



# PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA QUARTIERE ECONOVELLO - CESENA Variante 01



Comune di Cesena

NOVELLO S.p.a.  
Amministratore Unico  
Arch. Edoardo Preger

## PROGETTO

CAPOGRUPPO  
arch. Simona Gabrielli

## PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA E URBANISTICA

studio gap associati  
Piazza Scuole Pie 10/10  
16123 Genova  
tel +39 010 2480049  
fax +39 010 2481217  
p.iva 01323950996

studio GAP associati:  
arch. Simona Gabrielli  
arch. Maurizio Cazzulo  
arch. Marina Bassi  
arch. Federica Alcozer

# A

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE AL PRU

CODICE ELABORATO:

·  ·  ·  ·  ·  ·  ·

SCALA

-

ESEGUITO:

DATA

23/04/2014

CONTROLLATO:

REV.

01

APPROVATO:

# **RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE AL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA “NOVELLO”**

## **INDICE**

### **DESCRIZIONE E MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE**

### **ALLEGATI**

- Tabella 1 Elenco delle unità immobiliari con indicazione delle proprietà coinvolte e relativi dati catastali
- Tabella 2 Elenco delle proprietà coinvolte e incidenza
- Tabella 3 Quadro riassuntivo aree coinvolte e incidenza
- Tabella 4 Ripartizione superfici edificabili fra i soggetti proprietari delle aree
- Tabella 6 Destinazioni d'uso per comparto
- Tabella 7 Cronoprogramma (tempi di esecuzione del programma e diverse fasi temporali di realizzazione degli interventi)
- Tabella 8 costi opere di urbanizzazione - lista di dettaglio
- Tabella 8.2 Costi delle opere di infrastrutturazione e di interesse generale per la sostenibilità, di spettanza del comparto 1a
- Tabella 8.3 Costi delle opere di infrastrutturazione e di interesse generale per la sostenibilità, di spettanza dei comparti 1b 3 5
- Tabella 8.4 Costi delle opere di infrastrutturazione e di interesse generale per la sostenibilità, di spettanza dei comparti 1b 2 4
- Tabella 8.5 Costi delle opere di infrastrutturazione e di interesse generale per la sostenibilità, di spettanza del comparto Europa
- Tabella 9 Costi opere urbanizzazione riepilogo
- Tabella 9 bis Suddivisione costi opere di urbanizzazione per comparti e proprietà
- Tabella 10 a Suddivisione costi per proprietà e calcolo fideiussioni comparto 1a
- Tabella 10 b Suddivisione costi per proprietà e calcolo fideiussioni comparti 1b, 2, 3, 4, 5

## DESCRIZIONE E MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE

In data 04/01/2012 è stato sottoscritto l'Accordo di programma definitivo denominato Novello fra il Comune di Cesena, la Provincia di Forlì-Cesena, la S.T.U. Novello e le proprietà VICO, CILS e SAIS, approvando la variante al PRG e il progetto di Piano Urbanistico Attuativo che consentirà la trasformazione di circa 27 ettari di territorio urbano posto lungo la ferrovia, ex zona produttiva dismessa, prevedendo la realizzazione di una superficie utile lorda di mq. 86.250 di cui mq. 52.536 a destinazione residenziale e mq. 33.714 a destinazione commerciale e terziaria; entro questa previsione, una quota consistente di alloggi di edilizia sociale è prevista da realizzare nel comparto 1, che comprende anche edifici con destinazione terziaria e commerciale; la qualità del nuovo quartiere sarà garantita inoltre da una dotazione significativa di opere di interesse generale per un costo complessivo presunto di circa 15 milioni di euro da suddividersi su tutti i 5 comparti in cui è articolato il Programma di Riqualficazione Urbana; all'interno del comparto è prevista inoltre una quota del verde pubblico costituente standard del limitrofo comparto denominato PRU Europa, per una superficie di mq. 6650 da realizzare su area di proprietà del Comune. Il quadro degli impegni assunti e da assumere da parte dei soggetti coinvolti per l'attuazione del PRU è contenuto nei sette schemi di concezione approvati, cinque relativi alle opere di urbanizzazione primaria dei comparti e due relative alla realizzazione delle opere di infrastrutturazione urbana

Il Presidente della Provincia, in data 06.02.2012, prot. 10719, con apposito decreto ha approvato l'Accordo di Programma che è stato pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna il 15.02.2012

Per l'attuazione delle previsioni urbanistiche previste nel Programma di Riqualficazione Urbana, nonché per la progettazione, realizzazione e commercializzazione di quanto previsto nel citato PRU, è stata costituita una società di trasformazione urbana denominata "Novello SpA "ai sensi dell'art.120 del DLgs. 267 e con apposita convenzione il Comune ha conferito alla stessa ogni funzione utile al conseguimento della piena e definitiva efficacia urbanistica del PRU suddetto, nonché quella di predisporre tutto quanto necessario per consentire, dopo l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo relativo al citato ambito, l'apertura alla partecipazione dei privati alla società stessa.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 10/05/2012 è stato approvato l'avvio dell'iter per la costituzione di un fondo immobiliare chiuso, riservato ad investitori qualificati, finalizzato alla realizzazione di housing sociale nel comparto 1 del Programma di Riqualficazione Novello, visto l'interesse manifestato da Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR con nota prot. CDPIN/P/611/11;

La S.T.U Novello, in data 03/09/2012 al n. 102 ha pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana riservata ai contratti pubblici, con procedura di evidenza pubblica, un bando di gara per la selezione di una Società di Gestione del Risparmio deputata alla costituzione e gestione del Fondo Immobiliare da istituirsi ai sensi dell'art. 12 bis del D.M. 24 maggio 1999 n.228 avente le caratteristiche descritte dal Piano Nazionale di Edilizia Abitativa, al fine di dare attuazione al comparto 1 del PRU.

All'esito della gara, è risultata aggiudicatrice la società Fabrica Immobiliare SGR s.p.a, autorizzata dalla Banca d'Italia all'esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio.

In data 19/02/2013 con atto del notaio Antonio Porfiri Rep. 224.042 Fasc. 53.446, è stato stipulato il contratto tra il Comune di Cesena, la Novello s.p.a. e Fabrica SGR s.p.a riguardante l'avvio delle attività necessarie alla strutturazione ed alla successiva

costruzione dei fabbricati e gestione del Fondo immobiliare e con detto contratto il Comune di Cesena si è impegnato al conferimento delle aree inserite nel comparto 1 ed interessate dalla realizzazione dell'edilizia sociale.

Nel PRU approvato le aree del comparto 1 non sono tutte interessate dalla realizzazione di edilizia sociale, comprendendo la previsione anche di edifici da destinare ad attività ricettive e direzionali.

Si è resa pertanto necessaria la predisposizione di una variante al Programma di Riqualificazione Urbana che suddivida il comparto 1 in due porzioni autonome, ai fini di anticipare la realizzazione degli interventi di edilizia sociale e per poter adempiere agli impegni assunti con Fabbrica SGR s.p.a..

La variante ha una motivazione di carattere esclusivamente operativo e non modifica in alcun modo il PRU nei suoi contenuti. La suddivisione del comparto 1 in due subcomparti 1a e 1b, è basata su due criteri: la destinazione d'uso prevalente e la possibilità di suddividere razionalmente il comparto, senza modificare il disegno urbanistico complessivo e garantendo ad ogni subcomparto i relativi standard.

il subcomparto 1a costituisce la parte prevalente (il 71,87% % della superficie edificabile attribuita dal PRU) e corrisponde esattamente al perimetro individuato per la costituzione del fondo, con la sola aggiunta del lotto residenziale di proprietà CILS che ha deciso di partecipare alla sua attuazione, sottoscrivendo la relativa convenzione.

Il subcomparto 1b potrà invece essere avviato autonomamente in un secondo tempo, come previsto dal crono programma.

Come risulta dagli elaborati progettuali il comparto 1a comprende le proprietà del Comune di Cesena, della Coop. C.I.L.S., della Soc. SAPRO e delle Ferrovie dello Stato le quali hanno manifestato alla STU, la volontà di partecipare alla realizzazione del comparto o aderire al Fondo Immobiliare e quindi di poter realizzare l'intervento in tempi certi, le destinazioni previste sono prevalentemente residenziali per una S.U.L. di mq. 24.341 e di mq. 8186 di altri usi complementari alla residenza, per una S.U.L. totale del comparto di mq. 32.527.

Il comparto 1b invece comprende le proprietà del Comune di Cesena e della soc. Nuova Madonnina e prevede prevalentemente destinazioni ricettivo e direzionale per una S.U.L. di 10.796 e mq. 1.933 residenziali per una S.U.L. totale del comparto di mq. 12.729.

La variante comporta anche alcune modifiche gestionali da inserire negli schemi di convenzione non inerenti ai costi delle opere di urbanizzazione, che rimangono invariati, ma relativi ad una diversa distribuzione degli impegni da assumere, al fine di rendere autonomi i vari comparti e consentire la realizzazione degli interventi.

In questa ottica è stato predisposto un apposito schema di convenzione che consente l'autonoma e diretta realizzazione da parte della Soc. Nuova Madonnina del verde di standard del PRU Europa, previsto da realizzare su aree di proprietà comunale comprese nel PRU Novello.

In questo nuovo quadro attuativo restano comunque validi gli impegni gestionali assunti in precedenza mediante la sottoscrizione degli schemi convenzionali allegati all'Accordo di Programma nelle parti non modificate da questa variante.

Si allegano di seguito le tabelle modificate a seguito della suddivisione del Comparto 1 in due sub comparti ad attuazione differita ed autonoma.

TABELLA 1 - elenco delle unità immobiliari con indicazione delle proprietà coinvolte e relativi dati catastali

