

COMUNE DI CESENA
Provincia di Forlì – Cesena

ACCORDO DI PROGRAMMA

**IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 40
DELLA LEGGE REGIONALE N. 20 DEL 24.03.2000 PER L'APPROVAZIONE DI UN
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO
DENOMINATO "MONTEFIORE"**

ALL. A RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELL'ACCORDO

Arch. Emanuela Antoniaci

PREMESSA

L'area denominata "Montefiore" è localizzata tra l'asse ferroviario della linea Bologna – Ancona , via Assano e l'accesso alla Secante in zona Stadio; è posta in prossimità del centro urbano e di alcuni servizi di scala territoriale (Stadio e sede HERA). La localizzazione la rende strategica nel processo di crescita e di completamento della città consolidata. Il comparto si connette direttamente con la Secante, da risposta all'esigenza di sosta dello Stadio e si caratterizza come area commerciale-direzionale .

Il PTCP della Provincia di Forlì - Cesena individua l'ambito come polo funzionale con funzioni di intrattenimento, comprendendovi Stadio, circolo tennis, struttura commerciale ed Istituto professionale Macrelli- Versari.

Il PRG 2000 destina l'area a "Progresso del PRG 85", prevedendone la regolamentazione all'art. 51 delle N.d.A ed all'Allegato Normativo A4, con rimando alle disposizioni del Programma Integrato di intervento approvato.

1. IL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Il comparto è stato oggetto di Programma Integrato di intervento presentato il 19.06.2001 e il 30.06.2003; la convenzione è stata sottoscritta in data 18.06.04, dopo l'approvazione di una variante proposta dal soggetto attuatore, approvata con delibera consiliare n. 8 del 26.01.2004 .

Lo strumento attuativo individua 4 Sub comparti ad attuazione disgiunta. Le convenzioni sottoscritte hanno riguardato i comparti 1 e 2 ed il comparto 3. Quest'ultimo è completamente attuato.

I comparti 1 e 2 - fin dalla approvazione del piano integrato - prevedono l'insediamento di una media struttura di vendita alimentare oltre ad altre attività di natura commerciale e direzionale. Una quota di edificabilità è riservata a funzioni residenziali. L'insediamento commerciale è stato autorizzato mediante singole autorizzazioni ai sensi della LR 14/99.

Con riguardo ai sub comparti 1 e 2 si evidenziano gli impegni a suo tempo assunti dalla Ditta Attuatrice firmataria della convenzione:

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

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

All'interno dei sub comparti 1-2 è stata realizzata la totalità delle opere di urbanizzazione, sono stati completati gli edifici destinati al commercio ed alle attività direzionali mentre le altre previsioni edificatorie, compresa la residenza, non hanno avuto seguito.

In data 18/06/2008 i proprietari delle aree ed immobili compresi nei comparti 1 e 2 ed al comparto 4 hanno presentato una richiesta di variante al programma integrato.

I contenuti della variante si possono riassumere con i seguenti elementi :

Opere di interesse pubblico:

1. realizzazione della rotatoria lungo via Spadolini, all'uscita della Secante, per un importo di € 594.384,43;
2. realizzazione di parcheggio su proprietà comunale a completamento di quello già previsto a servizio dello stadio per un importo presunto di €971.128,80;

Interventi di interesse del soggetto attuatore (sub 1 e 2):

1. Assegnazione alle proprietà del comparto della capacità edificatoria della casa colonica di proprietà comunale compresa all'interno del perimetro, incrementata a 270 mq;
2. Previsione di una medio grande struttura di vendita non alimentare al posto di una medio piccola;
3. Previsione di un impianto per la distribuzione carburanti;
4. Previsione di un asilo nido della superficie di mq. 704 oltre l'indice previsto, ma non valutata ai fini delle dotazioni pubbliche di quartiere
5. Ampliamento del corpo 7 di mq 447 con destinazione a deposito senza aumento della SUL complessiva già prevista;
6. Previsione di un nuovo esercizio di vicinato per mq. 69 all'interno dell'edificio commerciale, ricavato dalle parti comuni della galleria commerciale.

La variante al Programma Integrato - secondo i contenuti sopra sinteticamente descritti- è stata approvata in variante al P.R.G. e definisce parametri specifici in relazione ai seguenti aspetti:

1. deroga all' art. 5 dell'allora vigente Regolamento Edilizio in relazione al rispetto della distanza pari all'altezza dell'edificio più alto nel caso in cui gli edifici si fronteggino per oltre 12 mt.: si consente una distanza inferiore rispetto al limite di PRG, nel rispetto di mt. 10 fra pareti finestrate;
2. calcolo della S.U.L.: non vengono conteggiate le autorimesse seminterrate o i posti auto (P1) seminterrati derogando quanto previsto dall'allora art. 6.02 delle N.d.A. consentendo una quota d'imposta del marciapiede privato superiore a cm. 50 dal marciapiede pubblico nel rispetto comunque di mt. 1,20;
3. introduzione di una struttura di vendita medio grande alimentare al posto di una medio piccola nel rispetto della superficie massima di vendita di 5.500 mq. previsti nel PTCP.;
4. H massima: in relazione al progetto presentato pari a ml. 30 per l'edificio a torre residenziale.

La variante è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 24.02.2011 e la convenzione relativa al sub comparto 1-2 è stata sottoscritta in data 26.05.2011 e risulta pertanto ancora nei termini di validità.

A seguito della approvazione della variante sono stati realizzate le opere pubbliche convenute, ovvero la rotatoria in uscita dalla secante ed il parcheggio su proprietà comunale. Si precisa che tutte le opere pubbliche poste a carico del soggetto privato – sia con la prima che con la seconda convenzione – sono stata eseguite. Per la parte riguardante gli interventi privati previsti dalla variante sono stati realizzati il distributore carburanti e il nuovo esercizio di vicinato di mq. 69 mentre tutte le altre previsioni non hanno avuto seguito.

Non è stata firmata la convenzione relativa al sub comparto 4. Di conseguenza, con delibera di Giunta Comunale n.147 del 10.05.2016 ne è stata dichiarata la decadenza, come previsto dall'art 42 del vigente Regolamento Edilizio comunale.

2. LA PROPOSTA DI ACCORDO DI PROGRAMMA

In data 04.06.2013 la Soc. Commercianti Indipendenti Associati, proprietaria di aree ed immobili nel sub 1 e 2 e nel sub 4, ha manifestato la disponibilità a realizzare e cedere in area di sua proprietà posta all'interno del sub comparto 1-2 sottoposto a Programma integrato di intervento, convenzionato e parzialmente attuato, un edificio di circa 2180 mq da destinare a caserma per il Comando dei Carabinieri, richiedendo nel contempo la modifica al Piano per la trasformazione delle superfici residenziali dei sub comparti 1-2 in superfici commerciali.

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto di mettere a confronto detta proposta con eventuali alternative provenienti da altri soggetti privati, procedendo a tal fine alla pubblicazione di un Avviso pubblico secondo gli indirizzi dettati dalla Giunta con delibera n. 350 del 5.11.2013.

Sono pervenute due proposte che la Commissione giudicatrice, nominata con determinazione n.198 in data 21.02.2014, ha valutato con le modalità procedurali indicate nello stesso avviso, nel rispetto dei parametri stabiliti.

La valutazione finale ha riguardato una sola delle due proposte (Soc. Commercianti Indipendenti Associati) in quanto l'altra (Venezia s.r.l.) è risultata priva dei contenuti formali e sostanziali richiesti dall'avviso.

Con delibera n. 85 del 08.04.2014 la Giunta Comunale ha preso atto della valutazione espressa dalla commissione giudicatrice sulla proposta della Soc. Commercianti Indipendenti Associati da cui risultano sia la congruità della localizzazione con riferimento ai parametri indicati nell'avviso, sia il beneficio in termini di opere pubbliche che la congruenza in termini di equilibrio fra intervento privato e beneficio pubblico ed ha espresso inoltre la disponibilità a variare la strumentazione urbanistica del vigente PRG mediante Accordo di programma, previo recepimento degli impegni del soggetto proponente e del Comune in un accordo urbanistico ex-art 18 della L.R.20/2000 destinato ad accedere alla variante urbanistica, riconoscendo l'interesse pubblico alla costruzione della caserma, come peraltro esplicitato negli atti propedeutici alla procedura di evidenza pubblica espletata.

Ha individuato inoltre i seguenti contenuti principali dell'accordo ex-art 18 della L.R.20/2000:

A favore del Comune:

- realizzazione all'interno del comparto "Montefiore", con oneri interamente a carico del proponente, di edificio da adibire a caserma dei carabinieri di mq. 2819 di superficie calpestabile pari a mq. 3273 di superficie interna (esclusi i muri esterni) per un importo di lavori di euro 5.500.000, compresa l'assunzione di eventuali maggiori oneri derivanti dai costi di realizzazione della Caserma contenuti entro il 5% dell'importo stimato dal proponente stesso. A tal fine la base imponibile attuale di 5.500.000 euro + IVA dovrà essere incrementata della rivalutazione in base all'indice Istat per il periodo che intercorre dalla data di formulazione della presente proposta alla data di presentazione del progetto esecutivo comprensivo delle autorizzazioni/pareri di Enti-Organismi competenti in materia;
- realizzazione di arredo urbano all'interno del Centro Storico su indicazione degli Uffici comunali preposti per un importo pari a €. 250.000+ IVA;

A favore del soggetto attuatore :

- modifica della destinazione urbanistica di mq. 5.528 di SUL da uso residenziale ad uso commerciale;
- incremento di mq. 1.500 di SUL a destinazione commerciale/ direzionale con la previsione di un centro commerciale di attrazione di livello inferiore costituito da una grande struttura di vendita alimentare, due medio grandi strutture non alimentari e tre medio piccole strutture non alimentari e altre strutture commerciali di vicinato nonché da pubblici esercizi;
- trasferimento di mq 1.301 dal sub comparto 4 al sub comparto 1 con modifica di destinazione d'uso da residenza a direzionale;

- modifica destinazione d'uso di mq. 704 di SUL da asilo nido ad attività direzionali;
- modifica destinazione d'uso di mq. 447 da uso deposito ad attività commerciale/direzionale;
- le modalità di calcolo della SUL dovranno risultare coerenti con quelle del Programma Integrato;

Con delibera n. 309 del 15.12.2015 la Giunta Comunale ha approvato l'accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 destinato ad accedere alla variante al PRG relativa al Programma Integrato denominato Montefiore da approvare mediante Accordo di Programma. In data 26.01.2016 con atto del notaio Martina Olivetti l'accordo è stato sottoscritto.

