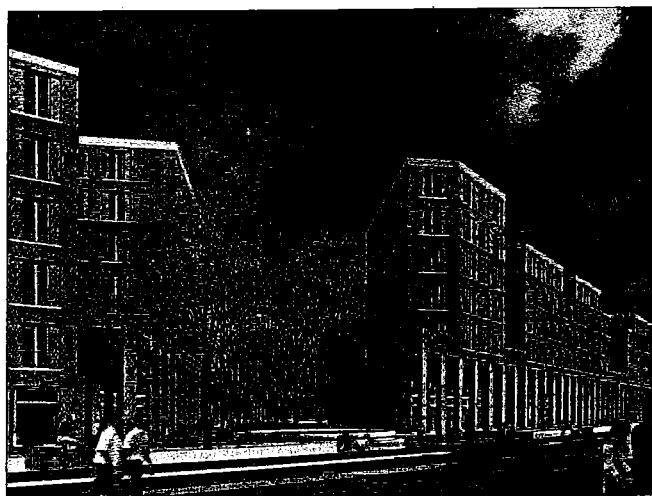


COMUNE DI CESENA

Programma di Riqualificazione Urbana del comparto di Viale Europa
e Via Piave denominato "Parco Europa"



ACCORDO DEFINITIVO DEL 21 DICEMBRE 2011

Proprietà:

NUOVA MADONNINA S.r.l.
Via Cesenatico 5309
47024 Macerone-Cesena (FC)

MERLONI MARINA
Viale Europa 475
47023 Cesena (FC)

BATTISTINI IMMOBILIARE S.r.l.
Via Europa 147
47023 Cesena (FC)

MANUZZI GILBERTO
Subb. Federico Comandini 126
47023 Cesena (FC)

MERLONI MARCO
Via Cerchia di S.Egidio 1694
47023 Cesena (FC)

MANUZZI PAOLO
Subb. Federico Comandini 126
47023 Cesena (FC)

COMUNE DI CESENA
P.zza del Popolo 19
47023 Cesena (FC)

MANUZZI MARIO
Subb. Federico Comandini 126
47023 Cesena (FC)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA PRU ALLEGATO A

Progettisti

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

Collaboratori al progetto

Natascia Cantoni
Luciana Battistini
Alessandro Biondi
Elena Genghini
Barbara Maggioli
Daniele Minotti
Barbare Santarelli

Il Sindaco

Paolo Lucchi

L'Assessore

Orazio Moretti

Il Dirigente

Anna Maria Biscaglia

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Il Programma di riqualificazione urbana oggetto della proposta di accordo di programma riguarda un comparto di circa 7 ettari in prossimità della stazione ferroviaria destinato in gran parte, fino a qualche anno fa, ad attività di lavorazione e commercializzazione di prodotti ortofrutticoli. La progressiva dismissione delle attività o la loro delocalizzazione insieme al trasferimento delle attività dello scalo merci di Ferrovie sono state l'occasione per rimettere in gioco queste aree all'interno dell'ampio progetto di riqualificazione urbana delineato dal PRG.

Le fasi della negoziazione hanno permesso, per tappe successive, di stabilire un equilibrio fra interessi pubblici e privati: ad un indice edificatorio piuttosto elevato concesso alle proprietà corrispondono opere di rilevante interesse pubblico quali la nuova stazione delle autocorriere con sottostante parcheggio pubblico in gran parte a carico dei privati proprietari e l'offerta di 42 alloggi di edilizia residenziale pubblica in parte per la locazione e in parte per la vendita.

L'accordo con le proprietà prevedeva inizialmente anche la cessione di un terreno urbanizzato per la realizzazione di un nuovo edificio scolastico superiore, finalizzato a completare il quadro dell'edificazione scolastica in quello che si è venuto configurando come il "campus" scolastico cesenate in prossimità delle linee del trasporto pubblico su strada e ferroviario. L'area per il nuovo edificio scolastico, prevista lungo via Europa, a seguito di approfondimenti in relazione all'impegno da parte dell'Amministrazione nei confronti della proprietà a trasferire l'indice edificatorio corrispondente sull'area di proprietà comunale oltre la ferrovia, è stata stralciata dal comparto e sarà ricompresa all'interno del Programma di riqualificazione urbana del comparto Novello in corso di elaborazione. Ciò risulta ininfluente sia sulla sostanza dell'accordo che sui tempi di realizzazione dell'intervento relativi all'edificio scolastico, ma semplifica il trasferimento dell'indice che, in questo modo rimane interno al comparto edificatorio.