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE (MQ)	PROPRIETA'	DESTINAZIONE D'USO	DESCRIZIONE	SUP. TOTALE (MQ)
110	3035	224	Amministrazione Provinciale di Forlì	Spazio pubblico - marciapiede	Striscia lungo il viale Bovio e il parcheggio	
110	3036	289	Amministrazione Provinciale di Forlì	Verde pubblico (scarpata lungo il parcheggio)	Striscia (scarpata) lungo il parcheggio	
			<b>Amministrazione Provinciale di Forlì</b>			<b>513</b>
109	2782	9.020	ANAS S.P.A. - Patrimonio Indisponibile	Sedime della Secante	Sedime della Secante	
109	2914	830	ANAS S.P.A. - Patrimonio Indisponibile	Sedime della Secante - Canne esalazione	Canne esalazione Secante	
110	1022 Parte	376	ANAS S.P.A. - Patrimonio Indisponibile	Sedime della Secante	Striscia tra case demolite della secante e la Ferrovia	
110	3155	4.820	ANAS S.P.A. - Patrimonio Indisponibile	Sedime della Secante	Secante	
110	3160	3.120	ANAS S.P.A. - Patrimonio Indisponibile	Sedime della Secante	Secante	
110	3163	2.150	ANAS S.P.A. - Patrimonio Indisponibile	Sedime della Secante	Secante	
110	3177	2.080	ANAS S.P.A. - Patrimonio Indisponibile	Sedime della Secante	Secante	
110	3179	190	ANAS S.P.A. - Patrimonio Indisponibile	Sedime della Secante	Secante	
110	3180	1.710	ANAS S.P.A. - Patrimonio Indisponibile	Sedime della Secante	Secante	
110	3262	324	ANAS S.P.A. - Patrimonio Indisponibile	Sedime della Secante	Casa demolita per la secante	
110	3263	113	ANAS S.P.A. - Patrimonio Indisponibile	Sedime della Secante	Casa demolita per la secante	
110	3264	66	ANAS S.P.A. - Patrimonio Indisponibile	Sedime della Secante	Casa demolita per la secante	
110	3265	315	ANAS S.P.A. - Patrimonio Indisponibile	Sedime della Secante	Casa demolita per la secante	
110	3266	386	ANAS S.P.A. - Patrimonio Indisponibile	Sedime della Secante	Casa demolita per la secante	
110	3267 Parte	370	ANAS S.P.A. - Patrimonio Indisponibile	Sedime della Secante	Casa demolita per la secante	
110	3268	703	ANAS S.P.A. - Patrimonio Indisponibile	Sedime della Secante	Casa demolita per la secante	
110	3271	248	ANAS S.P.A. - Patrimonio Indisponibile	Sedime della Secante	Casa demolita per la secante	
			<b>ANAS S.P.A. - Patrimonio Indisponibile</b>			<b>26.821</b>
110	834	600	Bartolini William Camporesi Luigi Domus Sas di Vignali Vanni e C. Edil Più S.R.L. F.lli Minghini Snc di Davide e Massimo F.lli Mosconi di Mosconi Giannetto e C. S.N.C. F.lli Naldi Snc di Naldi Vittorio Amedeo e C. Immobiliare Novella - S.R.L. La Campana-Snc di Campana Aldo & C. Mengozi Cesarino Montanari Miria Orvet Snc di Prati Dino & C. Palestra Corpus Snc di Magnani Ermes & C. Pesaresi Antonio Pesaresi Ezio Rocchi Mario S.N.C. Magnani e Gardini di Cucchi Floriano E C S.R.C. So. Radiatoristi Cesenate S.N.C di Pesaresi Ezio & C. Suprani Aldino Suprani Marco Thermo Service Snc di Casadei e C. Tontini Pasquina	Strada - Via Montecatini - Tratto iniziale su via Ravennate	Via Montecatini tratto iniziale su via Ravennate	
			<b>Bartolini William; ecc...</b>			<b>600</b>
110	1201	1.983	C.I.L.S. Cooperativa Sociale per l'Inserimento Lavorativo e Sociale O.N.L.U.S.	Capannone e Residenza		
			<b>C.I.L.S.</b>			<b>1.983</b>
109	9	28	Comune di Cesena	Area stradale	Area stradale	
109	221	39.032	Comune di Cesena	Ex Mercato Comunale	Ex mercato	
109	271	588	Comune di Cesena	Scarpata stradale	Scarpata a ovest di via Cavalcavia	
109	272	375	Comune di Cesena	Scarpata stradale	Scarpata a est di via Cavalcavia	
109	2783	730	Comune di Cesena	Ex Mercato Comunale	Nei pressi dello scalo ferrovie	
109	2784	2.430	Comune di Cesena	Ex Mercato Comunale	Area in fondo a via Ravennate	
109	2826	36	Comune di Cesena	Cabina Enel	Cabina Enel	
109	2827	18	Comune di Cesena	Cabina Enel	Cabina Enel	
109	2828	427	Comune di Cesena	Ex Mercato Comunale	Area lungo via Ravennate	
109	2833	6.773	Comune di Cesena	Ex Mercato Comunale	Area lungo via Ravennate dietro palazzina	
110	8	6.639	Comune di Cesena	Verde Pubblico	Area verde nei pressi della chiesa	
110	9	2.027	Comune di Cesena	Verde Pubblico	Area verde nei pressi della chiesa	
110	1093	245	Comune di Cesena	Area Verde	Striscia verde nei pressi di via Sacco e Vanzetti lungo case private	
110	1096	122	Comune di Cesena	Area Verde	Striscia verde nel parco tra cabina Enel e via XXV Aprile	
110	1112	39	Comune di Cesena	Area Verde	Triangolo verde nel parco confinante con condominio nei pressi di cabina enel	
110	1184 Parte	23	Comune di Cesena	Strada Pubblica	Striscia di strada in via mattarella	
110	1185 Parte	207	Comune di Cesena	Strada Pubblica	Striscia di strada in via mattarella	
110	1194	9	Comune di Cesena	Marciapiede Pubblico	Striscia di strada in via mattarella	
110	1195	76	Comune di Cesena	Strada Pubblica	Striscia di strada in via mattarella	
110	3058	19	Comune di Cesena	Verde pubblico (scarpata lungo il parcheggio)	Striscia (scarpata) lungo il parcheggio	
110	3060	321	Comune di Cesena	Spazio pubblico - marciapiede	Striscia lungo il viale Bovio e il parcheggio	
110	3065 Parte	8.851	Comune di Cesena	Stazione delle Autocorriere e spazi pubblici	Area dell'attuale stazione delle autocorriere e Università	
110	3109	44	Comune di Cesena	Spazio pubblico	Striscia lungo il teatrino lato cubo	
110	3150 Parte	53	Comune di Cesena	Marciapiede Pubblico	Striscia (scarpata) lungo il parcheggio e gli edifici	
110	3154 Parte	5.595	Comune di Cesena	Area verde	Area verde tra Secante e circolo arcobaleno	
110	3156	1.340	Comune di Cesena	Area verde	Striscia tra Secante e Eurospin	
110	3157	1.610	Comune di Cesena	Area verde	Area affianco all'accesso nord della Stazione	
110	3159 Parte	3.214	Comune di Cesena	Area verde	Area verde tra Secante e via XXV Aprile compresa	
110	3161	1.265	Comune di Cesena	Area verde	Striscia tra Secante e Edifici produttivi Montecatini	

TABELLA 1 - elenco delle unità immobiliari con indicazione delle proprietà coinvolte e relativi dati catastali

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE (MQ)	PROPRIETA'	DESTINAZIONE D'USO	DESCRIZIONE	SUP. TOTALE (MQ)
110	3162	4.970	Comune di Cesena	Parcheggio Pubblico e Area Verde	Area a parcheggio e a verde sotto la scuola elementare	
110	3164	694	Comune di Cesena	Area verde	Area verde tra Secante e binari FFSS	
110	3197	188	Comune di Cesena	Parcheggio Pubblico	Area a parcheggio lungo via Mattarella	
110	3198	182	Comune di Cesena	Parcheggio Pubblico	Area a parcheggio lungo via Mattarella	
110	3344	438	Comune di Cesena	Area verde	Area verde tra Demanio aeronautico e circolo arcobaleno	
110	3345	1.790	Comune di Cesena	Sedime della Secante	Secante	
110	3346	198	Comune di Cesena	Area verde	Area verde tra Secante e parcheggio circolo arcobaleno	
110	3362	7.375	Comune di Cesena	Area verde	Area verde tra Secante e parcheggio circolo arcobaleno	
110	3363	2.264	Comune di Cesena	Area verde	Area verde tra Secante e parcheggio circolo arcobaleno	
110	3364	405	Comune di Cesena	Area verde	Area verde tra Secante e parcheggio circolo arcobaleno	
			<b>Comune di Cesena</b>			<b>100.640</b>
110	3034	5.508	Comune di Cesena [(11) Proprietà per l'area] Parcheggi S.P.A. [(1s) Proprietà superficaria 1/1 Utilista del fabbricato per 50 anni dal 26/01/95]	Parcheggio Pubblico	Parcheggio	
110	3052	89	Comune di Cesena [(11) Proprietà per l'area] Parcheggi S.P.A. [(1s) Proprietà superficaria 1/1 Utilista del fabbricato per 50 anni dal 26/01/95]	Parcheggio Pubblico	Parcheggio	
110	3055	998	Comune di Cesena [(11) Proprietà per l'area] Parcheggi S.P.A. [(1s) Proprietà superficaria 1/1 Utilista del fabbricato per 50 anni dal 26/01/95]	Parcheggio Pubblico	Parcheggio	
			<b>Comune di Cesena e Parcheggi S.P.A.</b>			<b>6.595</b>
109	880	127	Consorzio Agrario Interprovinciale di Forlì-Cesena e Rimini Società Cooperativa Agricola	Area stradale	Area stradale	
			<b>Cons. Agr. Int. di Forlì Cesena e Rimini</b>			<b>127</b>
110	397 Parte	511	Corte	Area stradale	Striscia lungo strada davanti alla stazione delle autocorriere	
110	3158	100	Corte	Area verde Sopra secante	Parte della Secante presso Eurospin	
110	3176	640	Corte	Area verde Sopra secante	Parte della Secante presso SAIS	
			<b>Corte</b>			<b>1.251</b>
110	443	63	Demanio Pubbico dello Stato - Ramo Strade	Sedime della Secante	Casa demolita per la secante	
110	444	65	Demanio Pubbico dello Stato - Ramo Strade	Sedime della Secante	Casa demolita per la secante	
110	503	69	Demanio Pubbico dello Stato - Ramo Strade	Sedime della Secante	Secante Trovanelli	
110	3166	31	Demanio Pubbico dello Stato - Ramo Strade	Sedime della Secante	Parte della Secante	
110	3167	72	Demanio Pubbico dello Stato - Ramo Strade	Sedime della Secante	Parte della Secante	
110	3170	30	Demanio Pubbico dello Stato - Ramo Strade	Sedime della Secante	Parte della Secante	
110	3172	1.080	Demanio Pubbico dello Stato - Ramo Strade	Sedime della Secante	Parte della Secante	
110	3175	1.180	Demanio Pubbico dello Stato - Ramo Strade	Sedime della Secante	Parte della Secante	
110	3269	163	Demanio Pubbico dello Stato - Ramo Strade	Sedime della Secante	Casa demolita per la secante	
110	3348	2.200	Demanio Pubbico dello Stato - Ramo Strade	Sedime della Secante	Aeronautica Secante	
			<b>Dem. Pubb. dello Stato - Ramo Strade</b>			<b>4.953</b>
110	3347	1.115	Demanio Pubbico dello Stato ramo Difesa Aeronautica	Area verde		
110	3349 Parte	1.167	Demanio Pubbico dello Stato ramo Difesa Aeronautica	Area verde		
			<b>Dem. dello Stato Difesa Aeronautica</b>			<b>2.282</b>
110	835	60	E.N.E.L. Distribuzione S.P.A.	Cabina Enel	Cabina Enel dietro condomini FFSS di via Ravennate	
110	1095	68	E.N.E.L. Distribuzione S.P.A.	Cabina Enel	Cabina Enel dentro il parco a nord della Secante	
			<b>E.N.E.L. Distribuzione S.P.A.</b>			<b>128</b>
110	1196	13	ENTE URBANO	Strada Pubblica	Striscia di strada in via mattarella	
			<b>ENTE URBANO (strade)</b>			<b>13</b>
110	719	57	ENTE URBANO	Sedime della Secante	Casa demolita per la secante	
110	721	51	ENTE URBANO	Sedime della Secante	Casa demolita per la secante	
110	722	124	ENTE URBANO	Sedime della Secante	Casa demolita per la secante	
110	723	201	ENTE URBANO	Sedime della Secante	Casa demolita per la secante	
			<b>ENTE URBANO (secante)</b>			<b>433</b>
110	911	750	Fantini Dina Villani Aida Villani Giulietta Villani Maria Teresa	Strada - Tratto via Russi	Tratto via Russi	
110	914	726	Fantini Dina Villani Aida Villani Giulietta Villani Maria Teresa	Strada - Tratto via Russi	Tratto via Russi	
110	915	36	Fantini Dina Villani Aida Villani Giulietta Villani Maria Teresa	Strada - Tratto via Russi	Tratto via Russi	
			<b>Fantini D; Villani A; Villani G; Villani M.T.</b>			<b>1.512</b>
110	423	1.668	S.A.P.R.O. SPA	Capannone dismesso	Angolo via Ravennate - via Montecatini	
			<b>GLM Strada (ora di SAPRO)</b>			<b>1.668</b>
110	156	3.902	Golinucci Marinella Pieri Aphra Pieri Camilla Pieri Fabio Pieri Marika	Capannone	Capannone affianco Eurospin	
			<b>Golinucci M; Pieri A; Pieri C; Pieri F; Pieri M.</b>			<b>3.902</b>
110	3091	2.768	Montecatini S.A.S. di Pistocchi Alida & C	Capannone - attività commerciale	Capannone Eurospin	
			<b>Montecatini S.A.S. di Pistocchi Alida &amp; C</b>			<b>2.768</b>
110	435	1.387	Moretti Maria; di Mauro Mar Pasolini	Strada - Via Trovanelli	Via Trovanelli	
			<b>Moretti Maria; di Mauro Mar Pasolini</b>			<b>1.387</b>

