



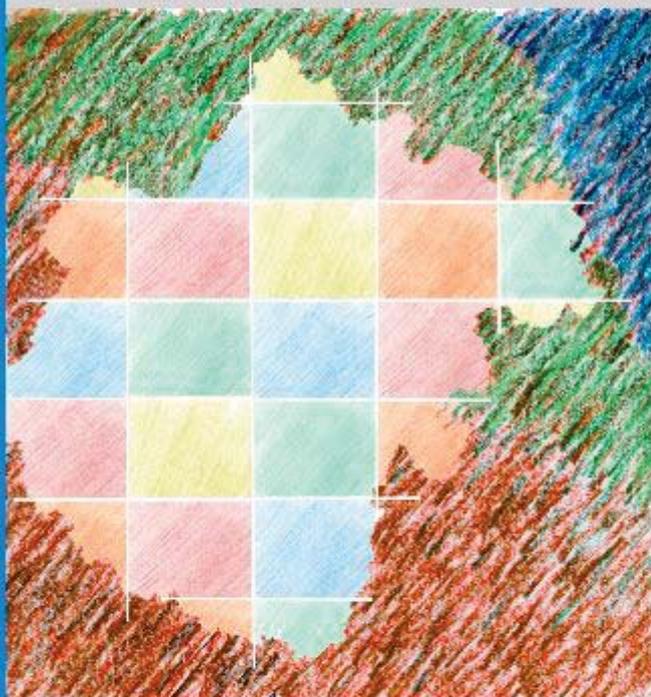
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

PROPOSTA DI  
ACCORDO DI PROGRAMMA  
IN VARIANTE AL PTCP E AL PRG  
PER L'ACQUISIZIONE DI IMMOBILE  
DA DESTINARE A SEDE DEL  
COMANDO COMPAGNIA CARABINIERI  
E CONTESTUALE POTENZIAMENTO  
DELL' INSEDIAMENTO COMMERCIALE  
"MONTEFIORE"

ai sensi dell'art.40 della L.R.20/2000 e ss.mm.ii.

**RELAZIONE  
VARIANTE PTCP**

P  
·  
T  
·  
C  
·  
P  
·



## **Indice generale**

|   |        |
|---|--------|
| <b>1. Situazione vigente</b>                    | pag. 1 |
| <b>2. Il nuovo Assetto dell'Area Montefiore</b> | pag. 5 |
| <b>3. La variante al PTCP</b>                   | pag. 9 |

## 1 Situazione Vigente

Nel Quadro Conoscitivo del PTCP sono state analizzate una serie di polarità potenziali sulla base della loro individuazione come tali nei Piani regolatori comunali oppure dalla presenza di una o più categorie funzionali tra quelle evidenziate dall'art. A-15 della Legge Regionale 20/2000 e ss.mm.ii.

In sede di Conferenza di Pianificazione conclusasi il 22 dicembre 2004, con i comuni di Forlì e Cesena, è stata successivamente verificata l'esatta perimetrazione dei poli individuati dal P.T.C.P. nonché la distribuzione delle funzioni al loro interno e lo stato di attuazione degli interventi.

Il Polo funzionale n. 11 denominato "Stadio di Cesena e il centro direzionale-commerciale Montefiore" è identificata fra *"I centri commerciali integrati con funzioni di intrattenimento"* una categoria di poli che ospita insediamenti per la grande distribuzione commerciale, ipermercati e centri commerciali talvolta integrati ad attrezzature di interesse collettivo per il tempo libero e lo sport.

Lo stadio a Cesena, che da solo non verrebbe identificato come polo per la sporadicità degli eventi a grande affluenza di pubblico, assieme alla costituita area terziaria commerciale di Montefiore richiama popolazione per un arco temporale più lungo e differenziato nel corso dell'anno e pertanto viene classificato come polo stazionario, in quanto compiuto al suo interno.

Il PTCP della provincia di Forlì-Cesena definisce poli esistenti stazionari tutti i poli che hanno in una buona capacità attrattiva, mentre sono limitati o nella potenzialità all'espansione perché collocati in un tessuto già urbanizzato o nell'accessibilità (in quanto prossimi ad arterie viarie altamente congestionate, non collegati adeguatamente al servizio di trasporto pubblico o distanti dai principali snodi della mobilità).

Il Piano prevede per i poli stazionari una crescita minima, non superiore al 10% dell'esistente. Tale crescita può essere definita "fisiologica" ed è dovuta a prevedibili completamenti che possono verificarsi a dieci anni dall'attuazione di tutte le previsioni già contenute nei Piani urbanistici vigenti.

Per questa categoria di poli, dato il loro assetto urbanistico sostanzialmente configurato e stabile, in attesa del completo assorbimento da parte del mercato locale delle quantità edilizie mano a mano messe in gioco, l'ulteriore crescita ammessa si configura prevalentemente come ampliamento, sistemazione o ricucitura delle urbanizzazioni attuate ed eventuale riconversione funzionale dei contenitori anche con processi di riqualificazione urbanistica ed edilizia.