La nuova stazione delle autocorriere si colloca nell'area dell'ex scalo merci che il Comune ha acquisito da RFI e in parte ceduto o dato in uso alle proprietà del comparto. Ha una capienza simile a quella attuale ma una maggiore razionalità e, per la sua posizione, consente, alla maggior parte degli autobus, di evitare l'attraversamento di piazza Sanguinetti che potrà essere ripensata come piazza pedonale. Inoltre, liberando l'attuale sede tra la stazione ferroviaria e l'edificio che ospita la facoltà di Psicologia, apre la possibilità di mettere a disposizione dei numerosi studenti che frequentano gli Istituti ampi spazi aperti riqualificati per la sosta, il gioco e il tempo libero.

Il progetto del comparto, elaborato dalla Natalini architetti associati di Firenze, prevede, per la porzione sud, un'edificazione che si attesta lungo gli assi stradali perimetrali con piani terrati destinati ad attività commerciali. L'insediamento si sviluppa internamente su un'area

Piano confermi l'attuale destinazione delle aree. Il Comune inoltre quale proprietario dell'area dell'ex scalo merci per la porzione che non sarà ceduta alla soc. Nuova Madonnina detiene l'indice edificatorio che ha stabilito di non spendere nel comparto ma di trasferire nel futuro PRU Novello.

Il crono programma di seguito riportato definisce, all'interno del quadro generale dei tempi dell'operazione di trasformazione, le tempistiche, accettate dalle proprietà coinvolte, per la realizzazione delle opere di interesse pubblico. In particolare riporta le scadenze per il ritiro del Permesso di costruire e l'inizio lavori per la realizzazione della stazione delle autocorriere e per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Per la stazione è prevista la fine lavori entro il quarto anno dalla stipula della convenzione urbanistica, per gli alloggi ERP all'interno del sub comparto A entro la fine del quinto anno dalla stipula della convenzione e per quelli del sub comparto B entro la fine del decimo anno.

Il costo complessivo dell'operazione di trasformazione ammonta a circa 84 milioni di euro, interamente a carico delle proprietà private ad esclusione della quota di scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria di circa 1,9 milioni di euro.

COMUNE DI CESENA

PRU PARCO EUROPA

01/02/2011

COSTI INTERVENTO NUOVA MADONNINA

SUL	TOTALE MQ COMMERCIALI	COSTO COSTRUZIONE		
		€/MQ	€	
BLOCCO A1	7.507,00	10.072	1.100	11.079.178
BLOCCO A2-D1-D2	15.287,00	19.959	1.100	21.955.373
BLOCCO B1	5.500,00	7.220	1.100	7.942.000
BLOCCO B2	3.946,00	5.102	1.100	5.612.409
BLOCCO E	1.596,00	1.995	1.100	2.194.500
BLOCCO G	3.769,00	5.391	1.100	5.930.276
BLOCCO F	360,00	410	1.100	451.440
BLOCCO H	853,00	193	1.100	212.300

SUL TOT MQ 38.818,00 50.343 55.377.476

	LAVORI	ONERI SICUREZZA 2% (inclusi)	SPESE TECNICHE + ONERI VARI (escluse)	TOTALE
STAZIONE CORRIERE	4.831.559	96.631	484.000	5.315.559
PARCHEGGIO INTERRATO	4.809.064	96.181	480.000	5.289.064
NUOVA STRADA E VERDE	948.998	18.980	95.000	1.043.998
VERDE PRIVATO	5.635	35	197.225	
PERCORSI PRIVATI PAVIMENTATI	3.647	120	437.640	
PERCORSI PRIVATI USO PUB.	3.008	120	360.960	
PARCHEGGI PRIVATI FUORI TERRA	1.430	120	171.600	
PARCHEGGI PUBBLICI (EST. SOLAIO)	766	120	91.920	
PARCHEGGI PUBBLICI INTERRATI	1040	600	624.000	
VERDE PUBBLICO PROGETTO	3.437	35	120.295	
AREA PUBBLICA PAVIMENTATA	4.223	120	506.760	

13.100.021

CONTRIBUTO SISTEMAZIONE VIALE EUROPA	349.818
PROGETTAZIONE VIALE EUROPA	230.000

579.818

TOTALE COSTI

69.057.315,00

N.B. Nei 5.315.559 € della stazione delle corriere, il contributo del comparto "B" (Battistin) sarà di € 346.508

COMUNE DI CESENA

PRU PARCO EUROPA

14/01/2011

COSTI INTERVENTO BATTISTINI

SUL		TOTALE MQ	COSTO COSTRUZIONE		
COMMERCIALI			€/MQ	€	
BLOCCO	C	8.405,00	11.982	1.100	13.179.870
SUL TOT MQ		8.405,00	11.982		13.179.870

