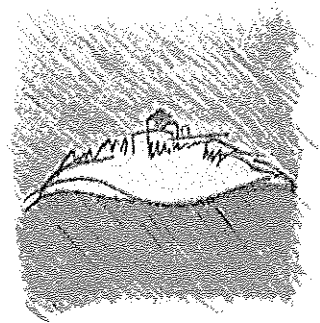
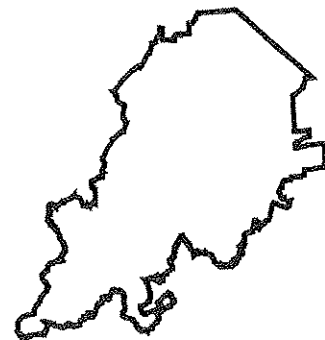


COMUNE DI CESENA  
Settore Programmazione Urbanistica  
**PRG 2000**  
VARIANTE GENERALE



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



**CONTRODEDUZIONI AI  
PARERI DEI SETTORI COMUNALI  
E DEGLI ENTI ESTERNI**

**G**

**Progettisti della Variante**

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

**Collaboratori**

Luciana Battistini  
Alessandro Biondi  
Natazia 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

**ALLEGATO**

**PARERI ESPRESSI IN SEDE DI CONFERENZA DI SERVIZI DEL 30.03.2011 E IN FASE SUCCESSIVA E RELATIVE CONTRODEDUZIONI**

<b>Sintesi del parere di ARPA</b> espresso nella conferenza dei servizi del 09.08.2011 a seguito della richiesta integrazioni formulata nella conferenza di servizi del 30.03.2011	<b>Controdeduzioni al parere di ARPA</b>
<p><b>Favorevole</b> con le seguenti prescrizioni:</p> <p>1. <i>Considerate le attuali destinazioni produttive presenti nell'area, nonché l'uso passato del comparto 4 a stabilimento minerario, durante le fasi di scavo e movimento terreni, sia per le opere di urbanizzazione, sia per la realizzazione degli edifici, dovranno essere adottate particolari attenzioni al rilevamento di eventuali segni di contaminazione del terreno. Quindi i direttori dei lavori dovranno visionare tali fasi ed annotare giornalmente quanto rilevato nei libretti di cantiere. Se emergessero situazioni di presunta contaminazione andrà attivata la procedura di cui al Dlgs n. 152 del 03.04.2006 e successive modifiche.</i></p>	<p>Le prescrizioni sono <u>state recepite nelle Norme del PRU all'art. 21 e vanno rispettate nella fase del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e degli edifici.</u></p>

<p>2. Per quanto riguarda l'elaborato acustico nulla osta. Si rammenta che gli edifici di progetto dovranno rispettare il Dpcm 05.12.1997 sui requisiti acustici passivi. Inoltre tutte le attività che andranno ad insediarsi dovranno produrre l'elaborato previsionale di clima acustico in fase di permesso di costruire.</p>	
---	--

<p><b>Sintesi del parere di ASL</b> espresso nella conferenza dei servizi del 30.03.2011</p>	<p><b>Controdeduzioni al parere di ASL</b></p>
<p><b>Favorevole</b></p>	
<p><b>Sintesi del parere di Hera</b> del 29.03.2011</p>	<p><b>Controdeduzioni al parere di Hera</b></p>
<p><b>Favorevole condizionato</b> all'applicazione delle seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Servizio di pubblica fognatura nera</u>: si prescrive la</li> </ul>	<p>Gli elaborati relativi alla rete fognaria nera e alla rete acqua e gas sono stati modificati nel progetto come richiesto. E' stata prevista</p>