### II POLO FUNZIONALE "STADIO MANUZZI- NUOVA AREA MONTEFIORE" OSPITA: OROGEL STADIUM – DINO MANUZZI

Nel 1988 lo stadio è stato rinnovato radicalmente: del vecchio impianto è rimasta intatta solo la tribuna, anche se, nel progetto originario, anch'essa avrebbe dovuto essere demolita e poi ricostruita. Esso, oltre alla tribuna (comunque rinnovata) che può ospitare 1.844 spettatori, è costituito dalla *gradinata est*, dotata di 9.592 posti a sedere, e due *curve*, capaci di contenere 6.212 spettatori ciascuna. Questi ultimi tre settori sono progettati a *doppio anello* e sono tra loro contigui. Nell'attuale assetto lo stadio può ospitare 23.860 spettatori.

Nell'estate 2010 lo stadio è stato sottoposto ad alcuni lavori di adeguamento per il campionato di Serie A che hanno riguardato l'ampliamento del terreno di gioco (passato da 66 a 68 metri di larghezza), l'aumento della superficie degli spogliatoi, della sala stampa e della tribuna stampa (passata da 60 a oltre 100 posti).

## IL CIRCOLO TENNIS

Il circolo tennis offre in un'ampia sede attrezzature sportive e non solo, con l'ampliamento del servizio bar infatti si propone come ristorazione e rinfreschi per i ritrovi dei soci:

All'interno del circolo trovano collocazione:

4 campi da tennis in terra rossa;

- 1 campo da tennis sintetico;
- 3 campi da Beach volley;
- spogliatoi;
- sala da carte;
- sala Billardo;
- Palestra attrezzata;

Nell'ambito delle attività il circolo opera da tempo nella sezione Bridge, con la finalità di praticare e diffondere questo particolare gioco di carte che si impone sempre più come attività sportiva vera e propria (proposta anche per diventare una disciplina olimpionica), con un'ampia comunità di persone che ci si dedica;

## L'ISTITUTO PROFESSIONALE DI STATO "VERSARI MACRELLI"

La sede "Cino Macrelli", è situata in via G. Spadolini, 111, l'edificio fu adibito a edificio scolastico già nel 1965, anno in cui, il Comune di Cesena realizzò la prima porzione di scuola.

L'Istituto occupa una posizione di prima periferia, a ridosso del centro, risulta facilmente raggiungibile con mezzi propri e pubblici. La porzione di edificio più antiquato si compone di tre piani fuori terra e di un piano seminterrato. L'intera struttura portante è in cemento armato, le facciate sono intonacate e tinteggiate nel complesso si presenta in buono stato di conservazione.

Negli anni '80 fu realizzato un ampliamento dell'edificio, disponendo un nuovo corpo di fabbrica, con forma rettangolare e allungata, adiacente al lato corto dell'edificio esistente, il nuovo corpo di fabbrica fu orientato da est a ovest e collocato sul lato sud del lotto di terreno di fronte alla via Toscana.

Il nuovo edificio fu progettato per ospitare solo aule. Con tre piani fuori terra e un piccolo locale seminterrato fu realizzato con struttura portante in travi e pilastri di cemento armato. Recentemente la scuola ha subito un ulteriore incremento della popolazione scolastica.

Oltre che ricevere in dotazione una nuova sede distaccata in Piazzale Macrelli, 40 a Cesena (sede coordinata "Iris Versari") l'amministrazione Provinciale ha ritenuto opportuno, trasferire presso la sede di via G. Spadolini una struttura prefabbricata metallica ed amovibile disponendola all'interno dell'area di pertinenza della scuola. L'edificio risulta visibile dalla via Friuli Venezia Giulia e si sviluppa principalmente sulla porzione di lotto che confina con abitazioni private.

Il suddetto intervento ha costituito un secondo vero ampliamento dell'Istituto, posizionando un blocco prefabbricato articolato su due piani, ciascuno comprendente 4 aule con annessi servizi igienici e disimpegni per una superficie utile e lorda di mq. 525 circa.

Attualmente il complesso scolastico presenta una superficie calpestabile di mq. 4280,00 ed una superficie coperta di mq. 2300,00 circa.

Attraverso gli ampliamenti e gli interventi eseguiti la capacità ricettiva complessiva della sede centrale è stata portata a 750 unità.

#### PROGRAMMA INTERGRATO D'INTERVENTO MONTEFIORE

L'area "Montefiore" è individuata nel vigente PRG del Comune di Cesena come "Progresso '85", regolamentato all'art. 51 delle NTA e dall'Allegato Normativo A4 che rimanda alle disposizioni del Programma Integrato di Intervento (PII) approvato.

Il Programma Integrato è stato approvato dal Consiglio comunale nel 2002, variato poi nel 2004 e nel 2010. Ad esito delle modifiche, si è configurata un'area suddivisa in 4 sub-comparti ad attuazione differita con una SUL complessiva di 37.096 mq ripartita nelle funzioni residenziale, terziario-direzionale e terziario-commerciale.