TABELLA 1 - elenco delle unità immobiliari con indicazione delle proprietà coinvolte e relativi dati catastali

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE (MQ)	PROPRIETA'	DESTINAZIONE D'USO	DESCRIZIONE	SUP. TOTALE (MQ)
109	893	27	Municipio di Cesena <b>Municipio di Cesena</b>	Cabina Enel	Cabina Enel incrocio di via Cavalcavia	<b>27</b>
110	3252 Parte	210	Nuova Madonnina S.R.L.	Area Produttiva dismessa	Area Lotto Scuola Europa	
110	3300 Parte	2.694	Nuova Madonnina S.R.L.	Area Produttiva dismessa	Area Lotto Scuola Europa	
110	3308 Parte	414	Nuova Madonnina S.R.L.	Area Produttiva dismessa	Area Lotto Scuola Europa	
			<b>Nuova Madonnina S.R.L.</b>			<b>3.318</b>
110	1081	65	Prodotti Alimentari G. Arrigoni e C SPA	Parcheggio Pubblico	All'interno del parcheggio ex arrigoni	
110	1082	62	Prodotti Alimentari G. Arrigoni e C SPA	Parcheggio Pubblico	All'interno del parcheggio ex arrigoni a contatto con il viale Bovio	
110	1128	257	Prodotti Alimentari G. Arrigoni e C SPA	Strada - Via Mattarella	Via Mattarella	
			<b>Prodotti Alimentari G. Arrigoni e C SPA</b>			<b>384</b>
109	2473	214	Relitto Stradale	Sottop. Ferroviario Ravennate	Sottop. Ferroviario Ravennate	
110	3005	98	Relitto Stradale	Sottop. Ferroviario Cervese	Sottop. Ferroviario Cervese	
110	3006	98	Relitto Stradale	Sottop. Ferroviario Cervese	Sottop. Ferroviario Cervese	
110	3030	158	Relitto Stradale	Sottop. Ferroviario Ravennate	Sottop. Ferroviario Ravennate	
			<b>Relitto Stradale</b>			<b>568</b>
109	30 Parte	1.136	Rete Ferroviaria Italiana	Area ferroviaria - Binario Morto	Binario Morto Lungo ferrovia	
109	825	9.285	Rete Ferroviaria Italiana	Scalo Ferroviario	Scalo ferrovie	
109	3007	2.150	Rete Ferroviaria Italiana	Area ferroviaria - Binario Morto	Binario Morto Lungo ferrovia	
110	51 Parte	3.499	Rete Ferroviaria Italiana	Area ferroviaria e Piazzale pubblico	Sede binari, stazione e piazzale antistante	
110	3062	380	Rete Ferroviaria Italiana	Area verde	Striscia tra Secante e condomini FFSS di via Ravennate e SAIS	
110	3253	11.020	Rete Ferroviaria Italiana	Area Ferroviaria - binari FFSS a servizio della sottostazione elettrica	Area binari FFSS a servizio della sottostazione elettrica e aree intorno alla SSE	
110	3379 parte	4.773	Rete Ferroviaria Italiana	Area ferroviaria Edificio		
			<b>Rete Ferroviaria Italiana</b>			<b>32.243</b>
110	3181	340	S.P.A. Ferrovie dello Stato	Area Verde	Area tra Secante e Edifici vicino a Sapro in fondo a via Ravennate	
110	3183	110	S.P.A. Ferrovie dello Stato	Strada - Rotonda via Roma	Rotonda via Roma	
			<b>S.P.A. Ferrovie dello Stato</b>			<b>450</b>
109	376	10	Strade Pubbliche	Area stradale	Nei Pressi dell'incrocio di via Cavalcavia	
109	881	58	Strade Pubbliche	Area stradale	Area stradale	
110	27	2.579	Strade Pubbliche	Strada - Via Montecatini	Via Montecatini	
110	1160	2.414	Strade Pubbliche	Strada - Via Montecatini	Strada compresa tra via Montecatini e gli edifici artigianali	
110	1174	1.198	Strade Pubbliche	Strada - Via Peticarara	Via Peticarara intorno agli edifici di via Montecatini	
110	1177	35	Strade Pubbliche	Strada - Via Montecatini	Particella su via Montecatini	
110	1178	59	Strade Pubbliche	Strada - Via Montecatini	Particella su slargo di via Montecatini	
110	1183	167	Strade Pubbliche	Strada - Via Peticarara	Particella che attraversa via Peticarara	
			<b>Strade Pubbliche</b>			<b>6.520</b>
110	3	18.751	SAIS Società Agricola Italiana Sementi <b>SAIS Società Agricola Italiana Sementi</b>	Area Artigianale-Produttiva		<b>18.751</b>
110	3270	560	Berti Alvaro; Berti Everardo; Berti Severino; Lucchi Casadei Carla; Lucchi Casadei Giuseppina; Lucchi Casadei Tarcisio; Mongiusti Emma; Mongiusti Giovanni; Mongiusti Lio; Mongiusti Luisa; Raggi Donatella; Sintoni Giampiero <b>Case di via Trovanelli</b>	Sedime della Secante	Casa demolita per la secante	<b>560</b>
110	843	5	VICO S.R.L.	Area Artigianale-Produttiva		
110	900	380	VICO S.R.L.	Area Artigianale-Produttiva		
110	902	463	VICO S.R.L.	Area Artigianale-Produttiva		
110	908	1.365	VICO S.R.L.	Area Artigianale-Produttiva		
110	913	774	VICO S.R.L.	Area Artigianale-Produttiva		
110	921	130	VICO S.R.L.	Area Artigianale-Produttiva		
110	922	7.310	VICO S.R.L.	Area Artigianale-Produttiva		
110	928	9.433	VICO S.R.L.	Area Artigianale-Produttiva		
110	996	3.839	VICO S.R.L.	Area Artigianale-Produttiva		
110	1262	6	VICO S.R.L.	Area Artigianale-Produttiva		
110	3165	80	VICO S.R.L.	Area Artigianale-Produttiva		
110	3168	70	VICO S.R.L.	Area Verde		
110	3169	1.240	VICO S.R.L.	Area Artigianale-Produttiva		
110	3171	240	VICO S.R.L.	Area Artigianale-Produttiva		
110	3173	1.303	VICO S.R.L.	Area Verde		
110	3174	750	VICO S.R.L.	Area Artigianale-Produttiva		
			<b>VICO S.R.L.</b>			<b>27.388</b>

SUPERFICIE CATASTALE TOTALE COINVOLTA

247.785

**Tabella 2 - elenco delle proprietà coinvolte e incidenza**

<b>PROPRIETA'</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>PERCENTUALE</b>
Amministrazione Provinciale di Forlì	<b>513</b>	0,19%
ANAS S.P.A. - Patrimonio Indisponibile	<b>26.821</b>	9,92%
Bartolini William; Camporesi Luigi; Domus Sas di Vignali Vanni e C.; Edil Più S.R.L.; F.Ili Minghini Snc di Davide e Massimo; F.Ili Mosconi di Mosconi Giannetto e C. S.N.C.; F.Ili Naldi Snc di Naldi Vittorio Amedeo e C.; Immobiliare Novella - S.R.L.; La Campana-Snc di Campana Aldo & C.; Mengozzi Cesarino; Montanari Miria; Orvet Snc di Prati Dino & C.; Palestra Corpus Snc di Magnani Hermes & C.; Pesaresi Antonio; Pesaresi Ezio; Rocchi Mario; S.N.C. Magnani e Gardini di Cucchi Floriano e C; S.R.C.So.Radiatoristi Cesenate S.N.C di Pesaresi Ezio & C.; Suprani Aldino; Suprani Marco; Thermo Service Snc di Casadei e C.; Tontini Pasquina	<b>600</b>	0,22%
C.I.L.S. Cooperativa Sociale per l'Inserimento Lavorativo e Sociale O.N.L.U.S.	<b>1.983</b>	0,73%
Comune di Cesena	<b>100.640</b>	37,24%
Comune di Cesena [(1t) Proprietà per l'area] Parcheggi S.P.A. [(1s) Proprietà superficiale 1/1 Utilista del fabbricato per 50 anni dal 26/01/95]	<b>6.595</b>	2,44%
Consorzio Agrario Interprovinciale di Forlì Cesena e Rimini Soc. Coop. A R.L.	<b>127</b>	0,05%
Corte	<b>1.251</b>	0,46%
Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Strade	<b>4.953</b>	1,83%
Demanio Pubblico dello Stato ramo Difesa Aeronautica	<b>2.282</b>	0,84%
E.N.E.L. Distribuzione S.P.A.	<b>128</b>	0,05%
ENTE URBANO (strade)	<b>13</b>	0,00%
ENTE URBANO (Unità imm. Soppresse Case via Trovanelli sulla Secante)	<b>433</b>	0,16%
Fantini Dina; Villani Aida; Villani Giulietta; Villani Maria Teresa	<b>1.512</b>	0,56%
S.A.P.R.O. SPA	<b>1.668</b>	0,62%
Golinucci Marinella; Pieri Aphra; Pieri Camilla; Pieri Fabio; Pieri Marika	<b>3.902</b>	1,44%
Montecatini S.A.S. di Pistocchi Alida & C	<b>2.768</b>	1,02%
Moretti Maria; di Mauro Mar Pasolini	<b>1.387</b>	0,51%
Municipio di Cesena	<b>27</b>	0,01%
Nuova Madonnina S.R.L.	<b>3.318</b>	1,23%
Prodotti Alimentari G. Arrigoni e C SPA	<b>384</b>	0,14%
Relitto Stradale	<b>568</b>	0,21%
Rete Ferroviaria Italiana	<b>32.243</b>	11,93%
S.P.A. Ferrovie dello Stato	<b>450</b>	0,17%
Strade Pubbliche	<b>6.520</b>	2,41%
SAIS Società Agricola Italiana Sementi	<b>18.751</b>	6,94%
Case TROVANELLI (Berti Alvaro, ecc...)	<b>560</b>	0,21%
VICO S.R.L.	<b>27.388</b>	10,13%
Aree pubbliche (strade, marciapiedi ecc...)	<b>22.462</b>	8,31%
<b>TOTALE SUPERFICIE CON IDENTIFICATIVO CATASTALE</b>	<b>247.785</b>	<b>91,69%</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	<b>270.247</b>	<b>100,00%</b>