<p>modifica del progetto presentato come da tavola allegata. Sono fornite inoltre prescrizioni per la fase esecutiva.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Rete acqua - gas</u>: si prescrive la modifica del progetto presentato come da tavola allegata. Si chiede l'installazione all'interno dell'area del comparto, lato monte della linea ferroviaria, un'apparecchiatura per la protezione catodica delle tubazioni in acciaio che dovrà essere collocata in un'area libera a futura destinazione di verde pubblico di circa 36 mq.. Chiede di valutare l'opportunità di inserire apposita dicitura in convenzione.</li> <li>• <u>Servizio teleriscaldamento</u>: negli incontri tra la proprietà e il Settore commerciale TLR di Hera si è auspicata l'adozione del sistema di fornitura energia termica da reti di teleriscaldamento cittadine, formulando ipotesi da approfondire. Si rinviano tali considerazioni alla fase di progettazione definitiva.</li> <li>• <u>Esercizio ambiente</u>: si esprime parere favorevole.</li> </ul>	<p>un'area di protezione catodica delle tubature in prossimità della ferrovia e di via Ravennate. Nello schema di convenzione si riporta tra le opere di urbanizzazione primaria il pozzo di protezione catodica.</p> <p><u>Le ulteriori prescrizioni contenute nel parere nella sua forma integrale sono da recepire nella fase di presentazione del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.</u></p> <p>In relazione a quanto previsto dalla D.A.L. 156/2008 circa l'obbligo in determinate condizioni di allacciamento a rete TLR nonché di garanzia della produzione di energia da FER e in coerenza alle delibere di Giunta provinciale 80518/369 del 02.08.2011 e 110031/501 del 15.11.2011 che ha esaminato il PRU nell'ambito della procedura di VAS/screening, si stabilisce che l'intero comparto debba essere asservito in via esclusiva da sistemi di approvvigionamento di energia termica da teleriscaldamento in grado di coprire per intero il fabbisogno di calore per il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acs.</p>
---	--

<p><b>Sintesi del parere del Servizio Tecnico di Bacino</b> espresso nella conferenza dei servizi del 30.03.2011 e successivamente sugli elaborati integrativi in data 28.11.2011 per mail</p>	<p><b>Controdeduzioni al parere del Servizio Tecnico di bacino</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Favorevole</b> per quel che riguarda la valutazione idraulica con la prescrizione di verificare nella fase dell'Accordo di programma il rispetto dell'invarianza idraulica di cui all'art. 9 del Piano Stralcio di Bacino, per i singoli sub comparti al fine di non avere surplus indesiderati di portata idrica.</li> </ul> <p>Le verifiche riportate nell'aggiornamento della Relazione sull'invarianza idraulica paiono corrette, devono essere completate con i calcoli di dettaglio in fase di progettazione definitiva-esecutiva.</p>	<p>Gli elaborati relativi alla rete di smaltimento delle acque meteoriche sono stati integrati con le verifiche richieste. <u>In fase di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione</u> dovranno essere condotte le verifiche di dettaglio indicate nel parere.</p>

<p><b>Sintesi del parere del Consorzio di bonifica della Romagna</b> espresso nella conferenza dei servizi del 30.03.2011</p>	<p><b>Controdeduzioni al parere del Consorzio di bonifica della Romagna</b></p>

<p><b>Favorevole</b> . Concorda con il Servizio Tecnico di Bacino sulla necessità di verificare l'invarianza idraulica per ogni singolo sub comparto. Segnala una situazione esistente di criticità che andrebbe approfondita per la zona di via Europa.</p>	<p>Gli elaborati relativi alla rete di smaltimento delle acque meteoriche sono stati integrati con le verifiche richieste sull'invarianza idraulica. La situazione esistente di criticità nella zona di via Europa dovrà essere verificata con opportuni approfondimenti in <u>fase di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione</u>; tale impegno è riportato nelle Norme di attuazione all'art. 21.</p>
--	---

<p><b>Sintesi del parere del Settore Sviluppo Produttivo e Residenziale</b> espresso nella conferenza dei servizi del 30.03.2011 e integrato via mail in data 23.11.2011</p>	<p><b>Controdeduzioni al parere del Settore Sviluppo Produttivo e Residenziale</b></p>
<p>Segnala una serie di elementi contenuti nelle Norme del PRU e negli schemi di convenzione che necessitano di maggiore approfondimento al fine di limitare i margini di discrezionalità nella applicazione:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. definizione attraverso il progetto unitario di scelte progettuali riguardanti quote e allineamenti dei fabbricati vincolanti per tutti gli interventi edilizi successivi;</li> <li>2. indicazione degli elementi formali per la</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1-2 Le Norme di attuazione del PRU sono state integrate a partire dalle richieste.</li> <li>3. Per quanto riguarda il numero di alloggi inferiore a 50 mq per ciascun intervento/lotto si applica la norma del Regolamento edilizio.</li> <li>4. La presentazione dei progetti degli edifici e delle opere di urbanizzazione può avvenire contestualmente come riportato nelle convenzioni.</li> </ol>