L'area risulta ad oggi pressoché già interamente urbanizzata per i sub comparti 1 - 2 e 3.

Il sub comparto 1-2, dopo la sottoscrizione della convenzione, ha dato attuazione al sistema delle opere di urbanizzazione e all'edificio terziario-commerciale-direzionale per una SUL di mq. 19.455 ; mentre le altre previsioni compresa la residenza non hanno avuto seguito.

Di seguito sono riportati in sintesi gli impegni a suo tempo assunti dalla ditta attuatrice firmataria della convenzione del sub comparto 1-2:

- realizzazione di una medio grande struttura di vendita alimentare;
- realizzazione e cessione delle aree di parcheggi in misura superiore allo standard a servizio dello stadio pari a mq. 18.022;
- realizzazione e cessione delle aree di verde aggiuntivo superiore allo standard pari a 14.311 mq;
- realizzazione delle opere relative al bacino di laminazione per la quota del 26,01% spettante al Comune e riferite alle superfici di proprietà;
- progettazione esecutiva delle opere di ristrutturazione di Via Assano;
- ristrutturazione di via Assano nel tratto compreso tra il viadotto Kennedy e la Via Montefiore fino a concorrere a € 1.892.705,65 per la quota del 25%;
- versamento di un contributo economico aggiuntivo di € 385.802,35;

Le opere elencate sono definite nel Programma Integrato per un importo generale di € 2.278.508,26.

Nel 2008, la Commercianti Indipendenti, proprietaria del sub comparto 1-2, unitamente ai proprietari del sub comparto, 4 ha presentato una richiesta di variante al Programma Integrato denominato Montefiore per poter attuare l'intero programma. Le richieste avanzate dalla proprietà sono di seguito elencate:

- *opere pubbliche:*
  - realizzazione della rotatoria lungo Via Spadolini, all'uscita della Secante, per un importo di € 594.384,43;
  - realizzazione di parcheggio su proprietà comunale a completamento di quello già previsto a servizio dello stadio per un importo presunto di € 971.128,80;
- *opere private:*
  - assegnazione alle proprietà del comparto della capacità edificatoria della casa colonica di proprietà comunale compresa all'interno del perimetro, incrementata a 270 mq;

- inserimento nel Programma integrato della previsione di una medio grande struttura di vendita non alimentare al posto di una medio piccola;
- inserimento nel P.I. della previsione di un impianto per la distribuzione carburanti;
- inserimento nel P.I. della previsione di un asilo nido privato al di fuori dell'indice consentito;
- inserimento nel P.I. della previsione dell'ampliamento del corpo 7 di mq 447 con destinazione a deposito senza aumento della SUL complessiva già prevista;
- inserimento nel P.I. della previsione di un nuovo esercizio di vicinato per mq. 69 al posto di una superficie comune all'interno dell'edificio commerciale.

Le differenze e gli esuberi dei costi derivanti rispettivamente dalla riduzione delle superfici a parcheggi pubblici extra standard e dall'aumento della superficie destinata a verde pubblico sono stati conguagliati, a parità di costi unitari applicati, attraverso la realizzazione da parte della ditta attuatrice della rotatoria lungo Via Spadolini, all'uscita della Secante e del parcheggio su proprietà comunale a servizio dello stadio.

La variante al PII è stata approvata in variante al PRG con delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 24.02.2011 e la modifica alla convenzione relativa al sub comparto 1-2 è stata sottoscritta in data 26.05.2011.

A seguito della variante sono stati realizzati la rotatoria in uscita dalla Secante, il parcheggio su proprietà comunale, il distributore carburanti e il nuovo esercizio di vicinato di 69 mq, mentre tutte le altre previsioni non hanno avuto seguito.

Non è stata firmata la convenzione relativa al sub comparto 4, per cui con delibera di Giunta Comunale n.147 del 10.05.2016 ne è stata dichiarata la decadenza, facendo riferimento ad una norma regolamentare presente nel vigente Regolamento Edilizio del Comune di Cesena ( art 42 ).

Con procedimento autonomo i proprietari del sub comparto 3 hanno stipulato la convenzione ed hanno realizzato per intero gli interventi previsti con riguardo sia delle opere di urbanizzazione che dell'edificio previsto per una SUL di mq. 901.

## 2. Il nuovo assetto del Polo Funzionale n. 11 “Stadio Manuzzi – Nuova Area Montefiore”

Nel dicembre 2009 la Provincia di Forlì-Cesena ha emanato un **provvedimento di inagibilità** relativo all'immobile di sua proprietà allora occupato dalla Compagnia dei Carabinieri di Cesena, la quale ha trovato sede provvisoria in un immobile sito in Viale Bovio;

Stante il protrarsi della situazione di precarietà, il Comando dei Carabinieri nel mese di settembre 2013 ha richiesto formalmente al comune di valutare la possibilità di mettere a disposizione dell'Arma un immobile che possa consentire una sistemazione adeguata e funzionale.