Nella stessa data con altro atto sono state cedute le aree interessate dalla ristrutturazione della via Assano e della nuova rotatoria in uscita della secante, opere pubbliche già realizzate dal soggetto attuatore del comparto e collaudate.

In data 01.07.2016 con nota PGN 69073 la Commercianti Indipendenti Associati, proprietaria delle aree comprese nei sub comparti 1-2, ha presentato gli elaborati riguardanti l'Accordo di Programma, limitatamente ai contenuti urbanistici afferenti il Piano attuativo chiedendo di attribuire all'approvazione dell'accordo valore di titolo edilizio per la realizzazione della Caserma dei Carabinieri, delle opere di urbanizzazione e del centro commerciale.

Il progetto si pone in variante al PTCP per i seguenti aspetti:

- inserimento nell'ambito interessato dalla previsione di un centro commerciale di attrazione di livello inferiore, costituito da una grande struttura di vendita alimentare, due medio grandi strutture non alimentari, tre medio piccole strutture non alimentari, altre strutture commerciali di vicinato e pubblici esercizi.

Propone inoltre le seguenti varianti al P.R.G. vigente ed al Programma integrato di intervento:

- previsione della costruzione, nell'ambito interessato, di un immobile di mq. 2.819 di superficie calpestabile, pari a mq 3.273 di superficie interna (esclusi i muri esterni), da cedere gratuitamente al Comune con destinazione a Sede del Comando provinciale dei Carabinieri;
- inserimento nell'ambito interessato della destinazione di centro commerciale di attrazione di livello inferiore, costituito da una grande struttura di vendita alimentare, due medio grandi strutture non alimentari, tre medio piccole strutture non alimentari, altre strutture commerciali di vicinato e pubblici esercizi;
- trasformazione delle superfici residenziali e terziarie previste nel sub- comparto 1-2 per mq. 5.528 di SUL ad uso commerciale;
- previsione, in aggiunta alla Superficie Utile Lorda già prevista, di ulteriori 1500 mq a destinazione direzionale/commerciale;
- trasferimento di mq.1.301 di SUL dal sub comparto 4 al sub-comparto 1-2 e relativa modifica di destinazione d'uso da residenza a direzionale;
- modifica di destinazione d'uso di mq 704 di SUL da asilo nido ad attività direzionali;
- modifica di destinazione d'uso di mq. 447 di SUL da uso deposito ad attività commerciale/direzionale;
- trasformazione dello strumento attuativo da piano integrato a piano attuativo a destinazione direzionale e commerciale.

Con delibera n. 52 del 28.07.2016 Consiglio Comunale ha dato l'assenso preliminare all'Accordo ai sensi dell'art. 40 della L.R. 20/2000 dando atto che il progetto si pone in variante al PTCP e al PRG e che i contenuti dell'Accordo sono quelli già indicati nell'atto sottoscritto con la Commercianti Indipendenti, ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, in data 26.01.2016.

2.1 L'IMPIANTO URBANISTICO NELLA PROPOSTA DI ACCORDO

L'impianto del sistema viario rimane invariato rispetto al piano attuativo approvato, che ha definito la viabilità di percorrenza principale parallela alla via Assano, l'impianto dei parcheggi pubblici nelle aree comprese fra ferrovia e secante, la localizzazione della struttura commerciale e dell'edificio direzionale fra gli assi di percorrenza principale. In posizione decentrata rispetto all'edificio commerciale lo strumento attuativo vigente prevede la torre a destinazione residenziale, al margine estremo del triangolo racchiuso fra la via Assano e la secante.

Al fine di individuare una gerarchia nell'assetto viario trasversale al comparto, la viabilità di accesso esistente viene potenziata eliminando gran parte degli stalli perpendicolari alla sede stradale enfatizzandone il ruolo di viale di attraversamento che collega la rotonda Lugaresi con la via Assano.

La caserma trova collocazione al posto della torre residenziale, mentre le funzioni direzionali vengono accorpate in un unico edificio, affacciato sulla via Assano, ma con accesso dalla viabilità interna

La modifica altimetrica della via Cappelli, con l'abbassamento della relativa quota stradale, costituisce l'intervento infrastrutturale più consistente. Se ne prevede l'utilizzo come viabilità di servizio per i mezzi di approvvigionamento delle attività insediate e da insediare. Il ribassamento del piano carrabile consente l'ampliamento verso nord della struttura commerciale alla quota della galleria esistente. Il fabbricato ex colonico esistente sulla via Assano viene integrato compositivamente e funzionalmente all'edificio commerciale, prevedendovi l'insediamento di un pubblico esercizio.

In corrispondenza dell'ingresso all'insediamento da via Assano tramite la rotatoria Antonio Domeniconi già esistente, precisamente sul lato destro, è prevista la realizzazione di un edificio a torre da destinare a funzioni direzionali.

Il presente Accordo non assume valore di titolo edilizio per tale fabbricato, la cui legittimazione edilizia seguirà i procedimenti ordinari previsti per le nuove costruzioni private.

2.2 PARAMETRI E STANDARD URBANISTICI

Il comparto ha un superficie territoriale di mq.188.525, suddivisa in quattro sub comparti

sub 1-2 mq. 177.200

sub 3 mq. 1.687

sub 4 mq. 9.636.

All'interno del perimetro è presente una proprietà comunale di mq.12.152 su cui sono stati realizzati parcheggi pubblici a servizio dello stadio.

Si dettagliano di seguito le capacità edificatorie distinte per usi, indicandone lo stato di attuazione:

SUBCOMPARTO 1-2

- U1/1 residenza (prop. Angeli)	SUL mq.	116	REALIZZATO
- U3/1 Esercizi di vicinato	SUL mq.	1.817	REALIZZATO
	SUL mq.	1.180	DA REALIZZARE
- U3/2 Medio-piccole strutture di vendita non al.	SUL mq.	1.637	REALIZZATO
	SUL mq.	1.636	DA REALIZZARE
- U3/3 Medio-grande struttura di vendita non al.	SUL mq.	3.972	DA REALIZZARE
- U3/4 Grande struttura di vendita alimentare	SUL mq.	5.877	REALIZZATO *
- U3/5 Pubblici esercizi	SUL mq.	561	REALIZZATO

	SUL mq.	896	DA REALIZZARE
-U3/6 Artigianato di servizio	SUL mq.	1.219	REALIZZATO
-U3/6 Artigianato di servizio	SUL mq.	180	DA REALIZZARE
-U3/9 Complessi direzionali	SUL mq.	8.228	REALIZZATO
	SUL mq.	7.568	DA REALIZZARE
Servizi igienici	SUL mq.	77	DA REALIZZARE
Servizi Pubblici	SUL mq.	43	DA REALIZZARE

* La grande struttura di vendita (U3/4) è nuova come destinazione d'uso ma viene insediata nell'edificio esistente: di fatto vengono accorpate la medio grande struttura alimentare (supermercato) con la medio grande struttura non alimentare. Come si evince dalla tabella relativa allo standard dei parcheggi pubblici di seguito riportata, il dimensionamento di tale dotazione tiene conto della nuova destinazione (identificata come U3/4 nella tabella di cui all'art 22 delle NdA).

La SUL esistente totale è di mq. 19.455.

La SUL totale da realizzare è di mq. 15.552.

La SUL totale del sub comparto 1 – 2 è di mq. 35.007

STANDARDS DI PROGETTO

Gli standard dovuti sono stati verificati in base alla capacità edificatoria e agli usi previsti , tenendo conto sia dei parametri previsti dallo strumento urbanistico comunale che dei criteri regionali di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa(Del.C.R. 1253/99 e succ. mod. ed int.)

SUBCOMPARTO 1-2

Parcheggi pubblici	prescritto mq. 18.675	previsto mq. 18.675
Parcheggi privati	prescritto n 1.076	previsto n. 1.076
Verde pubblico	prescritto mq. 20.909	previsto mq. 20.981

Verde in esubero mq. 8.006

2.3 VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI DI CONFORMITÀ ALLA D.C.R 1253/1999

Superficie territoriale

La delibera del Consiglio regionale richiamata definisce centri commerciali di attrazione di livello inferiore i complessi commerciali comprensivi di medie strutture e/o di grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq. di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10.000 mq. per le strutture non alimentari e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari. Nel caso del presente progetto la superficie di vendita delle grande struttura alimentare è contenuta nei limiti indicati (mq. 4.000 alimentare e mq. 9.094 non alimentare) ed è così distribuita :

Grande struttura di vendita alimentare	SV mq. 4.000,00
Medio piccola struttura di vendita non alimentare esistente	SV mq. 1.314,50
Medio piccola struttura di vendita non alimentare	SV mq. 1.100,00
Medio piccola struttura di vendita non alimentare	SV mq. 400,00
Medio grande struttura di vendita non alimentare	SV mq. 1.600,00
Medio grande struttura di vendita non alimentare	SV mq. 1.900,00
Esercizi di vicinato	SV mq. 2779,50

Il totale della superficie di vendita prevista è di mq. 13.094 pari al limite convenuto nell'accordo ex-art. 18 della LR 20/2000 sottoscritto fra Comune e soggetto proponente,

Considerato che il comparto in esame comprende non solo destinazioni commerciali ma anche terziario e funzioni pubbliche, ai fini della verifica della superficie territoriale afferente la destinazione commerciale sono state calcolate le superfici dell'intero lotto su cui insiste la struttura commerciale esistente e di progetto ed i parcheggi pertinenziali denominati Est ed Ovest, come risulta dalla tavola **A.AII.02 R01**. La superficie complessiva risultante è di mq.49.168.