<p>presentazione del progetto unitario;</p> <p>3. precisazione circa l'applicazione dell'art 22 dell'Allegato B al Regolamento edilizio riguardante il numero di alloggi di superficie inferiore a 50 mq per ciascun intervento/lotto;</p> <p>4. definizione in convenzione della modalità di presentazione dei progetti delle opere di urbanizzazione e della tempistica del rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati rispetto al permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.</p> <p>Il Dirigente del Settore in data 23.11.2011 ha espresso parere favorevole relativamente alla stesura definitiva della norma riguardante il progetto unitario</p>	
--	--

<p><b>Sintesi del parere del Settore Infrastrutture e mobilità</b> espresso nella conferenza dei servizi del 30.03.2011 ed integrato in data 18.04.2011</p>	<p><b>Controdeduzioni al parere del Settore Infrastrutture e mobilità</b></p>
<p><b>Favorevole</b> con le seguenti prescrizioni:</p> <p>1. dovrà essere rivista la progettazione di via Ravennate al fine di ricavare una fascia di</p>	<p>1. Gli elaborati sono stati modificati relativamente alla progettazione di via Ravennate come richiesto.</p>

<p>parcheggi a margine della carreggiata ed eventualmente una fascia verde centrale;</p> <p>2. per tutte le situazioni in cui si verrà a creare promiscuità fra pubblico e privato sarà necessario inserire nei capitolati allegati alle gare di appalto una polizza assicurativa come garanzia per eventuali infiltrazioni;</p> <p>3. i parcheggi pubblici a confine dei comparti 2 e 3 devono essere serviti da una zona 30 e avere pavimentazione diversa con marciapiede.</p> <p>4. la realizzazione del nuovo tratto di strada previsto sul lato opposto alla via Romagna è da considerare soluzione provvisoria e sarà mantenuta in essere solo fino a quando la realizzazione prevista dei successivi tratti funzionali non permetterà il collegamento diretto fra il parcheggio parallelo alla via Madonna dello Schioppo , comparto 3, e la via Ravennate o, in alternativa, non sia trovata un'altra soluzione per l'altro ramo di viabilità che collega il parcheggio alla via Madonna dello Schioppo che ne permetta l'utilizzo a doppio senso di circolazione. In quel momento il ramo di strada di fronte alla via Romagna dovrà essere smantellato e sarà sostituito da un piazzale di ritorno;</p>	<p>2. Vengono integrati gli schemi di convenzione riportando l'obbligo.</p> <p>3. L'obbligo verrà adempiuto in sede di permesso di costruire.</p> <p>4. L'obbligo alla rimozione del tratto di viabilità provvisoria viene riportato nella convenzione del comparto 3.</p> <p>5. Se ne fa obbligo in sede di <u>permesso di costruire</u> valutando la migliore soluzione con l'Ente gestore.</p> <p>6. Si inserisce l'obbligo in convenzione e nelle Norme di attuazione.</p> <p>7. Qualora venisse realizzato il laghetto è obbligo mantenere un livello di acqua utile alla sopravvivenza dei pesci; tale norma è riportata nelle Norme di Attuazione.</p> <p>8. L'obbligo è riportato nelle Norme di Attuazione</p> <p>9. Se ne fa obbligo in sede di <u>permesso di costruire</u></p> <p>10. Se ne fa obbligo in sede di <u>permesso di costruire</u></p> <p>11. Se ne fa obbligo in sede di <u>permesso di costruire</u></p> <p>12. L'autorizzazione è già riportata in</p>
--	---



<p>5. Prevedere l'istituzione di una fermata autobus nel tratto di via Cavalcavia compreso fra via Ravennate e via Pisa;</p> <p>6. Per il clima acustico si chiedono due monitoraggi post operam a distanza di sei mesi uno dall'altro per 24 ore in tre punti definiti.</p> <p>7. Il laghetto dovrà garantire una quantità d'acqua sufficiente ai pesci (carpe e o altre specie che si cibino di larve di zanzara).</p> <p>8. Sarà necessario eseguire un rilievo della fognatura bianca esistente in piazza Aldo Moro e piazzale Karl Marx al fine di prevedere un eventuale spostamento della stessa in seguito alla realizzazione dei fabbricati di progetto.</p> <p>9. Si dovrà ottemperare al parere di Hera luce del 21.03.11 ( led e regolazione flussi luminosi, controllo pilota e raccolta dati, doppia linea trifase non a scalare, tipologia dell'impianto classe II senza messa a terra).</p> <p>10. Indicazioni per il posizionamento sui marciapiedi dei pali di illuminazione.</p> <p>11. Indicazioni per la presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione</p> <p>12. Si autorizza l'esecuzione degli interventi da eseguirsi fuori comparto e di ripristino.</p>	<p>convenzione</p> <p>13. Vengono integrati gli schemi di convenzione riportando l'obbligo</p> <p>14. L'obbligo di legge verrà ottemperato in sede di <u>permesso di costruire</u>.</p>
---	---

