Assessore

Orazio Moretti

Il Dirigente

Emanuela Antoniaci

Osservazioni Montefiore

n. oss	data	PGN	richiedente	richieste	proposta
1	31.10.2017	117233	Commercianti Indipendenti Associati	Modifica alle Norme di attuazione del PUA con inserimento di un articolo che regolamenti la distribuzione e la gestione delle aree private e di uso pubblico nella galleria commerciale	L'osservazione non incide sui contenuti dell'accordo, ma regola aspetti di mera natura edilizia e gestionale. Il suo accoglimento comporta modifica alle sole norme di attuazione e non incide sui parametri urbanistici. Si propone l'accoglimento della osservazione
2	03.11.2017	118663	Rossi Anna Maria	Modifica del perimetro del sub comparto 4 in allineamento con il confine catastale tra le p.lle 275 e 277 del foglio 112; si chiede di stralciare tale area dal comparto prevedendone la destinazione a "tessuto anni 60-70"	Si ritiene che l'osservazione non sia pertinente al procedimento, riguardando aree non oggetto dell'Accordo. Il piano integrato approvato già prevede che la stessa area sia esclusa dalla pianificazione attuativa. Si propone il non accoglimento della osservazione
3	04.11.2017	118719	Antonelli Franco, Fabrizio, Vincenzo, Antonella, Tabasco Chiarina, Rossi Anna Maria, Mafalda, Vecchiarelli Manuela, Canducci Adriana, Turci Alice, Luca e Patrizia	1.Scomputo dagli oneri di urbanizzazione del comparto 4 della quota parte di urbanizzazione primaria che sarebbe stata a carico di CIA nel precedente assetto proprietario e urbanistico 2.La pista ciclabile e la barriera acustica previste nel sub 1-2 siano collocate più a sud in modo da traslare la realizzazione della strada e dei parcheggi del sub 4	Si ritiene che l'osservazione non sia pertinente al procedimento, in quanto riguarda l'attuazione del sub comparto 4, non oggetto del presente accordo. In particolare la seconda richiesta non tiene conto del fatto che strada e parcheggi del sub comparto 4 devono essere previsti all'interno della relativa perimetrazione e non in aree comprese in altro sub comparto. Si propone il non accoglimento della osservazione
4	04.11.2017	118722	Vittorio Valletta	1.Sia inserito nell'Accordo che l'allargamento di via Assano venga realizzato prima dell'ampliamento del centro commerciale quale condizione a sostegno dell'intervento 2.Il tratto di strada di via Cappelli sia ceduta al privato in cambio di congruo compenso economico	1.Il cronoprogramma allegato all'accordo prevede che il completamento dell'allargamento di via Assano venga eseguito nel termine massimo di attuazione dell'accordo stesso, tenendo conto del fatto che le modifiche previste alla viabilità interna al comparto individuano l'accesso all'area commerciale in corrispondenza delle rotonde Lugaresi, mentre sulla via Assano gravitano i carichi dell'insediamento direzionale. Si ritiene di mantenere la previsione del cronoprogramma inteso quale termine massimo, mettendo in atto comunque i procedimenti per anticipare la realizzazione dell'allargamento. 2. Per quanto riguarda la seconda osservazione si ritengono applicabili le medesime modalità utilizzate nel caso dei parcheggi privati asserviti all'uso pubblico, ponendo a carico del soggetto attuatore la corresponsione di una somma per la mancata cessione dell'area al comune. Non si può parlare propriamente di cessione della via Cappelli al privato in quanto la proprietà è ancora in capo al privato stesso. Si propone il non accoglimento della prima osservazione e l'accoglimento della seconda , con la conseguente modifica del testo dell'accordo e della convenzione. La somma è quantificata in euro 67.790,41 ottenuta applicando alla superficie di mq. 5.251 il valore unitario di €. 12,91 al mq utilizzato per tutte le aree asservite all'uso pubblico all'interno del comparto.
5	04.11.2017	118726	Faggiotto Fabrizio vicepresidente del Comitato Centro Anch'io	1. Sia verificato l'importo dei lavori relativo alla realizzazione della caserma dei carabinieri viste le presunte incongruenze nella definizione degli impegni economici fra le parti interessate. 2. Sia stralciata dall'Accordo la progettazione e la realizzazione del quarto lato di Piazza del Popolo fermo restando l'impegno economico per la CIA	1.Come rilevabile dagli atti della selezione pubblica, l'originario importo dei lavori per la realizzazione della caserma era stato quantificato in euro 5.750.000 oltre ad IVA; di conseguenza è corretto l'importo di euro 5.500.000 ricalcolato a seguito del ridimensionamento delle superfici. 2. In merito alla possibilità di stralciare dall'Accordo la progettazione e la realizzazione del quarto lato della Piazza del Popolo si precisa quanto segue: nel disciplinare le modalità ed i contenuti degli accordi di programma, l'art. 40 della L.R 20/2000 prevede che la conclusione di un accordo di programma possa essere promossa per la realizzazione di opere, interventi o programmi di intervento di rilevante interesse pubblico. Non è previsto che le amministrazioni coinvolte richiedano ai privati promotori la corresponsione di somme oltre agli oneri dovuti per legge. La scelta di intervenire sull'area indicata è stata effettuata dalla Giunta comunale, ritenendo tale riqualificazione di rilevante interesse per la valorizzazione del centro storico. Infine non si ravvisa alcun conflitto di interesse nella realizzazione da parte del soggetto attuatore di un'opera dallo stesso finanziata, analogamente a quanto avviene per la stessa caserma dei carabinieri e - in tutti i comparti di espansione - per tutte le opere di urbanizzazione. Si propone il non accoglimento della osservazione