Accessibilità

Per la localizzazione di medie o grandi strutture di vendita devono essere assicurati requisiti di localizzazione e di organizzazione degli accessi tali da offrire un'efficace accessibilità rispetto al bacino di utenza previsto e da minimizzare l'impatto della struttura sull'efficienza della rete stradale.

Il provvedimento regionale richiamato definisce i requisiti di accessibilità come di seguito :

- a) idoneità della collocazione rispetto alla gerarchia della rete viaria;
- b) efficacia della collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva;
- c) efficienza dell'innesto fra viabilità pubblica e privata.

Requisito a): collocazione rispetto alla gerarchia della rete viaria:

La Del. C.R. 1253/99 definisce i seguenti livelli di prestazione:

- a1) struttura raggiungibile direttamente da una strada con le caratteristiche delle strade di tipo A o B di cui all'art. 2 del Codice della Strada o quanto meno con le caratteristiche geometriche di cui al tipo III CNR
- a2) struttura con accesso diretto da strada extraurbana principale con caratteristiche geometriche quanto meno pari a quelle del tipo IV CNR
- a3) struttura accessibile da strada extraurbana con caratteristiche geometriche quanto meno pari a quelle del tipo V CNR
- a4) struttura raggiungibile direttamente da una strada urbana di scorrimento, ossia con le caratteristiche delle strade di tipo D di cui all'art. 2 del Codice della Strada
- a5) struttura accessibile direttamente da una strada a cui il PUT e/o il PRG assegna il ruolo di strade urbane di quartiere.

Per le grandi strutture di vendita di prodotti alimentari si richiede il livello di prestazione a1), oppure a2), oppure a4).

Nel caso del presente intervento è verificata la condizione di cui al punto a1) in quanto il complesso commerciale è accessibile dallo svincolo della Secante attraverso un innesto sulla rotonda Edmeo Lugaresi.

Requisito b): collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva.

La Del. C.R. 1253/99 definisce i seguenti livelli di prestazione decrescenti:

- b1) collocazione a meno di 200 m. da una stazione del Servizio Ferroviario Regionale o di servizi ferroviari di bacino ad elevata frequenza;
- b2) collocazione presso una fermata di servizi di trasporto urbano collettivo, in posizione tale che il parcheggio pubblico realizzato dalla struttura di vendita come standard di urbanizzazione possa svolgere funzioni di parcheggio scambiatore per il raggiungimento del centro urbano;
- b3) collocazione a meno di cento metri fra l'ingresso alla struttura e una fermata di servizi di trasporto urbano o suburbano collettivo a media o elevata frequenza.

Per le grandi strutture di vendita di prodotti alimentari si formula l'indirizzo di assicurare il livello di prestazione b1) oppure b2).

Nel caso del presente intervento è verificata la condizione b2) in quanto il parcheggio pubblico realizzato dalla struttura di vendita svolge funzione di parcheggio scambiatore ed è servito da una fermata di servizi di trasporto urbano collettivo (linea urbana 6).

Requisito c): innesto fra viabilità pubblica e privata.

La Del. C.R. 1253/99 definisce i seguenti livelli di prestazione decrescenti:

c1) innesto ad uso esclusivo della struttura di vendita o della area commerciale integrata, senza intersezioni a raso;

c2) innesto canalizzato ad uso esclusivo della struttura di vendita o della area commerciale integrata, con corsie di accelerazione, di decelerazione e di accumulo di lunghezza adeguata ai flussi di traffico attesi;

c3) innesto canalizzato ad uso esclusivo della struttura di vendita.

Per le grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e per le aree commerciali integrate si richiede il livello di prestazione c1) o c2).

Nel caso del presente intervento è verificata la condizione c1).

Parcheeggi pertinenziali

I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

Nei parcheggi pertinenziali, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,5 x 4,8. Ai fini del rispetto della legge 24 marzo 1989, n. 122, la superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.

Localizzazione e organizzazione dei parcheggi pertinenziali di uso comune

La Del. C.R. 1253/99 prevede che i parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o centro commerciale siano di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie della disciplina urbanistica comunale, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.

I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiede, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.

I parcheggi pertinenziali inoltre devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico senza sovrapposizioni.

Nel caso di strutture con parcheggi pertinenziali per una capienza complessiva di più di 100 posti auto, e dislocati in più gruppi di posti-auto con accessi differenziati, è prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti.

In ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso, e adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi ai punti di vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.

Nel caso del presente intervento i parcheggi pertinenziali sono previsti di uso comune, sono collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti e non sono recintati. Sono localizzati in parte nella stessa unità edilizia che contiene le unità immobiliari

di cui sono pertinenza ed in parte su aree esterne collegate alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiede, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche, distinte dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico senza sovrapposizioni.

Considerato che - nell'assetto finale della struttura commerciale- sono previsti diversi gruppi di posti-auto con accessi differenziati, il progetto prevede impianto di segnalamento automatico al fine di indirizzare gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti.

Caratteristiche tipologiche dei parcheggi pertinenziali

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie e alberati, oppure in soluzioni interrato o fuori terra, anche multipiano, secondo i limiti di edificazione stabiliti dal PRG. Nel caso di grandi parcheggi sono da preferire, nella disciplina urbanistica comunale, le soluzioni interrato e/o pluripiano.

Nel caso del presente intervento i parcheggi pertinenziali in superficie prevedono l'ombreggiatura con idonee alberature ; i parcheggi in struttura si trovano al piano seminterrato dell'edificio e sono collegati ai sovrastanti spazi di vendita mediante ascensori dedicati alla clientela.

Dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela

Nel caso dei centri commerciali la dotazione richiesta dalla Del. C.R. 1253/99 è calcolata considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari moltiplicate per i relativi parametri unitari.

Nel caso di centri commerciali alle dotazioni richieste di parcheggi pertinenziali relativi alle attività commerciali si sommano le dotazioni relative alle altre eventuali funzioni presenti o previste (pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative, ecc.) nella misura prescritta dallo strumento urbanistico generale.

Nel caso del presente intervento sono stati applicati i parametri di standard previsti dalle norme di PRG vigente al momento della approvazione del piano attuativo originario che contiene - per le destinazioni commerciali - standard maggiori di quelli della Del. C.R. n 1253/99 : i parametri applicati sono 1mq/ 8 mq di superficie di vendita per la grande struttura di vendita alimentare e 1mq /16 mq. di superficie di vendita per tutte le medie strutture di vendita non alimentari, anche le medio piccole. Per le altre funzioni presenti e previste sono stati utilizzati i parametri previsti dallo strumento urbanistico .

Le dotazioni complessive sono dettagliatamente calcolate nella tavola AD2.05.R01

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa precisando che le indicazioni “ stralcio I, II,III ...“ sono da riferirsi alla medesima tavola.

	parcheeggi sotto attuale	parcheeggi sotto ampliam.	parcheeggi fronte Montefiore	Parch. ovest	Parch. est	Parch. Distrib	Parch. via Assano	
U3/4 III stralcio	11							
	5							
	5							
	3							
	8					14		
	8					18		
	4		3			13		
	11		7			38		
	5		3			26		
	36		9			23		
	36		15			17		
	36		7			14		
	36		12			12		
	13		6			5		
	14		13			14		
	231		75		194			500
U3/1 I stralcio	15							
	14							
	14							
	14							
	4							
	9							
	7							
	1							
	78		9					87
U3/1 III stralcio				7	14			21
mq			251	280				531
U3/2 I stralcio	8							
	14							
	28							
	7							
	7							
	1							
	65		17					82
U3/2 III stralcio		81				13		94
U3/3, III stralcio		76			13			89
U3/3 I stralcio		114	14	2				130
U 3/5-U 3/6				53			8	61

mq	1540	173	1713
U3/5 casa colonica		12	12
mq	247		247

posti auto totali

1076

Aree di carico scarico merci delle strutture di vendita alimentari

La Del. C.R. 1253/99 prevede che le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e le grandi strutture di vendita siano dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese. Per le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con un'ideale segnaletica orizzontale e verticale. Per le grandi strutture di vendita l'area di cui sopra deve essere delimitata con alberature e/o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti.

Nel caso del presente intervento l'area di carico e scarico merci dedicata alla grande struttura di vendita alimentare è ubicata sul lato destro (guardando la facciata) della struttura commerciale, non ha interferenze funzionali con le aree di parcheggio ed è delimitata da recinzione alta in muratura. L'accesso avviene dalle viabilità principale ed è separato dai parcheggi da elementi non amovibili.

L'area - oggi utilizzata come carico e scarico sia della media struttura alimentare che della media non alimentare esistenti- nella previsione di progetto è destinata all'utilizzo esclusivo da parte della futura grande struttura di vendita alimentare.

2.4 I PROGETTI DELLE OPERE

Le relazioni di progetto descrivono ampiamente le opere da realizzare: in questa sede ne vengono sinteticamente richiamati gli elementi più significativi ai fini di una visione globale.