Tabella 3 - quadro riassuntivo aree coinvolte e incidenza

AREE COINVOLTE	SUPERFICIE mq	PERCENTUALE
Comune di Cesena	100.640	37,24%
Comune di Cesena [(1t) Proprietà per l'area] Parcheggi S.P.A. [(1s) Proprietà superficiaria 1/1 Utilista del fabbricato per 50 anni dal 26/01/95]	6.595	2,44%
Municipio di Cesena	27	0,01%
<b>TOTALE COMUNE DI CESENA</b>	<b>107.262</b>	<b>39,69%</b>
Strade pubbliche (con id.catastale)	6.520	2,41%
Aree pubbliche (strade, marciapiedi ecc...)	22.462	8,31%
Ente Urbano (strade)	13	0,00%
Corte	511	0,19%
Relitto Stradale	568	0,21%
Consorzio Agrario Interprovinciale di Forlì Cesena e Rimini Soc. Coop. A R.L	127	0,05%
Bartolini William; Camporesi Luigi; ecc...	600	0,22%
Fantini Dina; Villani Aida; Villani Giulietta; Villani M. Teresa	1.512	0,56%
Moretti Maria; di Mauro Mar Pasolini	1.387	0,51%
Prodotti Alimentari G. Arrigoni e C SPA	384	0,14%
<b>TOTALE AREE DESTINATE ALL'USO PUBBLICO</b>	<b>34.084</b>	<b>12,61%</b>
S.A.P.R.O. SPA	1.668	0,62%
<b>TOTALE PROPRIETA' SAPRO</b>	<b>1.668</b>	<b>0,62%</b>
Amministrazione Provinciale di Forlì	513	0,19%
<b>TOTALE PROVINCIA FC</b>	<b>513</b>	<b>0,19%</b>
ANAS S.P.A. - Patrimonio Indisponibile	26.821	9,92%
Ente Urbano (Unità imm. Sopresse Case via Trovanelli sulla Secante)	433	0,16%
Case di via Trovanelli (Berti Alvaro, ecc...)	560	0,21%
Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Strade	4.953	1,83%
Corte	740	0,27%
<b>TOTALE SEDIME DELLA SECANTE</b>	<b>33.507</b>	<b>12,40%</b>
Rete Ferroviaria Italiana	32.243	11,93%
S.P.A. Ferrovie dello Stato	450	0,17%
<b>TOTALE RFI</b>	<b>32.693</b>	<b>12,10%</b>
Demanio Pubblico dello Stato ramo Difesa Aeronautica	2.282	0,84%
<b>TOTALE DEMANIO AERONAUTICO</b>	<b>2.282</b>	<b>0,84%</b>
E.N.E.L. Distribuzione S.P.A.	128	0,05%
<b>TOTALE ENEL</b>	<b>128</b>	<b>0,05%</b>
C.I.L.S. Cooperativa Sociale per l'Inserimento Lavorativo e Sociale O.N.L.U.S.	1.983	0,73%
<b>TOTALE CILS</b>	<b>1.983</b>	<b>0,73%</b>
Golinucci Marinella; Pieri Aphra; Pieri Camilla; Pieri Fabio; Pieri Marika	3.902	1,44%
<b>TOTALE PIERI</b>	<b>3.902</b>	<b>1,44%</b>
Montecatini S.A.S. di Pistocchi Alida & C	2.768	1,02%
<b>TOTALE MONTECATINI</b>	<b>2.768</b>	<b>1,02%</b>
Nuova Madonnina S.R.L.	3.318	1,23%
<b>TOTALE NUOVA MADONNINA</b>	<b>3.318</b>	<b>1,23%</b>
SAIS Società Agricola Italiana Sementi	18.751	6,94%
<b>TOTALE SAIS</b>	<b>18.751</b>	<b>6,94%</b>
VICO S.R.L.	27.388	10,13%
<b>TOTALE VICO</b>	<b>27.388</b>	<b>10,13%</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	<b>270.247</b>	<b>100,00%</b>

PROPRIETA'	FOGLIO	N° PARTIC.	SUPERF. CATASTALE COINVOLTA (MQ)	SUPERFICIE CON INDICE 0,60 MQ/MQ	SUPERFICIE CON INDICE 0,18 MQ/MQ	SUL CON INDICE 0,60 MQ/MQ	SUL CON INDICE 0,18 MQ/MQ	SUL ESISTENTE CONFERMATO	SUL ATTRIBUITA	SUL TOTALE	INCIDENZA ALL'INTERNO DEI COMPARTI
<b>COMPARTO 1a + 1b</b>										<b>45.256,00</b>	
<b>COMPARTO 1a</b>										<b>32.527,00</b>	
<b>COMPARTO 1b</b>										<b>12.729,00</b>	
Comune di Cesena	109	221	39.032	39.032	0	23.419,20	0,00			23.419,20	
Comune di Cesena	109	272	375	261	114	156,60	20,52			177,12	
Comune di Cesena	109	2783	730	597	133	358,20	23,94			382,14	
Comune di Cesena	109	2784	2.430	1.973	457	1.183,80	82,26			1.266,06	
Comune di Cesena	109	2826	36	36	0	21,60	0,00			21,60	
Comune di Cesena	109	2827	18	18	0	10,80	0,00			10,80	
Comune di Cesena	109	2828	427	427	0	256,20	0,00			256,20	
Comune di Cesena	109	2833	6.773	6.773	0	4.063,80	0,00			4.063,80	
Comune di Cesena	VIA RAVENNATE		2.800	2.800	0	1.680,00	0,00			1.680,00	
TOTALE COMUNE						31.150,20	126,72	0,00	0,00	31.276,92	69,11%
TOTALE COMUNE IN COMP. 1A										25.106,00	
TOTALE COMUNE IN COMP. 1B										6.171,00	
S.A.P.R.O. SPA	110	2002	1.668	1.294	374	776,40	67,32			843,72	
TOTALE SAPRO IN COMP. 1A						776,40	67,32	0,00	0,00	843,72	1,86%
Rete Ferroviaria Italiana	109	825	9.285	3.062	6.223	1.837,28	1.120,11			2.957,40	
Rete Ferroviaria Italiana	110	3062	380	0	380	0,00	68,40			68,40	
Rete Ferroviaria Italiana	110	3253	11.020	0	11.020	0,00	1.983,60			1.983,60	
S.P.A. Ferrovie dello Stato	110	3181	340	0	340	0,00	61,20			61,20	
TOTALE RFI IN COMP. 1A						1.837,28	3.233,31	0,00	0,00	5.070,60	11,20%
C.I.L.S. Cooperativa Sociale per l'Inserimento Lavorativo e Sociale O.N.L.U.S.	110	1201	1.983	0	0	0,00	0,00	1.507,00		1.507,00	
TOTALE CILS IN COMP. 1A						0,00	0,00	1.507,00	0,00	1.507,00	3,33%
Nuova Madonnina S.R.L.	110	3252 Parte	210	0	0						
Nuova Madonnina S.R.L.	110	3300 Parte	2.694	0	0				6.558,00	6.558,00	
Nuova Madonnina S.R.L.	110	3308 Parte	414	0	0						
TOTALE NUOVA MADONNINA IN COMP. 1B						0,00	0,00	0,00	0,00	6.558,00	14,49%
<b>COMPARTO 2</b>										<b>11.250,00</b>	
SAIS Società Agricola Italiana Sementi	110	3 Parte	18.751	18.751	0	11.250,60	0,00			11.250,60	
TOTALE SAIS						11.250,60	0,00	0,00	0,00	11.250,60	100,00%
<b>COMPARTO 3</b>										<b>16.432,00</b>	
VICO S.R.L.	110	843	5	5	0	3,00	0,00			3,00	
VICO S.R.L.	110	900	380	380	0	228,00	0,00			228,00	
VICO S.R.L.	110	902	463	463	0	277,80	0,00			277,80	
VICO S.R.L.	110	908	1.365	1.365	0	819,00	0,00			819,00	
VICO S.R.L.	110	913	774	774	0	464,40	0,00			464,40	
VICO S.R.L.	110	921	130	130	0	78,00	0,00			78,00	
VICO S.R.L.	110	922	7.310	7.310	0	4.386,00	0,00			4.386,00	
VICO S.R.L.	110	928	9.433	9.433	0	5.659,80	0,00			5.659,80	
VICO S.R.L.	110	996	3.839	3.839	0	2.303,40	0,00			2.303,40	
VICO S.R.L.	110	1262	6	6	0	3,60	0,00			3,60	
VICO S.R.L.	110	3165	80	80	0	48,00	0,00			48,00	
VICO S.R.L.	110	3168	70	70	0	42,00	0,00			42,00	
VICO S.R.L.	110	3169	1.240	1.240	0	744,00	0,00			744,00	
VICO S.R.L.	110	3171	240	240	0	144,00	0,00			144,00	
VICO S.R.L.	110	3173	1.303	1.303	0	781,80	0,00			781,80	
VICO S.R.L.	110	3174	750	750	0	450,00	0,00			450,00	
TOTALE VICO						16.432,80	0,00	0,00	0,00	16.432,80	100,00%
<b>COMPARTO 4</b>										<b>2.636,00</b>	
Golinucci Marinella; Pieri Aphra; Pieri Camilla; Pieri Fabio; Pieri Marika	110	156	3.902	2.313	1.589	1.387,80	286,02			1.673,82	
TOTALE PIERI						1.387,80	286,02	0,00	0,00	1.673,82	63,50%
Montecatini S.A.S. di Pistocchi Alida & C	110	3091	2.768	1.105	1.663	663,00	299,34			962,34	
TOTALE MONTECATINI						3.438,60	871,38	0,00	0,00	962,34	36,51%
<b>COMPARTO 5</b>										<b>10.676,00</b>	
Amministrazione Provinciale di Forlì	110	3035	224	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Amministrazione Provinciale di Forlì	110	3036	289	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTALE AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
Comune di Cesena	110	3058	19	0	0	0,00	0,00	0,00			
Comune di Cesena	110	3060	321	0	0	0,00	0,00	0,00			
Comune di Cesena	110	3065	8.851	0	0	0,00	0,00	0,00			
Comune di Cesena	110	3109	44	0	0	0,00	0,00	0,00	8.000,00	8.390,00	
Comune di Cesena	110	3362	7.375	0	0	0,00	0,00	390,00			
Comune di Cesena	110	3363	2.264	0	0	0,00	0,00	0,00			
Comune di Cesena	110	3364	405	0	0	0,00	0,00	0,00			
Comune di Cesena	-	-	-	0	0				2.286,00	2.286,00	
TOTALE COMUNE DI CESENA						0,00	0,00	0,00	10.286,00	10.676,00	100,00%
Prodotti Alimentari G. Arrigoni e C SPA	110	1081	65	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Prodotti Alimentari G. Arrigoni e C SPA	110	1082	62	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTALE P. A. G. ARRIGONI						0,00	0,00	390,00	0,00	0,00	0,00%
Comune di Cesena [(1t) Proprietà per l'area] Parcheggio S.P.A. [(1s) Proprietà superficiera 1/1 Utilista del fabbricato per 50 anni dal 26/01/95]	110	3034	5.508	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Comune di Cesena [(1t) Proprietà per l'area] Parcheggio S.P.A. [(1s) Proprietà superficiera 1/1 Utilista del fabbricato per 50 anni dal 26/01/95]	110	3052	89	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Comune di Cesena [(1t) Proprietà per l'area] Parcheggio S.P.A. [(1s) Proprietà superficiera 1/1 Utilista del fabbricato per 50 anni dal 26/01/95]	110	3055	998	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTALE COMUNE DI CESENA E PARCHEGGI S.P.A.						0,00	0,00	780,00	0,00	0,00	0,00%

TOTALE SUL INTERO PRU

86.250,00

**Nel PRU sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:**

**FUNZIONE ABITATIVA**

**U1/1** abitazioni singole e collettive, pensioni e affittacamere, residence, nidi d'infanzia;

**FUNZIONI ALBERGHIERE E CONGRESSUALI**

**U2/1** alberghi, motel, centri congressi e centri benessere.

**FUNZIONI TERZIARIE**

**U3/1** Esercizi di vicinato fino a 250 mq di Sv (Superficie di vendita);

**U3/2** Medio-piccole strutture di vendita alimentare e non alimentare;

**U3/5** Pubblici esercizi, attrezzature culturali e sedi istituzionali con esclusione dei locali per lo spettacolo;

**U3/6** Terziario diffuso, attrezzature sportive e artigianato di servizio (uffici e studi professionali, sportelli bancari, servizi alla persona, servizi all'industria e sedi rappresentative di quartiere, ricerca ecc.)

**U3/9** Complessi direzionali, attrezzature socio-sanitarie (edifici pubblici e privati prevalentemente destinati a tale attività).