Con *deliberazione n. 64 del 10 ottobre 2013* il Consiglio comunale di Cesena ha riconosciuto la suddetta necessità e ha promosso l'avvio di un **processo di verifica** sul territorio comunale di immobili di proprietà – anche se destinati ad altra funzione – per individuare quelli potenzialmente idonei o, in alternativa, per promuovere la costruzione di sedi ad hoc attraverso accordi con privati. Ha inoltre stabilito le caratteristiche di localizzazione idonee per l'area che dovrà ospitare la nuova caserma; a seguito della suddetta delibera il Settore Edilizia Pubblica ha verificato l'assenza di immobili di proprietà comunale idonei allo scopo summenzionato.

La Soc. Commercianti indipendenti Associati ha manifestato la disponibilità a realizzare e cedere, in area di sua proprietà posta all'interno del comparto “Montefiore” (sottoposto a Programma Integrato di Intervento – P.I.I. - già convenzionato e parzialmente attuato) un edificio di ca. 2.180 mq da destinare a caserma, richiedendo al contempo la modifica del P.I.I. per la trasformazione delle superfici residenziali dei sub comparti 1 e 2 in superfici commerciali (*giugno 2013*);

A seguito di ciò l'Amministrazione comunale ha ritenuto di mettere a confronto detta proposta con eventuali alternative provenienti da altri soggetti privati, procedendo quindi alla pubblicazione di un **avviso pubblico**, secondo gli indirizzi dettati dalla Giunta con deliberazione n. 350 del 5 **novembre 2013**. Dal 29 novembre 2013 al 8 aprile 2014 si è svolto il procedimento selettivo.

La Giunta comunale, con deliberazione n. 85 dell'8 aprile 2014 ha preso atto della valutazione espressa dalla commissione giudicatrice sulle **2 manifestazioni di interesse pervenute e della selezione della proposta della Soc. Commercianti indipendenti Associati**, per la quale sono state verificate sia la congruità della localizzazione con riferimento ai parametri indicati nell'avviso, sia la congruenza in termini di equilibrio fra intervento privato e beneficio pubblico;

Nello stesso atto la Giunta ha inoltre espresso la necessità di variare la strumentazione urbanistica vigente del Comune (PRG) mediante ricorso all'istituto dell'Accordo di programma, riconoscendo l'interesse pubblico legato alla caserma, in considerazione del fatto che l'immobile viene ceduto gratuitamente al Comune ad avvenuta costruzione e collaudo. La Giunta comunale ha valutato il rilevante interesse pubblico della proposta rappresentato dalla costruzione, senza oneri per la P.A., di un importante presidio alla sicurezza del territorio e dalla successiva acquisizione al patrimonio comunale con la relativa messa a reddito, rappresentato dal canone di locazione annuo definito con il ministero di circa 202.000 euro;

Successivamente con deliberazione n. 309 del 15 dicembre 2015, la Giunta comunale ha approvato l'accordo, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, destinato ad accedere alla variante al P.R.G. relativa al P.I.I. del comparto “Montefiore”, mediante Accordo di programma in quanto la previsione di un **centro commerciale di attrazione di livello inferiore** risulta di competenza della

pianificazione provinciale, per cui, ai fini della conformazione della proposta, si rende necessario modificare in tal senso, oltre al P.R.G., anche il P.T.C.P. che non prevede nell'ambito indicato tale destinazione; detto accordo è stato stipulato in data 26.01.2016 con atto del notaio Martina Olivetti.

In attuazione di tale accordo il Consiglio comunale di Cesena con delibera n 52 del 28.07.2016 ha espresso l'assenso preliminare all'Accordo ai sensi dell'art. 40 comma 2 della L.R. 20/2000 autorizzando il Sindaco a dare corso al procedimento definendo le linee di indirizzo per la concertazione e le condizioni per l'adesione al Programma.

Si evidenzia che l'area, già assoggettata a Programma Integrato d'intervento, è nella sua conformazione iniziale in gran parte realizzata; in particolare sono pressoché compiute le opere di urbanizzazione.

La proposta di variante per l'Area Montefiore attiene in particolare a:

a) inserimento nell'ambito interessato dalla previsione di un centro commerciale di attrazione di livello inferiore, costituito da una grande struttura di vendita alimentare, due medio grandi strutture non alimentari, tre medio piccole strutture non alimentari, altre strutture commerciali di vicinato e pubblici esercizi: la Superficie di Vendita (SV) corrispondente all'uso U3/4 (grandi strutture di vendita alimentari) è di mq. 4.000, all'uso U3/3 (medio grandi strutture di vendita non alimentari) è di mq. 4.100, all'uso U3/2 (medio piccole strutture di vendita non alimentare) è di mq. 2.864 e all'uso U3/1 (esercizi di vicinato) è di mq. 2.310 per un totale di SV di mq. 13.094;

b) Realizzazione della Sede del Comando provinciale dei Carabinieri;