LAVORI			
VERDE PRIVATO	1.141	35	39.935
PERCORSI PRIVATI PAVIMENTATI	898	120	107.760
PERCORSI PRIVATI USO PUB.	1.311	120	157.320
PARCHEGGI PRIVATI FUORI TERRA	-	120	-
PARCHEGGI PUBBLICI (EST. SOLAIO)	-	120	-
PARCHEGGI PUBBLICI INTERRATI	2000	600	1.200.000
VERDE PUBBLICO PROGETTO	1.628	35	56.980
AREA PUBBLICA PAVIMENTATA	984	120	118.080
CONTRIBUTO SISTEMAZIONE VIALE EUROPA			173.526

1.853.601

TOTALE COSTI 15.033.471,00

N.B. Sopra non è indicato il contributo del comparto "B" (Battistini) per la stazione delle corriere che sarà di € 346.508

PARCO EUROPA - CRONOPROGRAMMA SUBCOMPARTO B

STAZIONE AUTOCORRIERE

COD.	LAVORAZIONI	MESI	1° ANNO												2° ANNO												3° ANNO												4° ANNO												5° ANNO												6° ANNO												7° ANNO												8° ANNO												9° ANNO												10° ANNO																							
			1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12								
1	APPROVAZIONE ACCORDO (1)	1	■																																																																																																																																			
2	STIPULA CONVENZIONE URBANISTICA	3																																																																																																																																				
3	PRESENTAZIONE PERMESSO DI COSTRUIRE OO.UU.	3																																																																																																																																				
4	RITIRO PERMESSO DI COSTRUIRE OO.UU.	12																																																																																																																																				
	LAVORI REALIZZAZIONE OO.UU.	36													■																																																																																																																							
	NOTE																																																																																																																																					
			(1) qualora questa data fosse anticipata o slittasse in relazione alle maggiori o minori variazioni chieste dai diversi soggetti chiamati a pronunciarsi sul procedimento, slitterebbe o verrebbe anticipata di conseguenza tutta la successiva tempistica																																																																																																																																			

EDILIZIA PRIVATA

COD.	LAVORAZIONI	MESI	1° ANNO												2° ANNO												3° ANNO												4° ANNO												5° ANNO												6° ANNO												7° ANNO												8° ANNO												9° ANNO												10° ANNO																																			
			1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12																																
1	APPROVAZIONE ACCORDO (1)	1	■																																																																																																																																															
2	STIPULA CONVENZIONE URBANISTICA	3																																																																																																																																																
3	INIZIO LAVORI (Previo permesso di costruire)	102																																																																																																																																																
4	FINE LAVORI (2)	120																																																																																																																																																
	NOTE																																																																																																																																																	
			(1) qualora questa data fosse anticipata o slittasse in relazione alle maggiori o minori variazioni chieste dai diversi soggetti chiamati a pronunciarsi sul procedimento, slitterebbe o verrebbe anticipata di conseguenza tutta la successiva tempistica (2) La validità del permesso di costruire è di 3 anni																																																																																																																																															

ALLOGGI ERP

COD.	LAVORAZIONI	MESI	1° ANNO												2° ANNO												3° ANNO												4° ANNO												5° ANNO												6° ANNO												7° ANNO												8° ANNO												9° ANNO												10° ANNO																							
			1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12																				
1	APPROVAZIONE ACCORDO (1)	1	■																																																																																																																																			
2	STIPULA CONVENZIONE URBANISTICA	3																																																																																																																																				
3	INIZIO LAVORI (Previo permesso di costruire)	102																																																																																																																																				
4	FINE LAVORI ALLOGGI (2)	120																																																																																																																																				
	NOTE																																																																																																																																					
			(1) qualora questa data fosse anticipata o slittasse in relazione alle maggiori o minori variazioni chieste dai diversi soggetti chiamati a pronunciarsi sul procedimento, slitterebbe o verrebbe anticipata di conseguenza tutta la successiva tempistica (2) La validità del permesso di costruire è di 3 anni																																																																																																																																			



TABELLA 2

RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI EDIFICABILI FRA I PROPRIETARI DELLE AREE

SUBCOMPARTO A

Nuova Madonna

S.U.L.	residenza	30.802 mq.
"	direzionale	3.197 mq.
"	terziario	2.370 mq.
"	medio piccola struttura alimentare	1.596 mq.
	Totale SUL	37.965 mq.

F.lli Manuzzi

residenza	853 mq.
Totale SUL	853 mq.

Totale sub comparto A mq. 38.818

SUBCOMPARTO B

F.lli Battistini.

residenza	7.185 mq.
Pubblici esercizi	1.220 mq.
Totale. S.U.L.	8.405 mq.

Totale sub comparto B mq. 8.405