Opere di urbanizzazione

Come evidenziato negli elaborati grafici e descrittivi le opere di urbanizzazione interne al comparto e le connessioni alle principali infrastrutture esistenti sono già eseguite. L'intervento pertanto non prevede veri e propri nuovi impianti infrastrutturali bensì modifiche e completamenti delle infrastrutture esistenti.

L'impegno economico complessivo è quantificato in euro 1.624.000

L'edificio pubblico

L'edificio è stato progettato come edificio di tipologia "Compagnia " secondo le indicazioni contenute nelle linee guida del Comando Generale dell'Arma dei Carabinieri dell'ottobre 2010, denominato "Parametri dimensionali orientativi per la progettazione di infrastrutture tipo"

Il progetto è stato esaminato dalla apposita struttura tecnica del Ministero dell'Interno. Il Settore edilizia pubblica del Comune lo ha valutato ai fini della futura gestione quale immobile di proprietà comunale .

Non viene in questa sede descritto l'impianto progettuale in quanto si tratta di opera coperta da segreto militare ai sensi del combinato disposto del R.D. 11 luglio 1941 e della Legge 24 Ottobre 1977 n. 801. Si rappresenta unicamente che sono previsti al suo interno spazi idonei per lo svolgimento di tutte le funzioni poste in capo alla Compagnia locale.

Il costo presunto dell'opera ammonta ad euro 5.688.000, compresi gli oneri per la sicurezza.

L'ampliamento della struttura commerciale

Il nuovo corpo di fabbrica sorge a Nord dell'esistente complesso commerciale ed è posizionato fra la via Assano e la via Cappelli, nella porzione di area su cui oggi insistono la vecchia casa colonica ed il granaio.

L'impianto distributivo in verticale comprende tre diversi livelli il cui principale si sviluppa alla quota della galleria esistente. I livelli sottostanti sono destinati a depositi ed a parcheggi pertinenziali. La distribuzione orizzontale sviluppa il tema della galleria commerciale, potenziando ed ampliando il sistema esistente.

La grande struttura alimentare viene generata dall'accorpamento - mediante la realizzazione di mere opere interne - della media struttura alimentare e della media non alimentare già insediate. Negli spazi ampliati trovano collocazione le nuove medie strutture di vendita, esercizi di vicinato ed attività di artigianato di servizio e/o direzionali.

L'impegno economico a carico del soggetto attuatore ammonta ad euro 31.297.000.

Il recupero dell'edificio esistente

Sull'area esiste un edificio ex colonico a suo tempo di proprietà comunale di cui si prevede il recupero con la funzione di pubblico esercizio, collegato alla struttura commerciale con un sistema di percorsi che ne promuove una forte integrazione.

La spesa prevista per l'intervento è di euro 1.127.000

L'edificio a torre direzionale

L'edificio a torre direzionale previsto a destra dell'ingresso su via Assano dalla rotonda Antonio Domeniconi, prevede l'attacco a terra sino al terzo livello compreso, come organismo unico composto da due aggregazioni differenti (seriale nel corpo laterale e nodale per la parte alta) che dal quarto livello sino al settimo livello si sviluppa solo per il corpo nodale. Il progetto definitivo non è stato presentato in quanto - come detto in precedenza - il presente procedimento esclude il titolo edilizio per tale immobile. Per la relativa realizzazione il soggetto attuatore attiverà pertanto un autonomo procedimento edilizio entro il termine di validità del PUA:

La spesa prevista per l'intervento è di euro 14.766.000

2.5 OPERE PUBBLICHE FUORI COMPARTO

Sistemazione "quarto lato" di Piazza del Popolo

A seguito dell'esame del progetto di massima della caserma presentato dal proponente da parte dei referenti dell'arma dei Carabinieri è emersa la necessità di rivedere in riduzione alcune delle superfici previste; il Comando dei Carabinieri ha trasmesso una nota in merito il 03.07.2014 ed il soggetto proponente ha presentato il 30.09.2014 una soluzione progettuale modificata e una nuova stima del costo di realizzazione della caserma a seguito delle modifiche progettuali apportate in riduzione delle superfici.

La stima presentata è stata esaminata utilizzando gli stessi parametri usati dalla Commissione Giudicatrice a suo tempo nominata per la valutazione delle proposte presentate a seguito dell'avviso pubblico per stabilire l'equilibrio fra intervento privato e beneficio pubblico.

Nella nuova soluzione, mantenendo immutata l'incidenza dei costi di progettazione, la differenza tra il beneficio economico per il privato e quanto già offerto all'Amministrazione nella proposta approvata con delibera n. 85/2015, risulta essere di €. 250.000 a favore del Comune.

La Giunta Comunale ha deciso di utilizzare tale importo per la realizzazione di arredo urbano in Centro Storico con la finalità di diffondere anche nel centro urbano i benefici pubblici apportati dall'intervento. Nello specifico si tratta di un intervento volto a riqualificare il lato di piazza del Popolo immediatamente prospiciente Viale Mazzoni, noto come "quarto lato di Piazza del Popolo.

La spesa prevista per l'intervento è di euro 250.000.

Lavori di adeguamento funzionale del tratto di via Assano compreso fra la via Montefiore e la rotonda Merzagora

In fase di conferenza dei servizi indetta per l'esame dei vari aspetti connessi al progetto, ai fini di garantire l'adeguatezza delle infrastrutture per la viabilità rispetto agli usi insediati ed insediabili in termini di potenzialità e sicurezza, è emersa la necessità di prevedere l'allargamento funzionale della carreggiata di Via Assano nel tratto compreso fra la via Montefiore e la rotonda Merzagora; tale intervento consentirebbe fuori dal comparto di avere infrastrutture viarie adeguate e sicure al fine di creare il collegamento tra i vari usi previsti (Direzionale - Caserma dei carabinieri) in modo funzionale con la restante parte del territorio. Lo strumento urbanistico vigente prevede già tale opera quale completamento della riqualificazione della via Assano, il cui primo tratto dal viadotto Kennedy alla rotonda Merzagora è stato eseguito a cura del soggetto proponente il presente accordo. Le opere da eseguire insistono su aree esterne al comparto in parte di proprietà pubblica ed in parte di proprietà private, al momento non disponibili.

Gli elaborati progettuali a suo tempo presentati dal soggetto proponente sono stati integrati con lo studio di fattibilità dell'intervento, per la cui realizzazione sarà attivato un apposito procedimento. L'accordo prevede l'impegno del Comune a mettere in atto gli adempimenti necessari alla realizzazione delle opere

3. IMPEGNI A CARICO DEL SOGGETTO PROPONENTE ED ATTUATORE

Al fine di definire il quadro complessivo degli impegni connessi sia alla urbanizzazione del comparto, anche mediante opere fuori dal comparto stesso, che al pagamento degli oneri di costruzione previsti dalla L.R. 15 /2013 è necessario un sintetico excursus che ha origine dalla prima convenzione sottoscritta dalla proprietà dei sub comparti 1 e 2

3.1 IMPEGNI CONVENZIONE 2004

Il soggetto attuatore del comparto 1 -2, con la prima convenzione stipulata nel 2004 ha beneficiato dello scomputo degli oneri di U2(urbanizzazione secondaria) dovuti per l'intervento pari a € 1.367.741. Si è inoltre obbligato alla corresponsione di un onere aggiuntivo di € 910.767, 26 (opere infrastrutturali) per un totale generale di € 2.278.508,26 così dettagliato:

1. Costo aree pubbliche extra standard (mq. 14.311 di verde + 11303 di parcheggio + 1863 di bacino di laminazione a € 12, 91al mq.)	€ 354.731, 67
2. Realizzazione parcheggio extra standard mq 18022	€ 1.186.985,56
3. Verde pubblico extra standard mq. 14.311	€ 246.304,60
4. Realizzazione del Bacino laminazione per la quota del 26,1% del costo totale di spettanza del Comune)	€ 55.467,84

parziale	€ 1.843.489,67
5. progettazione e quota parte intervento su Via Assano	€ 49.215,99
6. versamento oneri U2	€ 385.802,75

TOTALE	2.278.508,26

3.2 IMPEGNI CONVENZIONE 2011

Con la variante presentata nel 2008 ed approvata nel 2011 gli impegni convenzionali relativi al sub comparto 1-2 stabiliti nella 1° convenzione sono stati modificati come di seguito riportato:

- | | |
|---|----------------------|
| 1. Costo aree pubbliche extra standard (mq. 15.672 di verde + 10.450* di parcheggio + 1863 di bacino di laminazione a € 12, 91al mq.) | € 337.235, 02 |
| 2. Realizzazione parcheggio extra standard mq 14.133 a fronte di mq. 18022 (riduzione di mq. 3.889 per una minore spesa di € 391.079 | |
| 3. Verde pubblico extra standard mq. 15.672** a fronte di mq. 14.311(incremento di mq.. 1361 per una maggiore spesa di € 55.801 | |
| 4. Realizzazione del Bacino laminazione per la quota del 26,1% del costo totale di spettanza del Comune) | € 55.467,84 |
| 5. progettazione e quota parte intervento su Via Assano | € 49.215,99 |
| 6. versamento onere U2 per asilo e casa colonica | € 14.203,00 |

Le differenze sui costi relative ai punti 2 e 3 pari a **€ 335.277** sono state conguagliate attraverso la realizzazione da parte della ditta attuatrice della rotatoria lungo via Spadolini, all'uscita della Secante e del parcheggio su proprietà comunale a servizio dello stadio.

* I parcheggi in esubero su proprietà della ditta attuatrice corrispondono a mq. 10.450.