L'intervento proposto presuppone le seguenti varianti al P.R.G. vigente ed al Programma integrato di intervento:

a) trasformazione delle superfici residenziali e terziarie previste nel sub- comparto 1-2 per mq. 5.528 di SUL ad uso commerciale;

b) previsione, in aggiunta alla Superficie Utile Lorda già prevista, di ulteriori 1500 mq a destinazione direzionale/commerciale;

c) previsione di un centro commerciale di attrazione di livello inferiore, costituito da una grande struttura di vendita alimentare, due medio grandi strutture non alimentari, tre medio piccole strutture non alimentari, altre strutture commerciali di vicinato e pubblici esercizi con una Superficie di Vendita totale di mq. 13.094;

d) trasferimento di mq.1.301 di SUL dal sub comparto 4 al sub-comparto 1-2 e relativa modifica di destinazione d'uso da residenza a direzionale;

e) modifica di destinazione d'uso di mq 704 di SUL da asilo nido ad attività direzionali;

f) modifica di destinazione d'uso di mq. 447 di SUL da uso deposito ad attività commerciale/direzionale;

g) previsione, in aggiunta alla Superficie Utile Lorda già prevista, di mq. 2.819 di superficie calpestabile, pari a mq 3.273 di superficie interna (esclusi i muri esterni), da destinare a “Sede del Comando provinciale dei Carabinieri”;

h) trasformazione da piano integrato a piano attuativo a destinazione direzionale e commerciale.

La nuova soluzione progettuale prevede una diversa distribuzione degli spazi pubblici e privati e questo definisce un nuovo disegno del costruito con l'accorpamento degli spazi commerciali in ampliamento della piastra esistente, le superfici direzionali concentrate in un unico edificio a torre posto all'ingresso del comparto, il collocamento della caserma all'ingresso sulla rotatoria del viadotto Kennedy e la ridefinizione delle dotazioni pubbliche a parcheggio e verde.

Le modifiche agli assetti progettuali e le modifiche di destinazione d'uso hanno determinato il consumo delle aree pubbliche extra standard previste e realizzate precedentemente con lo scomputo degli oneri di Urbanizzazione secondaria (mq. 10.450 di parcheggi e mq. 15.672 di verde pubblico) fino a ridurle a mq. 2.301 di parcheggi pubblici e mq. 8.006 di verde.

Per poter dare continuità fra l'attuale struttura esistente destinata al commercio e la parte nuova tra il lato nord e la via Assano è previsto l'abbassamento del piano di scorrimento dell'attuale via Cappelli, che diventerà asse viario privato ad uso pubblico.

La nuova struttura commerciale si configura come centro commerciale di attrazione inferiore pertanto la dotazione dei parcheggi privati è stata adeguata a tale livello, aumentando notevolmente le quantità previste allo stato attuale.

La nuova caserma dei Carabinieri è posta in posizione centrale con accesso diretto dal viadotto Kennedy attraverso la rotatoria Augusto Campana che ne garantisce un'efficace accessibilità ed un adeguato controllo dell'intorno.

Per la realizzazione della Caserma dei Carabinieri, delle opere di urbanizzazione e del centro commerciale la ditta attuatrice ha chiesto di attribuire all'approvazione dell'Accordo valore di titolo edilizio, mentre per il complesso direzionale a torre è previsto uno schema tipologico di massima.

### 3. La variante al P.T.C.P.

La L.R. 14/99 e ss.mm.ii. stabilisce che le Province, provvedono con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) alla individuazione degli ambiti territoriali sovracomunali, ai sensi delle lettere a) e b) del comma 3 dell'art. 6 del D. Lgs. n. 114 del 1998 e delle aree di cui all'art. 9, e a definire le scelte di pianificazione territoriale per gli insediamenti e la programmazione della rete distributiva sulla base degli indirizzi della Regione contenuti nella presente legge e delle strategie di sviluppo socio-economico sostenibile.

La Provincia di Forlì-Cesena ha operato, tramite la Conferenza Provinciale dei Servizi per la valutazione delle idoneità delle aree commerciali di rilievo sovracomunale, conclusasi in data 21 marzo 2000, una prima fase di pianificazione commerciale in attuazione dei compiti di legge (art. 7 della L.R. 14/1999).

La Conferenza Provinciale dei Servizi ha quindi concluso i propri lavori definendo i seguenti contenuti:

- verifica delle aree destinate a medie strutture di vendita di rilevanza comunale esistenti e di progetto;
- localizzazione delle strutture di vendita medie e grandi di rilevanza sovracomunale;
- definizione delle prescrizioni da osservare nella fase attuativa, da integrare nella normativa urbanistica comunale e degli indirizzi per la fase transitoria che intercorreva tra la conclusione dei lavori della Conferenza di Pianificazione e l'entrata in vigore del PTCP.