**FUNZIONI PRODUTTIVE**

**U4/2** Depositi e magazzini

Gli usi ammessi per ciascun comparto e le relative SUL sono:

**Comparto 1a**

- Superficie lorda utile (Sul) massima: mq 32.527
- Usi possibili: U1/1 - U3/ 1 - U3/ 2 - U3/5 - U3/6 - U4/2
- Usi previsti(Sul):
  - U1/1 mq 24.341
  - U3/ 1 mq 2.951
  - U3/5 mq.30
  - U3/2 (alimentare) mq 1.680
  - U3/6 mq 3.525

**Comparto 1b**

- Superficie lorda utile (Sul) massima: mq 12.729
- Usi possibili: U1/1 - U2/1 - U3/6 - U3/9
- Usi previsti(Sul):
  - U1/1 mq 1.933
  - U2/1 mq 4.800
  - U3/6 mq 196
  - U3/9 mq 5.800

**Comparto 2**

- Superficie lorda utile (Sul) massima: mq 11.250,00
- Usi possibili: U1/1 - U3/1 - U3/5 - U3/6 - U3/9
- Usi previsti (Sul):
  - U1/1 mq 10.750
  - U3/6 mq 500

Tabella 6 – destinazioni d'uso per comparto

### Comparto 3

- Superficie lorda utile (Sul) massima: mq 16.432,00
- Usi possibili: U1/1 - U3/1 - U3/5 - U3/6 - U3/9
- Usi previsti(Sul):
  - U1/1 mq 15.512
  - U3/1 mq 200
  - U3/6 mq 720

### Comparto 4

- Superficie lorda utile (Sul) massima: mq 2.636,00
- Usi possibili: U3/1 - U3/2 - U3/5
- Usi previsti(Sul):
  - U3/2 (alimentare) mq 2.016
  - U3/2 (non alimentare) mq 620

### Comparto 5

- Superficie lorda utile (Sul) massima: mq 10.286 + mq 390 di recupero di locali interrati esistenti
- Usi possibili: U3/2 - U3/5 - U3/6 - U3/9 - U4/2
- Usi previsti(Sul):
  - U3/2 (non alimentare) mq 1.438
  - U3/5 mq 390
  - U3/6 mq 1.625
  - U3/9 mq 7.223

Le SUL degli usi previsti si riferiscono all'ipotesi progettuale attuale; sono possibili variazioni delle quantità di destinazioni d'uso, nell'ambito degli usi previsti per ciascun comparto, a parità o in riduzione del carico urbanistico senza che ciò costituisca variante al PRU, gli standard andranno ricalcolati utilizzando le modalità previste dalle norme tecniche di attuazione del PRG del Comune di Cesena.



Tabella 8 - costi opere d'urbanizzazione - lista di dettaglio

	N	SIGLA accordo (Nota 2)	VOCE (Nota 1)	Sigle Computo metrico	Note	X - OPERE URBANIZZAZIONE INTERNE AI COMPARTI					XX - OPERE DI INFRASTRUTTUR. URBANA	XXX - OPERE DI INTERESSE GENERALE E SOSTENIBILITA'
						COMP 1a	COMP 1b	COMP 2	COMP 3	COMP 4		
COMPARTO 1a	1	U-ST	Parcheggi pubblici in struttura	P.1a.1		2.305.600						
	2	U-ST	Parcheggi pubblici a raso lato nord via Cavalcavia	P.1a.2 P2C		144.100						
	3	U-ST	Parcheggi pubblici a raso in via Ravennate (rinverdito)	P.1a.2 (P2F +P2H)		93.920						
	4	U-ST	Parcheggi pubblici vicino a CILS (rinverdito)	P.1a.2 P2G		54.080						
	5	U-ST	Parcheggi lungo la nuova strada (tratto parallelo ai binari)	P.1a.2 P2E		45.700						
	6	C	Nuova viabilità (prosecuzione di via Montecatini fino a nuova rotonda compresa porzione di rotonda interna al comparto)	S.1.1 A							254.320	
	7	C	Nuova viabilità di collegamento (a senso unico) di via Perticara con via Montecatini	S.1.1 B							40.370	
	8	U-ST	Riqualificazione via Ravennate	S.1.1 C		109.615						
	9	U-ST	Innesti ai parcheggi pubblici su via Cavalcavia	S.1.1 D		24.090						
	10	C	Marciapiedi pubblici lungo tutte le strade	S.1.1 E							236.280	
	11	U-ST	Verde pubblico di standard (giardini, piazze e percorsi ecc.) (VEDI NOTA 3)	V.1.1 - (V.1.1 L-M-N)	esclusa rampa;	832.791						
	12	C	Verde stradale (viabilità nuova strada lato albergo e via Ravennate)	S.1.1 (F+G)								8.205
	13	U-ST	Isole ecologiche (3 postazioni da 2 piattaforme)			50% hera	111.900					
COM- PARTO 1b	14	U-ST	Parcheggi pubblici in struttura	P.1b.0 + P.1b.1			1.427.650					
	15	U-ST	Parcheggi pubblici a raso lato ovest via Cavalcavia	P.1b.2 P2D			351.360					
	16	U-ST	Parcheggi pubblici a raso lato nord via Cavalcavia	P.1b.2 P2Y			28.400					
	17	U-ST	Verde pubblico di standard (giardini, piazze e percorsi ecc.)	V.1.1 - (V.1.1 L-M-N)	esclusa rampa;		418.303					
COMPARTO 2	17	U-ST	Parcheggi a raso tra via Ravennate e via Russi	P.2.1 P2I				311.360				
	18	U-ST	Parcheggi a raso a sud di via Russi (rinverdito) - porzione	P.2.1 P2L				54.560				
	19	U-ST	Nuova viabilità di innesto su via Ravennate e via Russi	S.1.2 A				17.490				
	20	C	Marciapiedi pubblici lungo tutte le strade	S.1.2 B							62.590	
	21	U-ST	Verde pubblico di standard (giardini, piazze e percorsi ecc.)	V.2.1				510.310				
	22	U-ST	Isole ecologiche (1 postazioni da 2 piattaforme)			50% hera		37.300				
COMPARTO 3	23	U-ST	Parcheggi pubblici a nord del comparto (rinverdito)	P.3.1 P2M					222.560			
	24	U-ST	Parcheggi pubblici a raso a sud di via Russi tra le residenze (rinverdito)	P.3.1 (P2N+P2O)					296.000			
	25	U-ST	Nuova viabilità di innesto con via Russi e via Madonna dello Schioppo	S.1.3 A					11.935			
	26	C	Marciapiedi pubblici lungo tutte le strade	S.1.3 B							32.230	
	27	U-ST	Verde pubblico di standard (giardini, piazze e percorsi ecc.)	V.3.1					776.325			
	28	U-ST	Isole ecologiche (1 postazioni da 2 piattaforme)			50% hera			37.300			
COMP. 4	29	U-ST	Parcheggi pubblici a raso (rinverdito)	P.4.4 P2P					192.800			
	30	U-ST	Nuova viabilità di accesso ai parcheggi pubblici	S.1.4 A					11.055			
	31	C	Marciapiedi pubblici lungo tutte le strade.	S.1.4 B							495	
	32	U-ST	Verde pubblico di standard (giardini, piazze e percorsi ecc.) per la maggior parte da realizzare nel comparto 1	V.4.1-V.4.1B	esclusa rampa				62.551			
COMPARTO 5	33	U-ST	Parcheggi pubblici in struttura	P.5.2 + quota scavi di P.5.1						2.480.180		
	34	B	Riqualificazione viabilità esistente	S.1.5 A							22.715	
	35	C	Marciapiedi	S.1.5 B							22.715	
	36	U-ST	Verde pubblico di standard (giardini, piazze e percorsi ecc.)	V.5.1-(V.5.1E-F)	esclusa rampa;					869.190		
	37	B	Demolizione pensiline	Z.1								27.000
	38	U-ST	Allacciamenti	S.1.5 A			75.768	29.651	26.206	38.277	6.140	23.959



Tabella 8 - costi opere d'urbanizzazione - lista di dettaglio

N	SIGLA accordo (Nota 2)	VOCE (Nota 1)	Sigle Computo metrico	Note	X - OPERE URBANIZZAZIONE INTERNE AI COMPARTI						XX - OPERE DI INFRASTRUTTUR. URBANA	XXX - OPERE DI INTERESSE GENERALE E SOSTENIBILITA'
					COMP 1a	COMP 1b	COMP 2	COMP 3	COMP 4	COMP 5		
63	A	Realizzazione di pista ciclabile per connessione con quella lungo il fiume Savio	V.6.3									104.935
64	A	Acquisizione di area di RFI, compresa tra stazione ferroviaria e la futura stazione delle autocorriere, al fine di collegare con percorso pedonale le 2 infrastrutture (mq 3.335)										333.500
<b>RETI</b>					<b>COMP 1a</b>	<b>COMP 1b</b>	<b>COMP 2</b>	<b>COMP 3</b>	<b>COMP 4</b>	<b>COMP 5</b>	<b>INFR. URBANA</b>	<b>AREE ESTERNE</b>
FOGNATURA BIANCA E NERA					273.565,48	107.056,14	157.758,65	208.114,46	66.141,12	202.648,44		209.999,15
ILLUMINAZIONE ESTERNA					86.311,69	33.776,91	40.700,37	45.417,40	15.387,55	47.505,10		54.598,44
CABINE MT-BT					90.000,00	0,00	60.000,00	60.000,00		40.000,00		
DISTRIBUZIONE E.E.					52.957,76	20.724,30	23.136,88	32.747,58	5.339,28	17.797,60		35.595,20
DISTRIBUZIONE TELEFONIA					21.324,40	8.345,02	13.962,08	10.471,56	5.235,78	11.169,66		20.943,12
DISTRIBUZIONE ACQUA FREDDA SANITARIA					48.700,93	19.058,45	22.586,46	29.362,40	9.034,58	15.057,64		67.759,38
CABINE RIDUZIONE GAS METANO					28.749,34	11.250,66	40.000,00	40.000,00		30.000,00		
DISTRIBUZIONE GAS METANO					26.394,84	10.329,26	19.904,46	26.808,59	4.406,89	22.915,84		15.203,78
DISTRIBUZIONE RETE TELERISCALDAMENTO					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
<b>SUBTOTALI RETI</b>					<b>€628.004,44</b>	<b>€210.540,74</b>	<b>€378.048,90</b>	<b>€452.922,00</b>	<b>€105.545,21</b>	<b>€387.094,29</b>		<b>€404.099,07</b>
<b>DI CUI</b>												
<b>OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA</b>					<b>€86.193,43</b>	<b>€33.730,63</b>	<b>€17.945,65</b>	<b>€9.146,29</b>	<b>€896,93</b>	<b>€6.606,24</b>		
<b>SUBTOTALI RETI DEI COMPARTI E DELLE OP. XX - XXX</b>					<b>€541.811,02</b>	<b>€176.810,11</b>	<b>€360.103,25</b>	<b>€443.775,71</b>	<b>€104.648,28</b>	<b>€380.488,05</b>	<b>€154.519,16</b>	<b>€404.099,07</b>
<b>SUBTOTALI</b>					<b>€4.339.375,02</b>	<b>€2.432.174,11</b>	<b>€1.317.329,25</b>	<b>€1.841.302,71</b>	<b>€377.194,76</b>	<b>€3.753.817,05</b>	<b>€1.333.134,16</b>	<b>€13.820.261,07</b>
<b>TOTALE OPERE X</b>					<b>€14.061.192,89</b>							
					<b>Totale Opere XX + XXX + RETI AREE ESTERNE AI COMPARTI</b>						<b>€15.153.395</b>	
<b>TOTALE OPERE X + XX + XXX + TUTTE LE RETI</b>					<b>€29.214.588</b>							

Spazi privati ad uso pubblico (verde, piazze, percorsi e portici)	V.1.3 + V.2.2 + V.3.3 + V.4.3 + V.5.3	€ 1.161.470	€ 78.470	€ 134.750	€ 152.320	€ 185.185	€ 739.670
---	---------------------------------------	-------------	----------	-----------	-----------	-----------	-----------