** Il verde in esubero di mq. 15.672 ricade interamente su proprietà della ditta attuatrice.

3.3 IMPEGNI DERIVANTI DALL'APPROVAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA

La nuova soluzione progettuale ha previsto una diversa distribuzione degli spazi pubblici e privati e questo definisce un nuovo disegno del costruito mediante l'accorpamento degli spazi commerciali in ampliamento alla piastra esistente e la ridefinizione delle dotazioni pubbliche a parcheggio e verde, la cui previsione rimane comunque entro i parametri fissati dallo strumento urbanistico generale.

Inoltre la modifica delle destinazioni d'uso da residenza a terziario direzionale e la previsione di un centro commerciale di attrazione inferiore comporta la necessità di una maggiore dotazione pubblica di mq. 3.910 da destinare a parcheggio pubblico e mq. 3132 da destinare a verde pubblico. Le aree pubbliche extra standard previste e realizzate precedentemente a scemuto degli oneri di urbanizzazione secondaria (mq. 10.450 di parcheggi e mq. 15.672 di verde pubblico) entrano a far parte della dotazione di standard obbligatori, in quanto le modifiche degli assetti progettuali e l'inserimento di nuovi usi e funzioni comportano un aumento del carico urbanistico dell'insediamento. Come indicato nei capitoli precedenti non sono più presenti parcheggi pubblici in esubero e la dotazione di verde extra standard è ridimensionata in una superficie mq. 8.006 .

L'Accordo di programma prevede l'eliminazione dell'uso residenziale a favore di quello terziario/direzionale; di conseguenza l'onere di urbanizzazione secondaria dovuto va conguagliato essendo più alto il parametro unitario da corrispondere (€ 46,27173 ridotto al 70% per la residenza, € 46,34529 per il commerciale/direzionale).

Inoltre è dovuta l'ulteriore somma per l'onere di urbanizzazione secondaria per le SUL terziario/direzionale di mq. 1.301 che transitano dal sub comparto 4 al sub comparto 1-2 e di mq. 1.500 aggiuntivi.

Di seguito si riepilogano in dettaglio gli oneri a carico del soggetto attuatore da versare al Comune . I parametri di riferimento sono costituiti dai valori unitari a suo tempo definiti per le aree e per le opere extra standard da realizzare nonche i valori tabellari unitari definiti dalla Regione e recepiti dal Comune per il calcolo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

- 1. differenza costo dell'area di verde extra standard**
- 2. differenza costo per la mancata realizzazione dei parcheggi extra standard**
- 3. differenza costo per la realizzazione del extra standard**
- 4. calcolo dell'onere di urbanizzazione secondaria per le nuove superfici**

5. differenza dell'onere di urbanizzazione secondaria per la variazione dall'uso residenziale all'uso terziario/direzionale

1 - Differenza costo dell'area di verde extra standard

costo aree extra standard

mq. (8.006 verde + 1.863 bacino di laminazione) = mq. 9.869

€ 12,91 costo unitario a mq. di area extra standard

mq. 9.8690 x € 12,91 = € **127.409**

costo aree previsti in convenzione 2011 € **337.235** (mq. 26.122 x € 12,91)

differenza costo area (€ **337.235** - € **127.409**) = € **209.826** (1)

2 Differenza costo per la mancata realizzazione dei parcheggi extra standard

P2 extra standard previsto nel 2011 mq. 10.450

P2 extra standard previsto nel 2016 mq. 0

differenza P2 extra standard = mq. 10.450

costo unitario a mq. di parcheggio € 65,86

differenza costo parcheggi extra standard

mq. 10.450 x € 65,86 = € 688.237

Totale € 688.237 (2)

3 Differenza costo per la realizzazione del verde extra standard

Verde pubblico extra standard previsto nel 2011 mq. 15.672

Verde pubblico extra standard previsto nel 2016 mq. 8.006

differenza verde extra standard (15.672 - 8.006) = mq. 7.666

costo unitario a mq. di verde € 17,21

differenza costo verde extra standard

mq. 7.666 x € 17,21 = 131.932

Totale € 131.932 (3)

TOTALE 1 + 2 + 3 € 1.029.995 (4)

4 Calcolo dell'Onere di U2 per le nuove superfici

mq. 1.301 (SUL derivante dal sub 4) + 1.500 (SUL aggiuntiva) = mq. 2.801

quota unitaria onere di U2 a mq. per uso commerciale/direzionale € 46,34529

mq. (2.801 - 10%) = mq. 2.521 x € 46,34529 = € **116.836** (5)

5 Differenza onere U2 fra destinazione residenziale e commerciale/direzionale

SUL residenziale 5.528 + 704 + 270 = mq. 6.502

Mq. 6.502 - 10% = S. U. mq. 5.852

versati (5.852 x 46,27173 x 0,70) = € 189.548

dovuti per la destinazione commerciale (5.852 x 46,34529) = € 271.213

differenza dovuta (€ 271.213 - € 189.548) = € **81.665** (6)

TOTALE U2 Dovuti (5) + (6) = € **198.501** (7)

**SOMMA COMPLESSIVA DOVUTA QUALE ONERE DI URBANIZZAZIONE
SECONDARIA**

€. 1.029.995(4) + €. 198.501(7) = € 1.228.496

TAB 1 Elenco delle unità immobiliari suddivise per proprietà

L'unica proprietà interessata dall'Accordo di Programma è La Commercianti indipendenti Associati

Proprietà Commercianti Indipendenti Associati

Foglio 111 Catasto Terreni

p.lla 19	mq. 2141 (ente urbano)
p.lla 705	mq. 515
p.lla 2369	mq. 4095
p.lla 2372	mq. 5394
p.lla 2377	mq. 555
p.lla 2380	mq. 67 (ente urbano)
p.lla 2391	mq. 1347
p.lla 2393	mq. 658
p.lla 2530	mq. 24821 (ente urbano)
p.lla 2531	mq. 59 (ente urbano)
p.lla 2533	mq. 41 (ente urbano)
p.lla 2534	mq. 1630
p.lla 2544	mq. 1412
p.lla 2547	mq. 43 (ente urbano)
p.lla 2548	mq. 3836
p.lla 2550	mq. 1084
p.lla 2560	mq. 1180
p.lla 2567	mq. 4
p.lla 2570	mq. 7361
p.lla 2572	mq. 2918
p.lla 2576	mq. 4682
p.lla 2578	mq. 2470
p.lla 2584	mq. 5052
p.lla 2592	mq. 945
p.lla 2600	mq. 7337
p.lla 2602	mq. 3210
p.lla 2651	mq. 605
p.lla 2653	mq. 623
p.lla 2654	mq. 293
p.lla 2656	mq. 10
p.lla 2658	mq. 3279 (ente urbano)
p.lla 2666	mq. 692
p.lla 2668	mq. 2147 (ente urbano)
p.lla 2670	mq. 283
p.lla 2681	mq. 2121
p.lla 2682	mq. 4
p.lla 2683	mq. 3439
p.lla 2685	mq. 4069
p.lla 2689	mq. 4343
p.lla 2691	mq. 237
p.lla 2693	mq. 1
p.lla 2694	mq. 1779
p.lla 2696	mq. 6359
p.lla 2698	mq. 6029
tot	mq. 119.170

Foglio 112 Catasto Terreni

p.lla 638	mq. 112
p.lla 669	mq. 2000
p.lla 693	mq. 77
p.lla 694	mq. 75
p.lla 695	mq. 83
p.lla 696	mq. 90
p.lla 697	mq. 96
p.lla 698	mq. 128
p.lla 699	mq. 119
p.lla 700	mq. 19
p.lla 701	mq. 14
p.lla 703	mq. 60
p.lla 704	mq. 40
p.lla 706	mq. 79
p.lla 717	mq. 3205
p.lla 780	mq. 1470
p.lla 782	mq. 1991
p.lla 787	mq. 943
p.lla 788	mq. 139
p.lla 796	mq. 80
p.lla 808	mq. 124
p.lla 809	mq. 121
tot	mq. 11.065
tot commercianti	mq. 130.235

Foglio 111 Catasto Fabbricati

p.lla 19	sub 3
p.lla 19	sub 4
p.lla 19	sub 5
p.lla 19	sub 6
p.lla 19	sub 7
P.lla 2380	area urbana mq. 67
p.lla 2530	sub 2
p.lla 2530	sub 7
p.lla 2530	sub 11
p.lla 2530	sub 12
p.lla 2530	sub 13
p.lla 2530	sub 14
p.lla 2530	sub 15
p.lla 2530	sub 16
p.lla 2530	sub 17
p.lla 2530	sub 18
p.lla 2530	sub 19
p.lla 2530	sub 20
p.lla 2530	sub 21
p.lla 2530	sub 23
p.lla 2530	sub 24
p.lla 2530	sub 25
p.lla 2530	sub 26
p.lla 2530	sub 27
p.lla 2530	sub 28

<u>p.lla 2530</u>	<u>sub 29</u>
<u>p.lla 2530</u>	<u>sub 30</u>
<u>p.lla 2530</u>	<u>sub 41</u>
<u>p.lla 2530</u>	<u>sub 43</u>
<u>p.lla 2530</u>	<u>sub 65</u>
<u>p.lla 2530</u>	<u>sub 75</u>
<u>p.lla 2530</u>	<u>sub 76</u>
<u>p.lla 2530</u>	<u>sub 80</u>
<u>p.lla 2530</u>	<u>sub 105</u>
<u>p.lla 2530</u>	<u>sub 106</u>
<u>p.lla 2530</u>	<u>sub 107</u>
<u>p.lla 2530</u>	<u>sub 108</u>
<u>p.lla 2530</u>	<u>sub 113</u>
<u>p.lla 2530</u>	<u>sub 114</u>
<u>p.lla 2530</u>	<u>sub 117</u>
<u>p.lla 2530</u>	<u>sub 118</u>
<u>p.lla 2530</u>	<u>sub 124</u>
<u>p.lla 2530</u>	<u>sub 125</u>
<u>p.lla 2530</u>	<u>sub 126</u>
<u>p.lla 2530</u>	<u>sub 127</u>
<u>p.lla 2530</u>	<u>sub 128</u>
<u>p.lla 2530</u>	<u>sub 129</u>
<u>p.lla 2531</u>	
<u>p.lla 2533</u>	<u>D/1</u>
<u>p.lla 2547</u>	<u>D/1</u>
<u>p.lla 2658</u>	
<u>p.lla 2668</u>	<u>D/8</u>