La successiva fase pianificatoria (PTCP 2006) ha invece fissato criteri e modalità per la nuova programmazione urbanistica e commerciale assumendo anche la condizione introdotta dalla deliberazione del Consiglio regionale n. 657 del 24.01.2005 "*Integrazione della deliberazione del Consiglio regionale 23.09.1999, n. 1253 in materia di urbanistica commerciale*", secondo cui l'individuazione delle aree per medie strutture di vendita di dimensioni superiori a 1,5 ha di superficie territoriale, e quindi tali da consentire la concentrazione di più strutture di vendita, anche attraverso fasi successive di accrescimento, e comunque quando consentano l'insediamento di medie strutture per una superficie di vendita complessiva superiore a 5.000 mq, deve avvenire nell'ambito del PTCP o di apposita Variante allo stesso, al fine della valutazione congiunta degli effetti cumulativi che tali scelte urbanistiche possono produrre sui differenti sistemi (viabilità e traffico, impermeabilizzazione dei suoli, adeguamento delle infrastrutture, ecc...).

Essendo già trascorso più di un decennio dalla conclusione della Conferenza Provinciale dei Servizi per la valutazione delle idoneità delle aree commerciali di rilievo sovracomunale, e ritenuto pertanto necessario ed urgente avviare i lavori propedeutici alla verifica ed al rinnovo della pianificazione ad oggi vigente in materia, fra il 2011 ed il 2012 questa Amministrazione ha cominciato ad avviare in tal senso alcuni specifici approfondimenti, a partire da una ricognizione dell'evoluzione tipologica e localizzativa del settore della grande distribuzione commerciale, effettuata su incarico a cura di Sincron Polis srl, le cui conclusioni sono riportate in un documento denominato "*Analisi del settore della grande distribuzione nella Provincia di Forlì-Cesena*".

Stante tuttavia la difficile situazione istituzionale, che sin dal 2011 induceva interrogativi sul futuro delle Province (processo di riforma e/o abolizione), si è ritenuto che i tempi (e le risorse) per la predisposizione e la successiva approvazione di una variante al PTCP avente i suddetti contenuti, non fossero compatibili con quelli allora ipotizzati a disposizione di questo Ente per poter intraprendere, con una ragionevole certezza di successo, tale percorso.

Il comma 4 dell'art. 67 delle norme del PTCP dispone che *“Al fine di raggiungere un livello ottimale di servizio, le previsioni di strutture di vendita di livello sovracomunale determinate dalla Conferenza Provinciale dei Servizi di cui al primo comma sono integrate sulla base degli obiettivi e delle valutazioni definiti al paragrafo 3.2.2 della Relazione di Progetto del presente Piano”*.

L'Amministrazione provinciale ha pertanto deciso di accogliere la proposta fatta dall'Amministrazione comunale di Cesena ritenendo in tal modo di poter soddisfare la specifica e puntuale necessità di aggiornamento, integrazione e modifica delle previsioni inserite nel Piano provinciale, emerse nell'ultimo periodo, rinviando una completa ed organica rivisitazione della disciplina in materia di pianificazione commerciale, ad un momento di maggiore certezza istituzionale rispetto alle competenze d'area vasta.

Inoltre si specifica che il comma 5 dell'art. 66 PTCP, in applicazione del succitato art. A-15 della L.R. 20/2000, e sulla base di criteri di definizione e di soglie quantitative - qualitative di cui al Quadro Conoscitivo, individua l'Area Montefiore all'interno del "Polo Funzionale n. 11" classificato come "Polo Esistente stazionario compiuto al suo interno" prevedendone una crescita fisiologica orientativamente non superiore al 10% dell'esistente; l'ulteriore crescita ammessa si dovrà configurare prevalentemente come ampliamento, sistemazione o ricucitura delle urbanizzazioni attuate ed eventuale riconversione funzionale dei contenitori anche con processi di riqualificazione urbanistica ed edilizia.

Tra le condizioni che indica il P.T.C.P. per la trasformazione insediativa, figurano in primo luogo il consolidamento e la razionalizzazione della rete infrastrutturale e dei servizi, capaci di sostenere i trend attuali e/o di riavviare i processi di sviluppo economico-sociale. Il miglioramento dell'accessibilità all'armatura territoriale principale e da qui ai sistemi territoriali più ampi costituisce un vincolo per la ulteriore crescita insediativa dei poli localizzati in contesti densamente urbanizzati e congestionati. Vanno inoltre assicurati, attraverso gli strumenti della pianificazione negoziata, livelli di dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali sufficienti a sostenere gli impatti generati dal polo, come esplicitato nella ValSAT.