<b>Nota 1:</b>	In <b>ROSSO</b> le opere fuori comparto di INFRASTRUTTURAZIONE, in <b>BLU</b> le opere di INTERESSE GENERALE E PER LA SOSTENIBILITA'
<b>Nota 2:</b>	Le lettere stanno ad indicare l'appartenenza della rispettiva opera alla nuova suddivisione fatta dall'ufficio Urbanistica all'interno del testo dell'accordo. Di seguito la Legenda
<b>Nota 3:</b>	Dall'importo totale di € 1.251.094 della voce n° 11 - Verde pubblico di standard, è stata detratta la quota di spettanza del comparto 1b pari ad € 418.303.
<b>A</b>	Opere di potenziamento del sistema del verde urbano per la salvaguardia ambientale, la promozione del benessere e dell'attività fisica e l'aggregazione sociale
<b>B</b>	Opere di miglioramento dell'accessibilità ai principali nodi del trasporto pubblico
<b>C</b>	Opere infrastrutturali volte alla creazione di un'adeguata rete della mobilità con particolare attenzione alla mobilità sostenibile e alla tutela degli utenti deboli, pedoni e ciclisti
<b>D</b>	Opera di bonifica dall'inquinamento elettromagnetico del centro urbano internamente ed esternamente al comparto
<b>U-ST</b>	Opere di Urbanizzazione e di standard da realizzarsi da parte di ogni singolo comparto



Tabella 8bis - COSTI DELLE OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE E DI INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA', DI SPETTANZA DEL COMPARTO  
1a

	N	SIGLA accordo (Nota 2)	VOCE (Nota 1)	Sigle Computo metrico	Descrizione opere	XX - OPERE DI INFRASTRUTTUR. URBANA	XXX - OPERE DI INTERESSE GENERALE E SOSTENIBILITA'	
COMPARTO 1a	7	C	Nuova viabilità (prosecuzione di via Montecatini fino a nuova rotonda compresa porzione di rotonda interna al comparto)	S.1.1 A		254.320		
	8	C	Nuova viabilità di collegamento (a senso unico) di via Perticara con via Montecatini	S.1.1 B		40.370		
	11	C	Marciapiedi pubblici lungo tutte le strade	S.1.1 E		236.280		
	13	C	Verde stradale (viabilità nuova strada lato albergo e via Ravennate)	S.1.1 F	verde stradale nuova viabilità (lato Torre)			6.210
				S.1.1 G	verde stradale via ravennate			1.995
	37	C	Rotatoria su via Cavalcavia compresi nuovi innesti	S.2.1 A		167.585		
	38	C	Rotatoria su via Ravennate compresi nuovi innesti	S.2.1 B		54.670		
	39	C	Cambiamento del tracciato di Via Cavalcavia (tratto "Nord-Sud fino all'innesto con la nuova rotonda)	S.2.1 C		54.560		
	40	C	Riqualificazione di via Cavalcavia (tratto di prosecuzione di via Madonna dello Schioppo)	S.2.1 D		24.555		
	41	C	Riqualificazione di via Perticara intorno ai capannoni esistenti con realizzazione di parcheggi pubblici non conteggiati nello standard del PRU	S.2.1 E			28.665	
				P.6.1 A			25.700	
	42	C	Riqualificazione di via Montecatini per il tratto esterno al comparto 1	S.2.1 F		41.055		
	43	B	Riqualificazione dei sottopassi ciclopeditoni esistenti. (E' da sottrarre il costo per realizzare del verde di standard su tale superficie. Mq 1002 x 50 €/mq = €50.100)	U.1.1	Pavimentazione tunnel e rivestimenti (via Ravennate)			40.900
V.1.1 L				Opere di scavo (C1)			54.960	
V.1.1 M				Opere edili Rampa (C1)			80.160	
V.1.1 N				Rampa (C1)			221.075	
				costo per realizzare verde di standard su tale superficie. Mq 1.002 x 50 €/mq = €50.100				-50.100
46	C	Marciapiedi pubblici aree a Nord della ferrovia	S.2.1 I.1		63.470			
47	C	Verde stradale aree a Nord della ferrovia	S.2.1 L	verde rotonda via ravennate			3.015	
			S.2.1 M	verde rotonda via cavalcavia			19.800	
			S.2.1 N	verde stradale via madonna dello schioppo			1.155	
			S.2.1 O	forestazione urbana lato via cavalcavia			8.603	
51	A	Verde sopra secante	V.1.2 A	piazza / canyon			64.220	
			V.1.2 B	percorsi attrezzato principale nel parco OVEST via ravennate			34.225	
			V.1.2 C	percorsi attrezzato principale nel parco EST via ravennate			131.165	
			V.1.2 D	percorsi nel parco EST vai ravennate			11.200	
			V.1.2 E	percorso asse via ravennate			22.755	
			V.1.2 F	percorso sud comparto			24.480	
			V.1.2 G	percorso interno comparto			7.840	
			V.1.2 H	aree gioco			220.000	
			V.1.2 I	prato OVEST via ravennate			25.430	
			V.1.2 L	prato alberato parco pubblico OVEST via ravennate			39.100	
			V.1.2 M	forestazione urbana parco OVEST via ravennate			6.132	
			V.1.2 O	prato EST via ravennate			26.240	
			V.1.2 P	forestazione urbana parco EST via Ravennate			3.381	
			V.1.2 Q	specchi d'acqua			48.000	

Tabella 8bis - COSTI DELLE OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE E DI INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA', DI SPETTANZA DEL COMPARTO  
1a

			V.1.2 R	movimenti terra OVEST via ravennate			9.600
			V.1.2 S	movimenti terra EST via ravennate			4.000
			V.1.2 T	filari arborei EST via ravennate			31.500
			V.3.2 A	aree gioco			308.000
			V.3.2 B	prato sopra secante			10.540
			V.3.2 C	filari arborei			31.500
			V.6.1 C	soprasecante percorsi attrezzati			160.950
			V.6.1 D	soprasecante percorsi			7.040
			V.6.1 N	Soprasecante forestazione urbana già realizzata			2.925
			V.6.1 O	soprasecante prati alberati			86.275
			V.6.1 P	soprasecante prati			21.590
52	A	Verde in fascia di rispetto ferroviario e di mitigazione	V.1.2 N	sistemazione aree lungo ferrovia e lungo via cavalcavia			27.069
53	A	Riqualificazione delle aree verdi esterne ai comparti, compreso l'area a verde compresa tra VICO, la chiesa e il quartiere Vigne (da detrarre i costi per la realizzazione della superficie di competenza del PRU Europa)	V.6.1 A	parco percorsi attrezzati			153.550
			V.6.1 B	parco percorsi			68.800
			V.6.1 E	verde esistente percorsi attrezzati			119.325
			V.6.1 F	verde esistente percorsi Secondari			43.510
			V.6.1 G	verde esistente boulevard attrezzati			107.285
			V.6.1 H	parco prato alberato			82.250
			V.6.1 I	parco forestazione urbana già Realizzata			4.554
			V.6.1 L	parco prato			24.340
			V.6.1 M	parco filari arborei			48.600
			V.6.1 Q	verde esistente riqualificazione prato			62.811
			V.6.1 R	verde esistente filari arborei			57.600
					superficie di competenza del PRU Europa		
54	D	Interramento elettrodotto					1.200.000
59	A	Realizzazione nuova recinzione Sottostazione Elettrica Ferroviaria					160.000
60	A	Acquisizione del binario dismesso di RFI per realizzazione di pista ciclabile di connessione con quella lungo il fiume Savio (mq 3.286 X 50€/mq)					164.300
61	A	Realizzazione di pista ciclabile per connessione con quella lungo il fiume Savio	V.6.3 A	percorsi secondari			82.935
			V.6.3 B	prato			22.000
54		Verde di standard di spettanza al Comparto 1b (VEDI NOTA 3)					418.303
		<b>RETI</b>				<b>INFR. URBANA</b>	<b>AREE ESTERNE</b>
		FOGNATURA BIANCA E NERA					209.999,15
		ILLUMINAZIONE ESTERNA					54.598,44
		CABINE MT-BT					
		DISTRIBUZIONE E.E.					35.595,20
		DISTRIBUZIONE TELEFONIA					20.943,12
		DISTRIBUZIONE ACQUA FREDDA SANITARIA					67.759,38
		CABINE RIDUZIONE GAS METANO					
		DISTRIBUZIONE GAS METANO					15.203,78

Tabella 8bis - COSTI DELLE OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE E DI INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA', DI SPETTANZA DEL COMPARTO  
1a

	DISTRIBUZIONE RETE TELERISCALDAMENTO				0,00
	<b>SUBTOTALI RETI (73,422%)</b>				<b>€296.697,22</b>
	<b>SUBTOTALI RETI DELLE OP. XX - XXX</b>			<b>€86.193,00</b>	<b>€296.697,22</b>
	<b>SUBTOTALI</b>			<b>€1.077.423,00</b>	<b>€4.537.290,22</b>
	<b>TOTALE OPERE XX + XXX + TUTTE LE RETI</b>			<b>€5.614.713</b>	

<b>Nota 1:</b>	In <b>ROSSO</b> le opere fuori comparto di INFRASTRUTTURAZIONE, In <b>BLU</b> le opere di INTERESSE GENERALE E PER LA SOSTENIBILITA'
<b>Nota 2:</b>	Le lettere stanno ad indicare l'appartenenza della rispettiva opera alla nuova suddivisione fatta dall'ufficio Urbanistica all'interno del testo dell'accordo. Di seguito la Legenda
<b>A</b>	Opere di potenziamento del sistema del verde urbano per la salvaguardia ambientale, la promozione del benessere e dell'attività fisica e l'aggregazione sociale
<b>B</b>	Opere di miglioramento dell'accessibilità ai principali nodi del trasporto pubblico
<b>C</b>	Opere infrastrutturali volte alla creazione di un'adeguata rete della mobilità con particolare attenzione alla mobilità sostenibile e alla tutela degli utenti deboli, pedoni e ciclisti
<b>D</b>	Opera di bonifica dall'inquinamento elettromagnetico del centro urbano internamente ed esternamente al comparto
<b>U-ST</b>	Opere di Urbanizzazione e di standard da realizzarsi da parte di ogni singolo comparto
<b>Nota 3:</b>	Il Comparto 1a realizza il verde di standard del Comparto 1b come opera di interesse generale per la sostenibilità

Tabella 8ter - COSTI DELLE OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE E DI INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA', DI SPETTANZA DEI COMPARTI 1b - 3 - 5

	N	SIGLA accordo (Nota 2)	VOCE (Nota 1)	Sigle Computo metrico	Descrizione opere	XX - OPERE DI INFRASTRUTTURA URBANA	XXX - OPERE DI INTERESSE GENERALE E SOSTENIBILITA'
COMP. 3	26	C	Marciapiedi pubblici lungo tutte le strade	S.1.3 B		32.230	
COMP. 5	34	B	Riqualificazione viabilità esistente	S.1.5 A		22.715	
	35	C	Marciapiedi	S.1.5 B		22.715	
	37	B	Demolizione pensiline	Z.1			27.000
45	B	Riqualificazione dei sottopassi ciclopedonali esistenti. (E' da sottrarre il costo per realizzare del verde di standard su tale superficie. Mq 1886 x 50 €/mq = €94.300)	U.1.3				319.580
			V.5.1E	Opere edili rampa			125.520
			V.5.1F	Rampa			313.800
				costo per realizzare verde di standard su tale superficie. Mq 1.886 x 50 €/mq = €94.300			-94.300
48	C	Marciapiedi pubblici aree a Nord della ferrovia	S.2.1 I		46.640		
50	B	Riqualificazione della viabilità e della sosta davanti alla stazione e aree pedonali del campus scolastico	S.2.2 A	Nuova viabilità fronte stazione compresa rotatoria lato ovest e tratto di raccordo			194.590
			S.2.2 B	Viabilità esistente da riqualificare (area parcheggi Kiss&ride, V. Piersanti Mattarella)			34.575
			P6.1 A	Area fronte stazione ferroviaria			55.500
			V.5.2				938.835
			V.6.2				232.955
51	B	Marciapiedi pubblici e pavimentazioni aree a Sud della ferrovia	S.2.2 C				219.010
			S.2.2 D				234.400
52	C	Verde stradale aree a Sud della ferrovia	S.2.2 E				2.760
58	B	Parcheggio pubblico interrato nel comparto 5 sostitutivo di quello a raso	P.5.3				589.600
			P.5.4				1.909.980
				Quota scavi per P.5.3 e P.5.4			824.572
59	B	Trasformazione del parcheggio esistente e realizzazione di parcheggio bici	P.5.5				269.200
60	A	Onere per lo smantellamento dei parcheggi provvisori realizzati lungo il comparto 4 sul soprastante per riqualificazione a verde dell'area					40.000
64	A	Acquisizione di area di RFI, compresa tra stazione ferroviaria e la futura stazione delle autocorriere, al fine di collegare con percorso pedonale le 2 infrastrutture (mq 3.335)					333.500
<b>RETI</b>						<b>INFR. URBANA</b>	<b>AREE ESTERNE</b>
FOGNATURA BIANCA E NERA							209.999,15
ILLUMINAZIONE ESTERNA							54.598,44
CABINE MT-BT							
DISTRIBUZIONE E.E.							35.595,20
DISTRIBUZIONE TELEFONIA							20.943,12
DISTRIBUZIONE ACQUA FREDDA SANITARIA							67.759,38
CABINE RIDUZIONE GAS METANO							
DISTRIBUZIONE GAS METANO							15.203,78
DISTRIBUZIONE RETE TELERISCALDAMENTO							0,00
SUBTOTALI RETI (26,578%)							€107.401,45
SUBTOTALI RETI DEI COMPARTI E DELLE OP. XX - XXX						€49.483,16	€107.401,45
SUBTOTALI						€173.783,16	€6.678.478,45
<b>TOTALE OPERE XX + XXX + TUTTE LE RETI</b>						<b>€6.852.262</b>	