Proprietà Comune di Cesena

Foglio 111 Catasto Terreni

<u>p.lla 526</u>	<u>mq. 10</u>
<u>p.lla 527</u>	<u>mq. 125</u>
<u>p.lla 528</u>	<u>mq. 240</u>
<u>p.lla 529</u>	<u>mq. 270</u>
<u>p.lla 530</u>	<u>mq. 185</u>
<u>p.lla 531</u>	<u>mq. 85</u>
<u>p.lla 2268</u>	<u>mq. 114 (relitto stradale)</u>
<u>p.lla 2596</u>	<u>mq. 78</u>
<u>p.lla 2649</u>	<u>mq. 13 (ente urbano)</u>
<u>p.lla 2667</u>	<u>mq. 167</u>
<u>p.lla 2669</u>	<u>mq. 45 (ente urbano)</u>
<u>p.lla 2671</u>	<u>mq. 149</u>
<u>p.lla 2672</u>	<u>mq. 9</u>
<u>p.lla 2673</u>	<u>mq. 310</u>
<u>p.lla 2674</u>	<u>mq. 1</u>
<u>p.lla 2675</u>	<u>mq. 9</u>
<u>p.lla 2676</u>	<u>mq. 239</u>
<u>p.lla 2677</u>	<u>mq. 92</u>
<u>p.lla 2678</u>	<u>mq. 19</u>
<u>p.lla 2679</u>	<u>mq. 125</u>
<u>p.lla 2680</u>	<u>mq. 123</u>

p.lla 2684	mq. 154
p.lla 2686	mq. 69
p.lla 2687	mq. 5 (ente urbano)
p.lla 2688	mq. 11 (ente urbano)
p.lla 2690	mq. 1090
p.lla 2692	mq. 369
p.lla 2695	mq. 36
p.lla 2697	mq. 670
p.lla 2699	mq. 138
tot	mq. 4.950

Foglio 111 Catasto Fabbricati

p.lla 2649	area urbana
p.lla 2669	area urbana
p.lla 2687	area urbana
p.lla 2688	area urbana

Foglio 112 Catasto Terreni

p.lla 633	mq. 410
p.lla 635	mq. 35
p.lla 636	mq. 380
p.lla 642	mq. 120
p.lla 653	mq. 93
p.lla 658	mq. 860
p.lla 709	mq. 96
p.lla 712	mq. 70
p.lla 718	mq. 132
p.lla 719	mq. 154
p.lla 730	mq. 70
p.lla 732	mq. 631
p.lla 734	mq. 162
p.lla 736	mq. 3
p.lla 738	mq. 120
p.lla 739	mq. 28
p.lla 740	mq. 251
p.lla 742	mq. 11
p.lla 743	mq. 38
p.lla 781	mq. 7
p.lla 783	mq. 630
p.lla 784	mq. 877
p.lla 785	mq. 466
p.lla 786	mq. 37
p.lla 789	mq. 344
p.lla 790	mq. 74
p.lla 791	mq. 898
p.lla 792	mq. 747
p.lla 793	mq. 152
p.lla 794	mq. 74
p.lla 795	mq. 229
p.lla 797	mq. 8
p.lla 798	mq. 27
p.lla 799	mq. 23

p.lla 800	mq. 85
p.lla 801	mq. 9
p.lla 802	mq. 126
p.lla 803	mq. 139
p.lla 804	mq. 102
p.lla 805	mq. 327
p.lla 806	mq. 65
p.lla 807	mq. 6
p.lla 810	mq. 200
p.lla 811	mq. 3
p.lla 812	mq. 2
p.lla 813	mq. 97
p.lla 814	mq. 1
tot	mq. 9.419

Foglio 127 Catasto Terreni

p.lla 6	mq. 864
p.lla 199	mq. 2210
p.lla 2357	mq. 80
p.lla 2360	mq. 1200
p.lla 2361	mq. 250
p.lla 2362	mq. 1220
p.lla 2365	mq. 750
p.lla 2366	mq. 135
p.lla 2367	mq. 620
p.lla 2369	mq. 1020
p.lla 2370	mq. 35
p.lla 2371	mq. 40
p.lla 2372	mq. 390
p.lla 2373	mq. 170
p.lla 2374	mq. 180
p.lla 2375	mq. 2079
p.lla 2376	mq. 520
p.lla 2377	mq. 145
p.lla 2378	mq. 86
p.lla 2379	mq. 1495
p.lla 2380	mq. 1010
p.lla 2381	mq. 155
p.lla 2382	mq. 155
p.lla 2409	mq. 450 (ente urbano)
tot	mq. 15.259

Foglio 127 Catasto Fabbricati

p.lla 2409	area urbana
------------	-------------

Proprietà Demanio Pubblico dello Stato – Ramo Strade

Foglio 111 Catasto Terreni

p.lla 11	mq. 1078
p.lla 12	mq. 3589
p.lla 13	mq. 771
p.lla 703	mq. 60
p.lla 706	mq. 425
p.lla 2358	mq. 789

p.lla 2359	mq. 710
p.lla 2360	mq. 2
p.lla 2361	mq. 488
p.lla 2363	mq. 17
p.lla 2365	mq. 150
p.lla 2366	mq. 158
p.lla 2371	mq. 157
p.lla 2386	mq. 10280
p.lla 2389	mq. 4700
p.lla 2392	mq. 730
p.lla 2394	mq. 390
p.lla 2398	mq. 170
p.lla 2556	mq. 533
p.lla 2559	mq. 204
p.lla 2561	mq. 30
p.lla 2563	mq. 120
p.lla 2564	mq. 30
p.lla 2566	mq. 270
p.lla 2568	mq. 18
p.lla 2569	mq. 449 (ente urbano)
p.lla 2601	mq. 230
p.lla 2603	mq. 1085
tot	mq. 27633

Foglio 112 Catasto Terreni

p.lla 640	mq. 16
p.lla 648	mq. 1060
p.lla 652	mq. 2310
p.lla 670	mq. 1733
p.lla 673	mq. 1015
p.lla 678	mq. 553
P.lla 679	mq. 47
p.lla 680	mq. 55
p.lla 714	mq. 2330
p.lla 715	mq. 143
p.lla 716	mq. 1967
p.lla 720	mq. 834
p.lla 721	mq. 3170
tot	mq. 15.233

Foglio 127 Catasto Terreni

p.lla 2356	mq. 3540
p.lla 2358	mq. 8010
p.lla 2363	mq. 300
p.lla 2364	mq. 150
p.lla 2368	mq. 40
tot.	mq. 12.040

Proprietà Angeli Loris – Sacchetti Gigliola

Foglio 111 Catasto Terreni

p.lla 231	mq. 138 (ente urbano)
P.lla 2378	mq. 30

Foglio 111 Catasto fabbricati

p.lla 231 A/6

Proprietà Biondi Franco e Iris

Foglio 111 Catasto Terreni

P.lla 2373 mq. 1275

Proprietà ICCREA Banca Impresa Spa

Foglio 111 Catasto Terreni

p.lla 2571 mq. 588 (ente urbano)

Foglio 111 Catasto Fabbricati

P.lla 2571 D/8

P.lla 2530 sub 81

p.lla 2530 sub 82

p.lla 2530 sub 83

p.lla 2530 sub 130

Proprietà UNICREDIT LEASING Spa

Foglio 111 Catasto Fabbricati

P.lla 2530 sub 92

p.lla 2530 sub 93

p.lla 2530 sub 94

Proprietà ANEMA srl

Foglio 111 Catasto Fabbricati

P.lla 2530 sub 112

p.lla 2530 sub 116

**TAB 2 SUPERFICI UTILI LORDE SUDDIVISE PER DESTINAZIONE D'USO
(riferite alle sigle indicate nella tabella di cui all'art. 22 delle Norme di attuazione del PRG)**

SUBCOMPARTO 1-2

- U1/1 residenza (prop. Angeli)	SUL mq.	116	REALIZZATO
- U3/1 Esercizi di vicinato	SUL mq.	1.817	REALIZZATO
	SUL mq.	1.180	DA REALIZZARE
- U3/2 Medio-piccole strutture di vendita non al.	SUL mq.	1.637	REALIZZATO
	SUL mq.	1.636	DA REALIZZARE
- U3/3 Medio-grande struttura di vendita non al.	SUL mq.	3.972	DA REALIZZARE
- U3/4 Grande struttura di vendita alimentare	SUL mq.	5.877	REALIZZATO*
- U3/5 Pubblici esercizi	SUL mq.	561	REALIZZATO
	SUL mq.	896	DA REALIZZARE
-U3/6 Artigianato di servizio	SUL mq.	1.219	REALIZZATO
-U3/6 Artigianato di servizio	SUL mq.	180	DA REALIZZARE
-U3/9 Complessi direzionali	SUL mq.	8.228	REALIZZATO
	SUL mq.	7.568	DA REALIZZARE
Servizi igienici	SUL mq.	77	DA REALIZZARE
Servizi Pubblici	SUL mq.	43	DA REALIZZARE

* La grande struttura di vendita (U3/4) costituisce nuova destinazione d'uso introdotta con l'accordo, ma viene insediata nell'edificio esistente: di fatto vengono accorpate la medio grande struttura alimentare (supermercato) con la medio grande struttura non alimentare .