La Trasformazione insediativa proposta dettagliata al capitolo precedente si riferisce ad una crescita fisiologica non superiore al 10%, pari a 2204 mq. di SUL corrispondente ad una crescita del polo funzionale contenuta nel 6% dalla SUL Esistente in particolare:

| <b>Area Montefiore Programma Integrato D'intervento</b> |                               |                                  |
|---|-------------------------------|----------------------------------|
| <b>Comparti</b>   | <b>Stato di Progetto 2004</b> | <b>Proposta di progetto 2016</b> |
| Sub 1+ 2  | SUL mq. 31502                 | SUL mq. 35007                    |
| Sub 3   | SUL mq. 901                   | SUL mq. 901                      |
| Sub 4   | SUL mq. 4693                  | SUL mq. 3392                     |

|               |                      |                      |
|---------------|----------------------|----------------------|
| <b>Totale</b> | <b>SUL mq. 37096</b> | <b>SUL mq. 39300</b> |
|---------------|----------------------|----------------------|

Nota: nel quadro conoscitivo erano riportate esclusivamente le Superfici Utili attinenti ai solo sub comparti 1 e 2, mentre all'intero del Programma Integrato e dello stesso Polo funzionale erano inclusi anche i sub comparti 3 e 4;

Nota: Si sottolinea infine che in virtù del parere rilasciato congiuntamente dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica trasporti e del Paesaggio e dal Servizio Giuridico del Territorio, disciplina dell'Edilizia, Sicurezza e Legalità della Regione Emilia Romagna PG/20170042481 del 27/01/2017 per si ritiene di non procedere attraverso l'Accordo territoriale essendo nelle facoltà del Comune dettare una disciplina che regolamenti l'intero polo funzionale con la quale dare attuazione alle quote aggiuntive stabilite dal Piano Provinciale per il polo esistente nel rispetto dei limiti e delle condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale ivi definite; comma 5, secondo periodo, art. A-15 della L.R. 20/2000 e. ss.mm.ii

L'area Montefiore ha assunto negli ultimi anni un rilievo notevole nel contesto dello sviluppo economico urbano e del territorio in genere e la parte destinata al commercio non si può più ritenere un'attività residuale o di completamento di altre funzioni (residenziali, terziarie ecc...) ma diventa una funzione primaria, soprattutto oltre certi limiti dimensionali, ed ha orientato specifiche destinazioni d'uso. L'area si inserisce in maniera strategica tra i grandi assi viari rappresentati dalla Secante (collegamento diretto con la E45 e l'A14) e dalla nuova strada di Gronda (collegamento diretto con A14).

Il sistema dell'accessibilità è già interamente realizzato e risulta ampiamente in grado di smaltire considerevoli flussi veicolari legati alle principali polarità presenti nel territorio comunale che hanno influenza sul sistema viario.

I contenuti proposti nella Variante al PTCP riguardano la puntuale ridefinizione degli insediamenti commerciali nell'area Montefiore con l'inserimento della tipologia di "Centro commerciale di attrazione di Livello Inferiore" (comprensivo di medie strutture e/o di grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiore ai limiti dei 4.500 mq. di superficie di vendita alimentare e di 10.000 per le strutture non alimentari e con superfici territoriali non superiori a 5 ettari) nella 'area.

In particolare nell'area il centro commerciale di attrazione di livello inferiore sarà costituito da una grande struttura di vendita alimentare, due medio grandi strutture non alimentari, tre medio piccole strutture non alimentari, altre strutture commerciali di vicinato e pubblici esercizi: la Superficie di Vendita (SV) della grande strutture di vendita alimentari è di mq. 4.000, la Superficie di Vendita (SV) delle medio grandi strutture di vendita non alimentari è di mq. 4.100, la Superficie di Vendita (SV) delle medio piccole strutture di vendita non alimentare è di mq. 2.864 e la Superficie di Vendita (SV) degli esercizi di vicinato) è di mq. 2.310 per un totale complessivo di mq. 13.094.

Inoltre come evidenziato nello specifico Rapporto di ValSat, sono rispettate tutte e le condizioni di compatibilità ambientale ed i limiti per gli insediamenti, le prestazioni attese e le azioni necessarie per raggiungerli, obiettivi inseriti nella testo dell'Accordo di Programma, conformemente a quanto specificato dall'art. 66 delle norme del PTCP e più precisamente:

- ad integrazione dell'offerta funzionale del polo per assolvere alla finalità di ottimizzare la gestione e l'organizzazione delle funzioni nel territorio e migliorare la competitività del sistema nel suo

complesso si prevede la realizzazione di un centro commerciale di attrazione di livello inferiore (oggetto di Modifica delle previsioni del PTCP);

- per il miglioramento dell'accessibilità dei poli al sistema della grande viabilità concentrata nella pianura, è stata nel tempo realizzata la nuova strada di Gronda (collegamento diretto con A14 e la Rotonda Merzagora );

- per promuovere l'integrazione funzionale attraverso l'accentramento e la compresenza di funzioni complementari per migliorare l'attrattività del polo e favorire un minor consumo di mobilità verrà realizzata la Caserma dei carabinieri spostandola dall'attuale posizione centrale di Viale Bovio;

- riduzione degli impatti ambientali dei poli funzionali e miglioramento delle condizioni di compatibilità con la previsione di allaccio alla esistente di una centrale di cogenerazione di Hera.

Resta tuttavia evidente che, la definizione di tale contenuto ha, richiesto una rinnovata e più puntuale valutazione, della necessità di effettuare una specifica valutazione ambientale, ovvero di integrare la vigente ValSAT del P.T.C.P..