<b>Nota 1:</b>	In <b>ROSSO</b> le opere fuori comparto di INFRASTRUTTURAZIONE, in <b>BLU</b> le opere di INTERESSE GENERALE E PER LA SOSTENIBILITA'
<b>Nota 2:</b>	Le lettere stanno ad indicare l'appartenenza della rispettiva opera alla nuova suddivisione fatta dall'ufficio Urbanistica all'interno del testo dell'accordo. Di seguito la Legenda
<b>A</b>	Opere di potenziamento del sistema del verde urbano per la salvaguardia ambientale, la promozione del benessere e dell'attività fisica e l'aggregazione sociale
<b>B</b>	Opere di miglioramento dell'accessibilità ai principali nodi del trasporto pubblico
<b>C</b>	Opere infrastrutturali volte alla creazione di un'adeguata rete della mobilità con particolare attenzione alla mobilità sostenibile e alla tutela degli utenti deboli, pedoni e ciclisti
<b>D</b>	Opera di bonifica dall'inquinamento elettromagnetico del centro urbano internamente ed esternamente al comparto
<b>U-ST</b>	Opere di Urbanizzazione e di standard da realizzarsi da parte di ogni singolo comparto
<b>Nota 3:</b>	Dall'importo totale di € 1.251.094 della voce n° 11 – Verde pubblico di standard, è stata detratta la quota di spettanza del comparto 1b pari ad € 418.303.

Tabella 8quater - COSTI DELLE OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE E DI INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA', DI SPETTANZA DEI COMPARTI 1b -  
2 - 4

	N	SIGLA accordo (Nota 2)	VOCE (Nota 1)	Sigle Computo metrico	Descrizione opere	XX - OPERE DI INFRASTRUTTUR. URBANA	XXX - OPERE DI INTERESSE GENERALE E SOSTENIBILITA'
COMP. 5	20	C	Marciapiedi pubblici lungo tutte le strade	S.1.2 B		62.590	
COMP. 6	31	C	Marciapiedi pubblici lungo tutte le strade.	S.1.4 B		495	
	45	B	Riqualificazione dei sottopassi ciclopeditoni esistenti.	U.1.2 V.4.1B V.4.2B	Rampa Rampa		454.715 22.940 55.315
	55	A	Riqualificazione delle aree verdi esterne ai comparti, compreso l'area a verde compresa tra VICO, la chiesa e il quartiere Vigne, ad esclusione della superficie di competenza del PRU Europa.	V.4.2A V.4.2C	Percorsi attrezzati Prato		92.685 1.970
	57	B	Parcheggio pubblico in struttura comparto 4	P.4.1 P.4.2 P.4.5			135.400 1.269.160 658.110
			<b>RETI</b>			<b>INFR. URBANA</b>	<b>AREE ESTERNE</b>
			FOGNATURA BIANCA E NERA				
			ILLUMINAZIONE ESTERNA				
			CABINE MT-BT				
			DISTRIBUZIONE E.E.				
			DISTRIBUZIONE TELEFONIA				
			DISTRIBUZIONE ACQUA FREDDA SANITARIA				
			CABINE RIDUZIONE GAS METANO				
			DISTRIBUZIONE GAS METANO				
			DISTRIBUZIONE RETE TELERISCALDAMENTO				
			<b>SUBTOTALI RETI</b>				
			<b>DI CUI</b>				
			<b>OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA</b>				
			<b>SUBTOTALI RETI DEI COMPARTI E DELLE OP. XX - XXX</b>			<b>€ 18.842,57</b>	
			<b>SUBTOTALI</b>			<b>€ 81.927,57</b>	<b>€ 2.690.295,00</b>
			<b>TOTALE OPERE X + XX + XXX + TUTTE LE RETI</b>				

Totale Opere XX + XXX + RETI AREE ESTERNE AI COMPARTI

**€ 2.772.223**

<b>Nota 1:</b>	In <b>ROSSO</b> le opere fuori comparto di INFRASTRUTTURAZIONE, in <b>BLU</b> le opere di INTERESSE GENERALE E PER LA SOSTENIBILITA'
<b>Nota 2:</b>	Le lettere stando ad indicare l'appartenenza della rispettiva opera alla nuova suddivisione fatta dall'ufficio Urbanistica all'interno del testo dell'accordo. Di seguito la Legenda
<b>Nota 3:</b>	Dall'importo totale di € 1.251.094 della voce n° 11 - Verde pubblico di standard, è stata detratta la quota di spettanza del comparto 1b pari ad € 418.303.
<b>A</b>	Opere di potenziamento del sistema del verde urbano per la salvaguardia ambientale, la promozione del benessere e dell'attività fisica e l'aggregazione sociale
<b>B</b>	Opere di miglioramento dell'accessibilità ai principali nodi del trasporto pubblico
<b>C</b>	Opere infrastrutturali volte alla creazione di un'adeguata rete della mobilità con particolare attenzione alla mobilità sostenibile e alla tutela degli utenti deboli, pedoni e ciclisti
<b>D</b>	Opera di bonifica dall'inquinamento elettromagnetico del centro urbano internamente ed esternamente al comparto
<b>U-ST</b>	Opere di Urbanizzazione e di standard da realizzarsi da parte di ogni singolo comparto

Tabella 8quinques - COSTI DELLE OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE E DI INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA', DI SPETTANZA DEL COMPARTO EUROPA

N	SIGLA Accordo	VOCE	Sigle Computo metrico	Descrizione opere	XX - OPERE DI INFRASTRUTTUR. URBANA	XXX - OPERE DI INTERESSE GENERALE E SOSTENIBILITA'
53	A	Riqualificazione delle aree verdi esterne ai comparti, compreso l'area a verde compresa tra VICO, la chiesa e il quartiere Vigne (da detrarre i costi per la realizzazione della superficie di competenza del PRU Europa)		Superficie di competenza del PRU Europa		332.500
<b>TOTALE OPERE XXX</b>					<b>€332.500</b>	

Tabella 9 - costi opere d'urbanizzazione - riepilogo

N	VOCE	X - OPERE URBANIZZAZIONE INTERNE AI COMPARTI					XX - OPERE DI INFRASTRUTTURA URBANA	XXX - OPERE DI INTERESSE GENERALE E SOSTENIBILITA'	
		COMP 1a	COMP 1b	COMP 2	COMP 3	COMP 4			COMP 5
<b>OPERE D'URBANIZZAZIONE INTERNA</b>									
1	Parcheggi pubblici di standard (a raso e in struttura)	€ 2.643.400	€ 1.807.410	€ 365.920	€ 518.560	€ 192.800	€ 2.480.180		
2	Viabilità interna (compreso riqualificazione viabilità esistente)	€ 133.705	€ 0	€ 17.490	€ 27.065	€ 11.055	€ 0		
3	Sottoservizi e isole ecologiche	€ 653.711	€ 176.810	€ 397.403	€ 481.076	€ 104.648	€ 380.488		
4	Verde e spazi pubblici (standard)	€ 832.791	€ 418.303	€ 510.310	€ 776.325	€ 62.551	€ 869.190		
5	Allacciamenti (200.000 €)	€ 75.768	€ 29.651	€ 26.205	€ 38.276	€ 6.140	€ 23.960		
<b>OPERE D'INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E D'INTERESSE GENERALE</b>									
6	Parcheggi sostitutivi e aggiuntivi; parcheggio bici							€ 5.656.022	
7	Viabilità esterna a nord compresi marciapiedi pubblici						€ 1.178.615		
8	Sottoservizi						€ 154.519	€ 404.099	
9	Riqualificazione dei sottopassi							€ 1.544.565	
10	Parco, verde e spazi pubblici a nord compreso percorso ciclopedonale verso il Savio							€ 2.378.150	
11	Parco, verde e spazi pubblici a sud compreso demolizione pensiline							€ 1.939.625	
12	Interramento elettrodotto							€ 1.200.000	
13	Altro (smantellamento parcheggio, ricostruzione recinzione sottostazione elettrica)							€ 200.000	
14	Acquisizione aree RFI							€ 497.800	
	<b>TOTALI</b>	<b>€ 4.339.375</b>	<b>€ 2.432.174</b>	<b>€ 1.317.329</b>	<b>€ 1.841.302</b>	<b>€ 377.195</b>	<b>€ 3.753.818</b>	<b>€ 1.333.134</b>	<b>€ 13.820.261</b>
	Totale Opere X di tutti i compartii	€ 14.061.193							
	Totale XX+XXX + RETI AREE ESTERNE						€ 15.153.395		
	<b>TOTALE OPERE X + XX + XXX + TUTTE LE RETI</b>						<b>€ 29.214.588</b>		
15	Verde Pubblico in capo a Nuova Madonnina (PRU Europa vedi Nota 1)								-€ 332.500
a=	<b>TOTALI</b>	<b>€ 4.339.375</b>	<b>€ 2.432.174</b>	<b>€ 1.317.329</b>	<b>€ 1.841.302</b>	<b>€ 377.195</b>	<b>€ 3.753.818</b>	<b>€ 1.333.134</b>	<b>€ 13.487.761</b>
	<b>TOTALE OPERE X + XX + XXX + TUTTE LE RETI (ESCLUSO VERDE PUBBLICO PRU EUROPA)</b>						<b>€ 28.882.088</b>		

Totale Opere XX + XXX+ RETI AREE ESTERNE  
b= (ESCLUSO VERDE PUBBLICO PRU EUROPA)