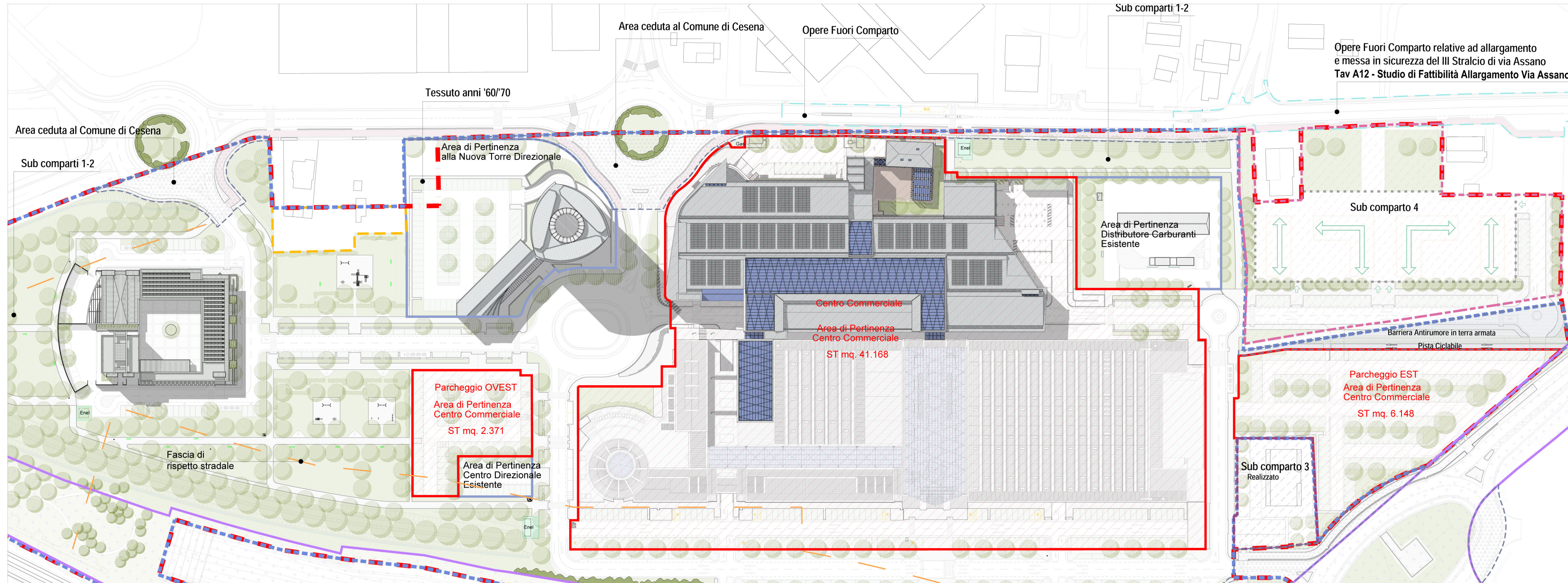
La SUL esistente totale è di mq. 19.455.

La SUL totale da realizzare è di mq. 15.552.

La SUL totale del sub comparto 1 – 2 è di mq. 35.007

TAB 3 RIEPILOGO DEI COSTI DI INTERVENTO

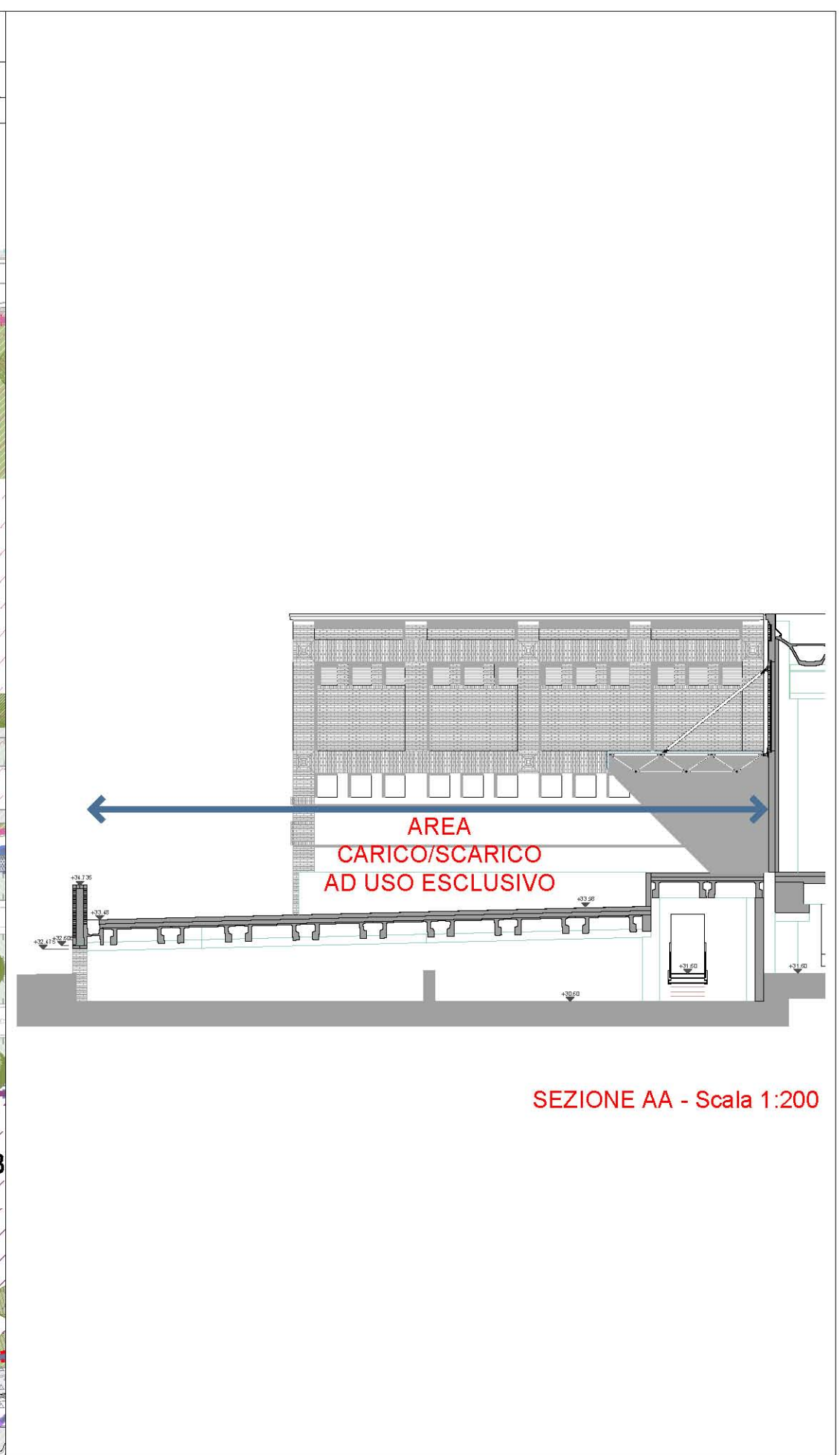
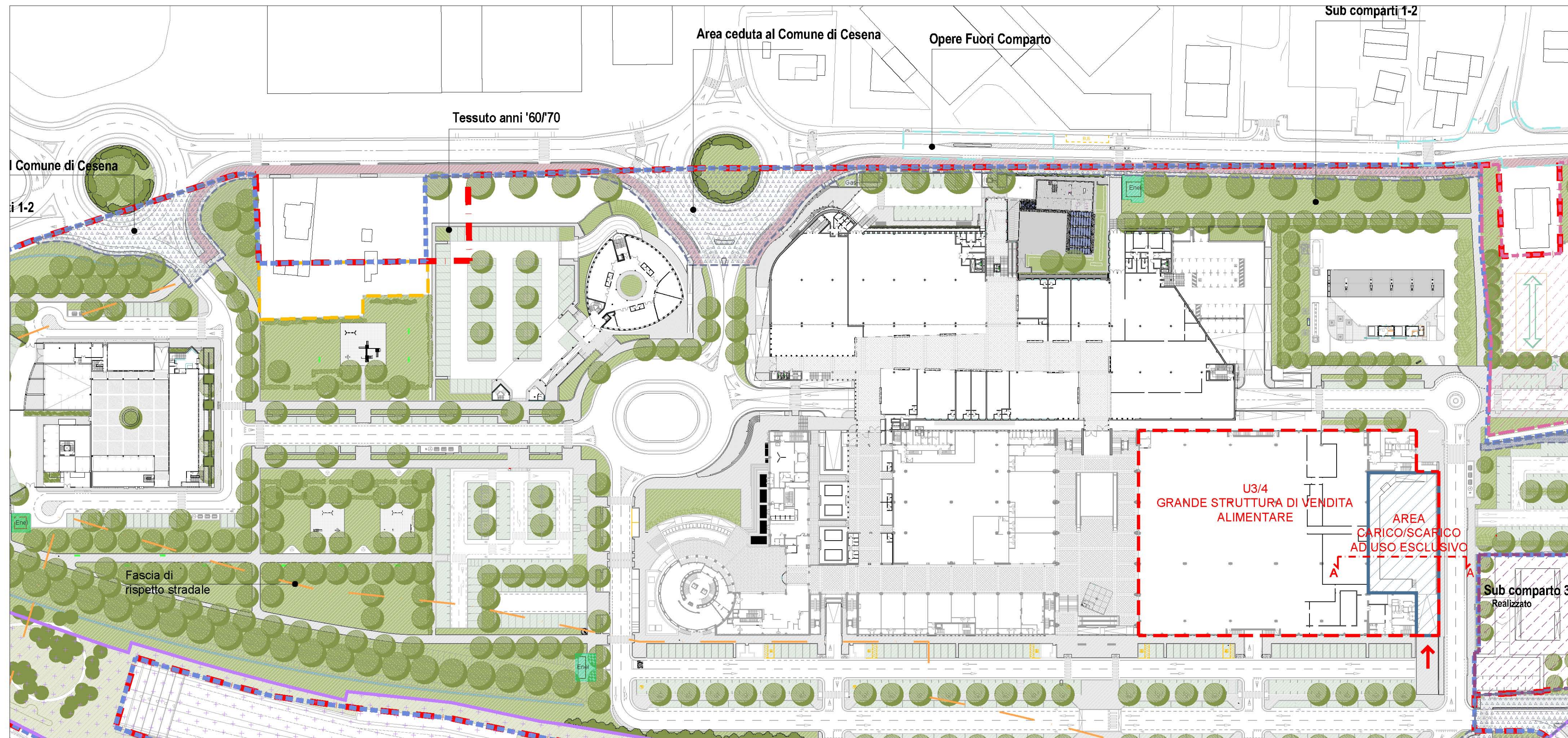
1) Opere di Urbanizzazione interne al comparto (comprese spese tecniche)	€. 1.624.000
2) Realizzazione della caserma dei carabinieri (comprese spese tecniche)	€. 5.688.000
3) Realizzazione opere di urbanizzazione in centro storico	€ 250.000
4) Costi di costruzione edifici commerciali – direzionali - privati (compreso spese tecniche)	€. 47.190.000
5) oneri di urbanizzazione secondaria	€. 1.228.496
6) Contributo sul C.C. (forfettario)	€. 800.000
TOTALE	€. 56.780.496