<p>13. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà comprendere la progettazione della rete TLC previo accordo col servizio Impianti elettrici.</p> <p>14. Il progetto esecutivo delle urbanizzazioni dovrà rispondere agli obblighi di cui al Dlgs 163/06.</p>	
--	--

<p><b>Sintesi del parere del Settore Edilizia pubblica</b> espresso nella conferenza dei servizi del 30.03.2011 ed integrato in data 8.04.2011</p>	<p><b>Controdeduzioni al parere del Settore Edilizia pubblica</b></p>
<p>1. Le demarcazioni fra verde privato e verde pubblico e tra percorsi privati e percorsi pubblici devono essere chiare ed evidenti.</p> <p>2. La creazione di percorsi pubblici soprastanti i volumi interrati privati può essere accettabile a condizione che la proprietà privata assuma l'onere permanente della manutenzione ordinaria e straordinaria dei solai, dei muri, della impermeabilizzazione, degli impianti sottostanti, ecc... Tale impegno andrà inserito negli atti di compravendita e trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari.</p>	<p>1. Gli elaborati del Piano individuano e distinguono le aree e i percorsi pubblici da quelli privati così come la aree pubbliche la cui manutenzione è a carico dei privati (tav.12.4 b): sono previsti elementi fisici di demarcazione quali vialetti ed allineamenti.</p> <p>In fase di permesso di costruire dovranno essere predisposti elementi di chiara individuazione planimetrica che distinguano le aree pubbliche da quelle private e da quelle pubbliche la cui manutenzione è a carico dei privati (art. 7.8 delle Norme di attuazione).</p>

<p>3. La superficie a verde di standard destinata ad essere pavimentata appare eccessiva. Occorre ridurla a favore di una maggiore area a prato.</p> <p>4. Si evidenziano numerose problematiche legate alla realizzazione di laghetti artificiali sia dal punto di vista dei costi di manutenzione e di gestione degli impianti, sia della fruibilità e vista la profondità deve essere prevista una staccionata di protezione al contorno.</p> <p>5. Si ribadisce l'esigenza di prevedere fra le opere di U2 la realizzazione di edifici per l'Edilizia scolastica.</p> <p>Il parere formula inoltre diverse prescrizioni per la fase esecutiva.</p>	<p>2. In relazione ai percorsi pubblici soprastanti i volumi interrati privati, è stato inserito negli schemi di convenzione l'impegno alla cessione del solo soprasuolo restando quindi in carico alla Ditta attuatrice il solaio di copertura, e l'obbligo alle manutenzioni ordinarie e straordinarie per evitare infiltrazioni, da trasferire a tutti gli eventuali acquirenti.</p> <p>3/4 In fase di <u>permesso di costruire</u> delle opere di urbanizzazione sarà verificata la possibilità di ridurre la superficie pavimentata nelle aree a verde di standard e sarà verificata l'opportunità di sostituire i laghetti artificiali con superfici a verde.</p> <p>5 In relazione alla richiesta di prevedere fra le opere di U2 la realizzazione di edifici per l'edilizia scolastica si fa presente che la Giunta comunale, su richiesta della STU, con delibera n. 30 del 25.01.2011, ha autorizzato lo scomputo degli oneri di U2 per la realizzazione di parcheggi in struttura, l'interramento di un tratto dell'elettrodotto che alimenta la sottostazione elettrica di Ferrovie, l'allargamento in ingresso ed uscita dei due sottopassi ferroviari pedonali esistenti, la</p>
--	--