€ 14.820.895

	37,88%	14,83%	13,10%	19,14%	3,07%	11,98%	TOTALI
c= Quota parte opere generali XX e XXX proporzionalmente alla SUL							
d= Totale opere generali per comparto XX + XXX (ESCLUSO VERDE PUBBLICO PRU EUROPA) (= c x b)	€ 5.614.713	€ 2.197.242	€ 1.941.941	€ 2.836.442	€ 455.018	€ 1.775.538	€ 14.820.895
e= TOTALE OPERE X + XX + XXX + TUTTE LE RETI (ESCLUSO VERDE PUBBLICO PRU EUROPA) (= d + a)	€ 9.954.088	€ 4.629.416	€ 3.259.270	€ 4.677.744	€ 832.213	€ 5.529.356	€ 28.882.088
f= Spese tecniche, oneri sicurezza (= e x 12%)	€ 1.194.491	€ 555.530	€ 391.112	€ 561.329	€ 99.866	€ 663.523	€ 3.465.851
g= TOTALE COMPLESSIVO (= e + f)	€ 11.148.578	€ 5.184.946	€ 3.650.382	€ 5.239.074	€ 932.078	€ 6.192.879	€ 32.347.938
h= Spazi privati ad uso pubblico (verde, piazze, percorsi e portici)	€ 1.161.470	€ 78.470	€ 134.750	€ 152.320	€ 185.185	€ 739.670	€ 2.451.865
i= TOTALE OPERE PUBBLICHE E PRIVATE DI USO PUBBLICO (= g + h)	€ 12.310.048	€ 5.263.416	€ 3.785.132	€ 5.391.394	€ 1.117.263	€ 6.932.549	€ 34.799.803
l= Superficie utile lorda (esclusi 390 mq di SUL di recupero dei vani interrati dell'area ex-Arrigoni) (mq)	32.527,00	12.729,00	11.250,00	16.432,00	2.636,00	10.286,00	85.860,00
m= INCIDENZA OPERE SULLA SUL (= i / l)	€ 378	€ 413	€ 336	€ 328	€ 424	€ 674	€ 405

**Nota 1: Nuova Madonnina**

Costo al mq per realizzazione verde pubblico	€ 50
Verde pubblico di competenza di Nuova Madonnina dal PRU Europa (mq)	6.650
<b>Costo per realizzazione verde di competenza di Nuova Madonnina</b>	<b>€ 332.500,00</b>

Dettratti ai costi delle opere "XXX"

**Nota 2: SUL di recupero dei vani interrati dell'area ex-Arrigoni**

Costo al mq per realizzazione verde pubblico nel comparto 5	€ 190,00
Verde pubblico di competenza degli interrati (mq)	234,00
Costo al mq per realizzazione parcheggio pubblico interrato nel comparto 5	€ 440,00
Parcheggio pubblico di competenza dei vani interrati (mq)	177,25
<b>Costo per realizzazione verde e parcheggi pubblici di competenza della SUL di recupero dei vani interrati dell'area ex-Arrigoni</b>	<b>€ 122.450,00</b>

Compresi nei costi delle opere "X - Opere di urbanizzazione" del comparto 5

Tabella 9 BIS - suddivisione costi opere d'urbanizzazione per comparti e proprietà

COMPARTI	PROPRIETA'	SUL (mq)	% SUL NEI SINGOLI COMPARTI	% SUL GENERALE NEL PRU	A - OPERE URBANIZZAZIONE INTERNE AI COMPARTI TOTALE	A - OPERE URBANIZZAZIONE INTERNE AI COMPARTI PER PROPRIETA'	B - OPERE INFRASTRUTTURAZIONE E DI INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' TOTALE	B - OPERE INFRASTRUTTURAZIONE E DI INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' PER PROPRIETA'
COMPARTO 1a	COMUNE DI CESENA	25.106	77,19%		€4.339.375,00	€3.349.351,27	€5.614.713	€4.333.722,22
	G.L.M. di Strada Leonardo e C. S.A.S. (SAPRO)	844	2,59%			€112.596,69		€145.688,74
	RETE FERROVIARIA ITALIANA (RFI)	5.070	15,59%			€676.380,58		€875.168,15
	C.I.L.S. Coop. Soc.	1.507	4,63%			€201.046,46		€260.133,81
	<b>Totale Comparto 1a</b>	<b>32.527</b>		<b>37,88%</b>				
COMPARTO 1b	COMUNE DI CESENA (Vedi Nota 3)	6.171	48,48%		€2.432.174,00	€1.179.114,29	€2.197.242	€1.065.219,46
	NUOVA MADONNINA S.r.l.	6.558	51,52%			€1.253.059,71		€1.132.022,24
	<b>Totale Comparto 1b</b>	<b>12.729</b>		<b>14,83%</b>				
COMPARTO 2	SAIS Società Agricola Italiana Sementi	11.250	100,00%		€1.317.329,00	€1.317.329,00	€1.941.941	€1.941.941,17
	<b>Totale Comparto 2</b>	<b>11.250</b>		<b>13,10%</b>				
COMPARTO 3	VICO S.r.l.	16.432	100,00%		€1.841.302,00	€1.841.302,00	€2.836.442	€2.836.442,43
	<b>Totale Comparto 3</b>	<b>16.432</b>		<b>19,14%</b>				
COMPARTO 4	PIERI ed Altri	1.674	63,51%		€377.195,00	€239.538,86	€455.018	€288.960,85
	Montecatini S.A.S. di Pistocchi Alida & C.	962	36,49%			€137.656,14		€166.057,55
	<b>Totale Comparto 4</b>	<b>2.636</b>		<b>3,07%</b>				
COMPARTO 5	COMUNE DI CESENA (Vedi Nota 2)	10.286	100,00%		€3.631.368,00	€3.631.368,00	€1.775.538	€1.775.538,39
	<b>Totale Comparto 5</b>	<b>10.286</b>		<b>11,98%</b>				
<b>TOTALE</b>		<b>85.860</b>		<b>100,0%</b>	<b>€13.938.743,00</b>	<b>€13.938.743,00</b>	<b>€14.820.895,00</b>	<b>€14.820.895,00</b>
<b>TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE AI COMPARTI COMPENSIVO DELLA QUOTA SPETTANTE AI VANI INTERRATI DEL COMPARTO 5</b>					<b>€14.061.193,00</b>			

NOTA 1: Il totale delle Opere di infrastrutturazione e di interesse generale per la sostenibilità è stato decurtato del costo di €332.500,00 relativo alla realizzazione del verde pubblico di competenza del PRU Europa a carico di Nuova Madonnina

NOTA 2: Alla SUL del Comparto 5 si può aggiungere una SUL di mq 390 relativa al recupero dei vani interrati esistenti che non partecipano al costo delle opere di Infrastrutturazione e di interesse generale per la sostenibilità, ma solo ai costi di realizzazione del verde pubblico di standard e dei parcheggi pubblici di standard da realizzare in struttura. Le quantità spettanti alla SUL dei vani interrati sono individuate nella tabella 9 e sono pari a €122.450,00 che sono stati detratti alle Opere di Urbanizzazione interne al comparto 5



Tabella 10 a – suddivisione oneri per proprietà e calcolo fidejussioni Comparto 1a

COMPARTO		PROPRIETA'	U1 INTERNE AI COMPARTI	U1 INTERNE AI COMPARTI CON IVA 10%	FIDEIUSSIONI PER U1 INTERNE AL COMPARTO	OPERE D'INFR. E DI INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA'	OPERE D'INFR. E DI INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' CON IVA 10%	FIDEIUSSIONI PER OPERE D'INFR. E DI INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA'
					Fidejussioni 50%			Fidejussioni 20%
1a	A	COMUNE	3.349.351,27	3.684.286,40	€ 1.842.143,20	(Nota 1) 4.333.722,24	4.767.094,46	€ 953.418,89
	B	SAPRO	112.596,69	123.856,36	€ 61.928,18	145.688,76	160.257,64	€ 32.051,53
	C	RFI	676.380,58	744.018,64	€ 372.009,32	875.168,17	962.684,99	€ 192.537,00
	D	CILS	201.046,46	221.151,11	€ 110.575,55	260.133,83	286.147,21	€ 57.229,44
	E	TOTALE 1 (A+B+C+D)	<b>4.339.375,00</b>	<b>4.773.312,50</b>	<b>€ 2.386.656,25</b>	<b>5.614.713,00</b>	<b>6.176.184,30</b>	<b>€ 1.235.236,86</b>

**NOTA 1: Comprende l'importo di €418.303,00 relativo al verde di standard del comparto 1b, realizzato come opera di interesse generale per la sostenibilità.**

Tabella 10 b – suddivisione oneri per proprietà e calcolo fidejussioni Comparti 1b - 2 - 3 - 4 - 5

COMPARTO	PROPRIETA'	CONVENZIONI PER U1 INTERNE AI COMPARTI			CONVENZIONE 6a				CONVENZIONE 6b						
		U1 INTERNE AI COMPARTI	U1 INTERNE AI COMPARTI CON IVA 10%	Fidejussioni 50%	OPERE D'INFR. E DI INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA'	OPERE D'INFR. E DI INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' CON IVA 10%	Fidejussioni 100%	Fidejussioni 20%	OPERE D'INFR. E DI INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA'	OPERE D'INFR. E DI INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' CON IVA 10%	Fidejussioni 100%	Fidejussioni 20%			
1b	F COMUNE	Nota 1	760.811,29	836.892,42	€ 418.446,21	Nota 2	1.108.258,46	1.219.084,31	€ 1.219.084,31	€ 243.816,86	Nota 3	375.264,00	412.790,40	€ 412.790,40	€ 82.558,08
	G NUOVA MADONNINA		1.253.059,71	1.378.365,68	€ 689.182,84		1.132.022,24	1.245.224,46	€ 1.245.224,46	€ 249.044,89		-	-		
	H TOTALE 1 (F+G)		<b>2.013.871,00</b>	<b>2.215.258,10</b>	<b>€ 1.107.629,05</b>		<b>2.240.280,70</b>	<b>2.464.308,77</b>	<b>€ 2.464.308,77</b>	<b>€ 492.861,75</b>		<b>375.264,00</b>	<b>412.790,40</b>	<b>€ 412.790,40</b>	<b>€ 82.558,08</b>
2	I SAIS		<b>1.317.329,00</b>	<b>1.449.061,90</b>	<b>€ 724.530,95</b>							<b>1.941.941,17</b>	<b>2.136.135,29</b>	<b>€ 2.136.135,29</b>	<b>€ 427.227,06</b>
3	L VICO		<b>1.841.302,00</b>	<b>2.025.432,20</b>	<b>€ 1.012.716,10</b>		<b>2.836.442,43</b>	<b>3.120.086,67</b>	<b>€ 3.120.086,67</b>	<b>€ 624.017,33</b>					
4	M PIERI		239.538,86	263.492,75	131.746,37							288.960,85	317.856,94	€ 317.856,94	€ 63.571,39
	N MONTECATINI		137.656,14	151.421,75	75.710,88							166.057,54	182.663,29	€ 182.663,29	€ 36.532,66
	O TOTALE 4 (M+N)		<b>377.195,00</b>	<b>414.914,50</b>	<b>€ 207.457,25</b>							<b>455.018,39</b>	<b>500.520,23</b>	<b>€ 500.520,23</b>	<b>€ 100.104,05</b>
5	P COMUNE		3.631.368,00	3.994.504,80	1.997.252,40		1.775.538,39	1.953.092,23							
	Q COMUNE VANI INTERRATI		122.450,00	134.695,00	67.347,50		-	-							
	R TOTALE 5 (P+Q)		<b>3.753.818,00</b>	<b>4.129.199,80</b>	<b>€ 2.064.599,90</b>		<b>1.775.538,39</b>	<b>1.953.092,23</b>	<b>€ 1.953.092,23</b>	<b>€ 390.618,45</b>					
S	TOTALE (H+I+L+O+R)		<b>9.303.515,00</b>	<b>10.233.866,50</b>	<b>5.116.933,25</b>	TOTALE 6a	<b>6.852.261,52</b>	<b>7.537.487,67</b>	<b>€ 7.537.487,67</b>	<b>€ 1.507.497,53</b>	TOTALE 6b	<b>2.772.223,56</b>	<b>3.049.445,92</b>	<b>€ 3.049.445,92</b>	<b>€ 609.889,18</b>

NOTA 1: Non comprende l'importo di €418.303,00 relativo al verde di standard che viene realizzato come opera di interesse generale per la sostenibilità dal comparto 1a.

NOTA 2: L'importo comprende €43.019,00 compensativi di quota parte del verde di standard di spettanza che viene realizzato dal comparto 1a (importo totale €418.303,00)

NOTA 3: L'importo è compensativo di quota parte del verde di standard di spettanza che viene realizzato dal comparto 1a (importo totale €418.303,00)