AMPLIAMENTO CENTRO COMMERCIALE
 SCHEDA 1 - SCHEMA DELLA SUPERFICIE
 TERRITORIALE DI PERTINENZA ALLE ATTIVITÀ
 COMMERCIALI
 Scala 1:1.000

LEGENDA:

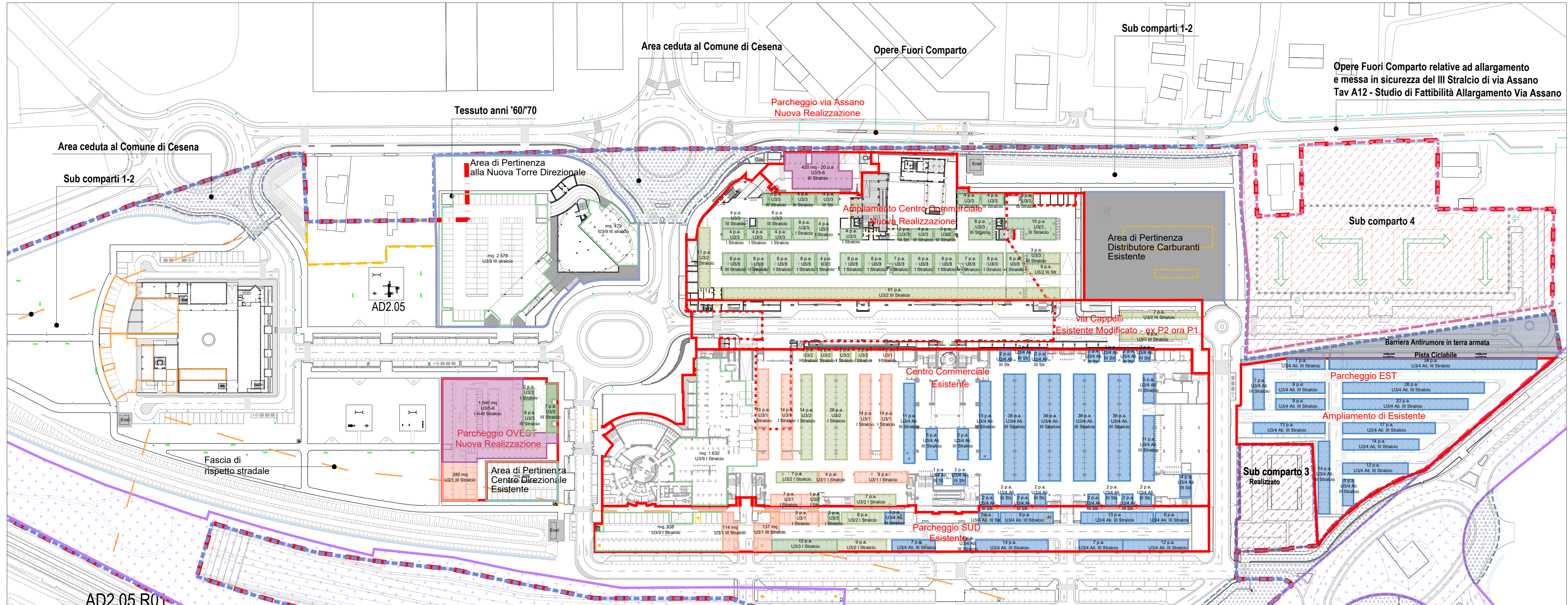
CENTRO COMMERCIALE III/III STRALCIO	mq 49.168
di cui: ST Centro Commerciale	mq 41.168
ST Parcheggio Est	mq 6.148
ST Parcheggio Ovest	mq 2.371



AMPLIAMENTO CENTRO COMMERCIALE
 SCHEDA 2 - INDIVIDUAZIONE AREA CARICO/SCARICO
 DELLA STRUTTURA U3/4 ALIMENTARE
 Scala 1:1.000

- LEGENDA:
- U3/4
GRANDE STRUTTURA DI VENDITA
ALIMENTARE
 - U3/4
AREA DI CARICO/SCARICO MERCI

L'ampliamento della struttura alimentare esistente (da U3/3 a U3/4) non comporta un incremento del traffico di mezzi per le forniture. Si prevede una ottimizzazione di quello attuale.



**AMPLIAMENTO CENTRO COMMERCIALE
SCHEDA 3 - SCHEMA PARCHEGGI PERTINENZIALI
Scala 1:1.000**

LEGENDA:
PARCHEGGI PERTINENZIALI U/III CENTRO COMMERCIALE

U3/1 I Stralcio	87 p.a. da Standard
U3/1 III Stralcio	87 p.a. Realizzati
U3/2 I Stralcio	82 p.a. da Standard
U3/2 III Stralcio	82 p.a. Realizzati
U3/3 I Stralcio	94 p.a. da Standard
U3/3 III Stralcio	94 p.a. Realizzati
U3/3 I Stralcio	130 p.a. da Standard
U3/3 III Stralcio	130 p.a. Realizzati
U3/3 I Stralcio	89 p.a. da Standard
U3/3 III Stralcio	89 p.a. Realizzati
U3/4 Alimentare III Stralcio	500 p.a. da Standard
U3/4 Alimentare III Stralcio	500 p.a. Realizzati
U3/5 + U3/6 I Stralcio	1.431 mq da Standard
U3/5 + U3/6 I Stralcio	1.431 mq Realizzati
II Stralcio	35 mq da Standard
II Stralcio	35 mq Realizzati
U3/5 III Stralcio	382 mq da Standard
U3/5 III Stralcio	413 mq Realizzati
U3/6 III Stralcio	81 mq da Standard
U3/6 III Stralcio	81 mq Realizzati
U3/9 I Stralcio	2.317 mq da Standard
U3/9 III Stralcio	3.027 mq da Standard
U3/9 III Stralcio	3.076 mq Realizzati
Caserna III Stralcio	873 mq da Standard
Caserna III Stralcio	1.289 mq Realizzati

PARCHEGGI DI PERTINENZA ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

PARCHEGGI ESTERNI:		
PARCHEGGIO VIA ASSANO	p.a. 20	di cui:
U3/5-6 I-II-III STRALCIO	p.a. 8	
U3/5 III STRALCIO CASA COLONICA	p.a. 12	
PARCHEGGIO EST	p.a. 194	di cui:
U3/4 III STRALCIO	p.a. 194	
PARCHEGGIO SUD	p.a. 122	di cui:
U3/1 I STRALCIO	p.a. 9	
U3/1 III STRALCIO	p.a. 7	
U3/2 I STRALCIO	p.a. 17	
U3/3 I STRALCIO	p.a. 14	
U3/4 III STRALCIO	p.a. 75	
PARCHEGGIO OVEST	p.a. 80	di cui:
U3/1 III STRALCIO	p.a. 14	
U3/3 I STRALCIO	p.a. 2	
U3/3 III STRALCIO	p.a. 13	
U3/5-6 I-II-III STRALCIO	p.a. 51	
PARCHEGGIO VIA CAPPELLI	p.a. 13	di cui:
U3/2 III STRALCIO	p.a. 13	
PARCHEGGI COPERTI:		
CENTRO COMMERCIALE ESISTENTE	p.a. 374	di cui:
U3/1 I STRALCIO	p.a. 78	
U3/2 I STRALCIO	p.a. 65	
U3/4 III STRALCIO	p.a. 231	
CENTRO COMMERCIALE AMPLIAMENTO	p.a. 271	di cui:
U3/2 III STRALCIO	p.a. 81	
U3/2 I STRALCIO	p.a. 114	
U3/3 III STRALCIO	p.a. 76	

I parcheggi di pertinenza del centro commerciale saranno dotati di contatore elettronico di posti auto disponibili.