	<p>connessione ciclopedonale al parco territoriale urbano del fiume Savio, la realizzazione del parco soprasecante di rilievo territoriale. L'amministrazione ha inoltre dichiarato di assumere a proprio carico i costi dei futuri ampliamenti scolastici della zona.</p> <p><u>Le ulteriori prescrizioni contenute nel parere nella sua forma integrale sono da recepire nella fase di presentazione del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.</u></p>
--	---

<p><b>Sintesi del parere del Settore Risorse patrimoniali e tributarie</b> espresso nella conferenza dei servizi del 30.03.2011 che richiama il parere del 13.05.2010</p>	<p><b>Controdeduzioni del Settore Risorse patrimoniali e tributarie</b></p>
<p>Dalle verifiche effettuate segnala la presenza di aree che di fatto sono pubbliche ma che non sono state mai cedute così come sono presenti errori catastali e mancati allineamenti di informazioni censuarie.</p> <p>- Le aree di RFI poste tra la ferrovia e la secante risultano catastalmente del Comune perché il passaggio di proprietà non è stato volturato.</p>	<p>Si ritiene necessario provvedere all'allineamento dei dati catastali per lo meno riguardo alle proprietà a cui il PRU attribuisce un'edificabilità <u>prima del rilascio dei Permessi di costruire</u>. La STU ha il compito di controllare e promuovere tali azioni. Il testo dell'Accordo dà atto delle incongruenze fra la situazione reale e</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ANAS non ha concluso tutte le procedure di esproprio della secante e alcune aree costituenti il tracciato dell'opera sono ancora intestate a privati o al Comune in qualità di espropriato.</li> <li>- Vi sono aree che risultano in capo ai privati ma che si suppone dovessero essere cedute all'Amministrazione in seguito ad obblighi derivanti dal rilascio di licenze edilizie o convenzioni urbanistiche. Per le aree stradali si può ipotizzare il percorso di accorpamento al demanio stradale previsto dalla finanziaria del 1999.</li> <li>- Per i beni intestati all'ex Arrigoni solo una ricerca documentale catasto/conservatoria può dire se qualche particella si è persa nei vari atti di vendita/fusione/fallimento o se si tratti solo di mancate volture catastali.</li> <li>- Nel marzo 2010 il catasto ha operato modifiche d'ufficio sui beni che avevano problematiche di mancato allineamento delle informazioni catastali, operazioni che sembrano un palliativo a problematiche in realtà più complesse. Occorre capire cosa è necessario fare.</li> </ul> <p>Ritiene di valutare la possibilità che la STU Novello si possa sostituire al Comune e svolgere direttamente tutte le verifiche del caso.</p>	<p>le risultanze catastali precisando ciò che emerge dalle verifiche e dagli atti.</p> <p>Per la particella compresa nel comparto 5, di proprietà Prodotti alimentari, si ritiene opportuno procedere all'intestazione al Comune dichiarandone l'uso ultraventennale. Valuti la STU in alternativa, prima del rilascio dei permessi di costruire del comparto 5, se sia maggiormente utile avviare la procedura espropriativa sulla citata proprietà con apposita procedura.</p> <p>Relativamente al diritto di superficie della Soc. Parcheggi, l'Accordo prevede l'impegno del Comune a ritornare in disponibilità dei terreni su cui insistono gli attuali parcheggi pubblici per realizzare gli interventi previsti dal P.R.U.. Un eventuale indennizzo sarà a carico della STU.</p> <p>Le rettifiche catastali inerenti aree pubbliche saranno a carico della STU.</p>
--	---

Illustra inoltre le disposizioni normative in materia di espropri.

L'area di proprietà comunale dell'ex mercato per essere conferita alla STU e formarne il capitale sociale necessita di una valutazione che un perito nominato dal Presidente del Tribunale, su richiesta del Comune, deve svolgere. Al riguardo occorre che la STU indichi il periodo temporale in cui prevedere questa attività al fine di non ritardare operazioni e attività future della Società medesima.

In sede di conferenza ha segnalato inoltre la necessità di approfondire le problematiche connesse agli atti di costituzione del diritto di superficie a favore della Società Parcheggi, curati e gestiti dal Settore Infrastrutture e Mobilità.

Relativamente alle problematiche catastali segnalate dichiara che sono in via di risoluzione da parte del Settore Risorse Patrimoniali, per i casi in cui l'Ente può seguire attività di aggiornamento / modifica / integrazione di atti.