6	04.11.2017	118728	Faggiotto Fabrizio vicepresidente del Comitato Centro Anch'io	Sia inserito nell'Accordo che il certificato di conformità edilizia dell'ampliamento del centro commerciale e della casa colonica sia rilasciato solo a seguito del collaudo positivo delle opere di urbanizzazione e la cessione delle opere stesse e della caserma dei carabinieri	Con effetto dal 1 luglio 2017, in adeguamento alle modifiche introdotte nel testo unico dell'edilizia dal D.Lgs.222/2016, la legislazione regionale in materia edilizia (LR 15/2013) è stata modificata prevedendo che la conformità edilizia ed agibilità degli edifici sia asseverata dal direttore dei lavori e non più certificata dal Comune. Comunque l'art. 9 della bozza di convenzione allegata all'accordo elenca le opere necessarie alla asseverazione della conformità edilizia ed agibilità dei singoli fabbricati e prevede espressamente che: "La conformità edilizia e agibilità dei singoli edifici potrà essere asseverata dopo che per le suddette opere sia stato eseguito il collaudo provvisorio e ne sia avvenuta la cessione con i relativi terreni al Comune di Cesena". Si ritiene che l'agibilità degli edifici sia subordinata alla presenza delle necessarie urbanizzazioni di cui sia stata verificata la corretta esecuzione, mentre si può prescindere dal perfezionamento della acquisizione della caserma dei carabinieri, trattandosi di opera di urbanizzazione di valenza generale che non incide sulla funzionalità dei singoli immobili. Si propone il non accoglimento della osservazione
7	04.11.2017	118730	Faggiotto Fabrizio vicepresidente del Comitato Centro Anch'io	Siano corretti i dati relativi al trasferimento della superficie territoriale e della relativa capacità edificatoria dal sub 4 al sub 1-2	I dati di superficie contenuti negli elaborati dell'Accordo sono corretti e provengono dalla approvazione del Piano integrato avvenuta con del. C.C. n.133 del 17.06.2002. In particolare ha concorso alla definizione della superficie del subcomparto 4 e di conseguenza alla relativa capacità edificatoria anche la maggiore area espropriata da ANAS per realizzazione dello svincolo della secante rispetto a quella prevista ed indennizzata. In fase di pubblicazione del Piano integrato gli allora proprietari proposero osservazione chiedendo che tale maggiore area espropriata venisse computata quale superficie territoriale del comparto al fine di compensare il mancato indennizzo. Dagli elaborati del Piano integrato risulta pertanto che la consistenza della superficie territoriale afferente alla proprietà Fiumana compresa nel comparto sia di mq. 3.783, pari al 3,623 % della totale, con una capacità edificatoria di mq. 1301 di SUL. Tali dati sono confermati nell'accordo. Si propone il non accoglimento della osservazione.
8	06.11.2017	118739/a	Faggiotto Fabrizio vicepresidente del Comitato Centro Anch'io	Venga applicata la modalità di calcolo della SUL come definito dalla delibera dell'Assemblea legislativa n. 279/2010	La delibera dell'Assemblea legislativa n. 279/2010 prevede, nella parte riguardante le disposizioni generali, che le definizioni tecniche dalla stessa descritte non trovino applicazione per i piani attuativi degli strumenti vigenti e devono essere utilizzate nei piani attuativi adottati successivamente al recepimento negli strumenti generali. Il comune di Cesena ha recepito le definizioni con l'adozione della variante 1/ 2014 (del.C.C. 7/2014) prevedendo espressamente che le nuove definizioni non trovino applicazione per gli interventi compresi nei piani attuativi convenzionati ed in quelli approvati per i quali continuano a valere le definizioni vigenti al momento della loro approvazione. In applicazione di tale dispositivo le varianti ai piani attuativi vigenti alla data di entrata in vigore delle nuove definizioni vengono approvate facendo riferimento alle definizioni vigenti al momento della originaria approvazione, al fine di mantenere coerenza nel dimensionamento insediativo già approvato e nel reperimento delle relative dotazioni. Si propone il non accoglimento della osservazione.
9	06.11.2017	118739/b	Faggiotto Fabrizio vicepresidente del Comitato Centro Anch'io	Sia inserito nell'Accordo un onere aggiuntivo da quantificare in base al valore dei parcheggi e del verde pubblico extra standard, della scuola materna e del tratto stradale di via Cappelli in quanto previsti dal programma Integrato e non realizzati	L'accordo contempla già che il soggetto attuatore corrisponda un onere aggiuntivo quantificato in euro €. 1.288.496 per i parcheggi ed il verde originariamente previsti come extrastandard; la previsione dell'asilo, introdotta con variante convenzionata nel 2011 insieme ad altre come il distributore carburanti ed all'ampliamento delle destinazioni residenziali, era stata compensata dalla realizzazione della rotatoria Edmeo Lugaresi, nonché di un parcheggio su area di proprietà comunale, opere già completate e collaudate. Si precisa che l'asilo non era stato previsto come destinazione pubblica (standard) bensì come destinazione privata. Essendo assolta la compensazione mediante la realizzazione delle sue opere pubbliche sopra indicate si ritiene di non dover proporre ulteriori oneri "compensativi" per tale intervento. Per quanto riguarda la seconda osservazione riguardante la via Cappelli, di cui si prevede l'asservimento all'uso pubblico in luogo della cessione, si ritengono applicabili le medesime modalità utilizzate nel caso dei parcheggi privati asserviti all'uso pubblico, ponendo a carico del soggetto attuatore la corresponsione di una somma per la mancata cessione dell'area al comune. Si prevede la corresponsione della somma di euro 67.790,41 applicando alla superficie di mq. 5.251 il valore unitario di €. 12,91. Si propone il parziale accoglimento della osservazione, limitatamente alla seconda parte.