Coerentemente con quanto stabilito al comma 1 dell'art. 67 delle norme del P.T.C.P., si ritiene di modificare la Relazione del PTCP al capitolo 3.2.2, la tabella come segue:

Elaborato approvato

Tab. 3.2 – Caratteristiche delle nuove strutture di vendita grandi e medio grandi

|                        | Area              | Stato | Tipologia        | Superficie (mq)             | Classe |
|------------------------|-------------------|-------|------------------|-----------------------------|--------|
| Bagno di Romagna       | Ex IRS            | P     | Mista            | 4.500                       | G      |
| Cesena                 | via Dismano       | P     | Alimentare       | 2.500                       | MG     |
| Cesena *               | via Montefiore    | P     | Alimentare       | 2.500                       | MG     |
| Cesena                 | Area di transito  | P     | Extra-alimentare | 4.500                       | G      |
| Forlì                  | Iper              | P     | Mista            | A max 7.500<br>E max 14.000 | GS     |
| Forlimpopoli           | Comparto 27       | P     | Mista            | A max 4.500<br>E max 10.000 | G      |
| Longiano               | via Emilia        | P     | Mista            | 2.500                       | G      |
| Mercato Saraceno       | Ex Montecatini    | P     | Extra-alimentare | 3.000                       | MG     |
| Predappio              | Zona residenziale | P     | Mista            | 1.500                       | MG     |
| S. Mauro Pascoli       | S. Mauro Mare     | P     | Extra-alimentare | 2.950                       | MG     |
| S. Mauro Pascoli       | Ex Arca           | P     | Mista            | 3.000                       | G      |
| Savignano sul Rubicone | Capanni - Iper    | C     | Extra-alimentare | 28.700                      | GS     |

Legenda: G = Grande di attrazione inferiore; GS = Grande di attrazione superiore; MG = medio grande

\* Nota: Relativamente all'area di Cesena Montefiore si dà atto, conformemente a quanto stabilito dalla Deliberazione del Consiglio Regionale 6557/2005, che essendo state inserite, con il P.I. in Variante approvato con deliberazione C.C. 8/2004, 2 strutture di vendita extra-alimentari medio piccole (SV pari a 1.500 mq ciascuna), nell'area sono localizzate strutture di vendita per una superficie complessiva di 5.500 mq.

Elaborato modificato

Tab. 3.2 – Caratteristiche delle nuove strutture di vendita grandi e medio grandi

|  | Area | Stato | Tipologia | Superficie (mq) | Classe |
|--|------|-------|-----------|-----------------|--------|
|--|------|-------|-----------|-----------------|--------|

|                           |                   |   |                  |                             |    |
|---------------------------|-------------------|---|------------------|-----------------------------|----|
| Bagno di Romagna          | Ex IRS            | P | Mista            | 4.500                       | G  |
| Cesena                    | via Dismano       | P | Alimentare       | 2.500                       | MG |
| Cesena *                  | via Montefiore    | P | Alimentare       | 4000                        | G  |
| Cesena                    | Area di transito  | P | Extra-alimentare | 4.500                       | G  |
| Forlì                     | Iper              | P | Mista            | A max 7.500<br>E max 14.000 | GS |
| Forlimpopoli              | Comparto 27       | P | Mista            | A max 4.500<br>E max 10.000 | G  |
| Longiano                  | via Emilia        | P | Mista            | 2.500                       | G  |
| Mercato Saraceno          | Ex Montecatini    | P | Extra-alimentare | 3.000                       | MG |
| Predappio                 | Zona residenziale | P | Mista            | 1.500                       | MG |
| S. Mauro Pascoli          | S. Mauro Mare     | P | Extra-alimentare | 2.950                       | MG |
| S. Mauro Pascoli          | Ex Arca           | P | Mista            | 3.000                       | G  |
| Savignano sul<br>Rubicone | Capanni - Iper    | C | Extra-alimentare | 28.700                      | GS |

*Legenda: G = Grande di attrazione inferiore; GS = Grande di attrazione superiore; MG = medio grande*

*\* Nota: Relativamente all'area di Cesena Montefiore si dà atto, conformemente a quanto stabilito dalla Deliberazione del Consiglio Regionale 6557/2005, che essendo state inserite, con il P.I. in Variante approvato con deliberazione C.C. 8/2004, 2 strutture di vendita extra-alimentari medio piccole (SV pari a 1.500 mq ciascuna), nell'area sono localizzate strutture di vendita per una superficie complessiva di 5.500 mq.*

*Con Variante specifica al PTCP nell'area Montefiore è stato previsto un centro commerciale di attrazione di livello inferiore composto da una Grande struttura di vendita alimentare (mq. 4.000 di SV) due Medio grandi strutture di vendita extra alimentare (mq. 4.100 di SV), tre medio piccole strutture di vendita non alimentare (mq. 2,864 di SV) e Esercizi di Vicinato (mq. 2.310 di SV) per complessivi 13.094 mq di superficie di vendita.*