

COMUNE DI CESENA

Settore Governo del Territorio

PRG 2000

VARIANTE GENERALE



**ACCORDO DI PROGRAMMA
AREA MONTEFIORE**



**RELAZIONE
PER LA VARIANTE URBANISTICA**

**Allegato
E1**

Progettisti

Emanuela Antoniacci

Otello Brighi

Pierluigi Rossi

Vincenzo Stivala

Le parti sottoscriventi:

Comune di Cesena

Provincia di Forlì-Cesena

Regione Emilia-Romagna

Commercianti Indipendenti Associati
Società Cooperativa

Collaboratori al progetto

Alessandro Biondi

Nataschia Cantoni

Luciana Battistini

Elena Genghini

Barbara Maggioli

Cristina Farnedi

**Coordinatore elaborazioni cartografiche
e gestione dati**

Barbara Calisesi

**Collaboratori elaborazioni cartografiche
e gestione dati**

Mattia Brighi

Leonardo Pirini

Barbara Santarelli

Estremi approvativi PRG2000:

Adottato con delibera di C.C.

n. 266 del 05.10.00

Approvato con delibera di G.P.

n. 348 del 29.07.03

Integrazioni:

1^ PUBBLICAZIONE

Approvata con delibera di G.P.

n. 95 del 29.03.05

2^ PUBBLICAZIONE

Approvata con delibera di G.P.

n. 372 del 18.10.05

3^ PUBBLICAZIONE

Approvata con delibera di G.P.

n. 165 del 08.05.07

**Accordo di programma
AREA MONTEFIORE**

Pubblicato il 06.09.2017

Il Sindaco

Paolo Lucchi

L'Assessore

Orazio Moretti

Il Dirigente

Emanuela Antoniacci



COMUNE DI CESENA
SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
Piazza Guidazzi n. 9 – 47023 Cesena (FC)
Tel. 0547/355819 – Fax 0547/355825
e-mail : battistini_l@comune.cesena.fc.it

ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DELLA CASERMA DEI CARABINIERI

RELAZIONE A CORREDO DELLA VARIANTE AL P.R.G. AII. E1

A cura di

Arch. Emanuela Antoniaci
Geom. Luciana Battistini

ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DELLA CASERMA DEI
CARABINIERI
RELAZIONE PER LA VARIANTE URBANISTICA

1. Inquadramento e obiettivi

L'area Montefiore è sottoposta dal PRG vigente a Pregresso del PRG 85 PUA 20 normato dall'Allegato Normativo A4, che richiama il Programma Integrato di Intervento approvato il con delibera n 8 del 26.01.2004, modificato con delibera n 26 del 24.02.2011.

L'area Montefiore occupa una posizione nodale nel tessuto urbano della città e si presta alla collocazione di attività commerciali e terziarie di valenza urbana e territoriale.

Grazie alla centralità nel tessuto urbano della città, alla prossimità alla stazione ferroviaria, alla vicinanza della secante a cui è collegata direttamente e alla connessione al casello autostradale tramite la Gronda Bretella resa più fluida con la realizzazione della rotonda all'uscita della secante su via Spadolini, risulta idonea alla localizzazione della nuova caserma in relazione alle caratteristiche delineate nella delibera di indirizzi del Consiglio Comunale del 10.10.2013.

La completa realizzazione della caserma per i Carabinieri risulta interamente a carico del soggetto proponente senza oneri in capo al Comune; i contenuti progettuali evidenziano che i parametri dimensionali sono coerenti con la normativa specifica del Comando Generale dell'Arma dei Carabinieri IV Reparto – SM – Ufficio Infrastrutture dell'Ottobre 2010 per il livello Compagnia. I materiali proposti nonché la previsione impiantistica rispondono alle esigenze qualitative standard di un edificio con la destinazione prevista.

La realizzazione dell'arredo urbano nel Centro Storico come indicato dal Settore Edilizia Pubblica per un importo stimato di €. 250.000, risulta a carico del soggetto proponente e rappresenta una forma di distribuzione perequativa, sul territorio comunale, dei benefici pubblici derivanti dall'intervento.

Il rapporto tra i benefici pubblici e quelli privati generati dalla proposta presentata è risultato adeguato e le ipotesi e i valori economici prospettati dal Proponente sono risultati congrui.

La Soc. Coop Commercianti Indipendenti Associati è una società commerciale di importanza nazionale che opera a Cesena da molti anni nel settore del commercio alimentare ed intende consolidare il suo ruolo nella città riorganizzando e rafforzando l'attuale organismo commerciale nel comparto Montefiore con la realizzazione di un Centro Commerciale che amplii significativamente l'offerta al pubblico.

L'intervento programmato dalla Soc Commercianti Indipendenti prevede importanti investimenti edilizi e assunzioni di personale; esso è inoltre in grado di creare nuove opportunità di servizi alla città e al territorio.

L'Accordo di programma presuppone le seguenti varianti al PTCP vigente:

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

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

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

- b) previsione, in aggiunta alla Superficie Utile Lorda già prevista, di ulteriori 1500 mq a destinazione direzionale/commerciale;
- c) previsione di un centro commerciale di attrazione di livello inferiore, costituito da una grande struttura di vendita alimentare, due medio grandi strutture non alimentari, tre medio piccole strutture non alimentari, altre strutture commerciali di vicinato e pubblici esercizi con una Superficie di Vendita totale di mq. 13.094;
- d) trasferimento di mq.1.301 di SUL dal sub comparto 4 al sub-comparto 1-2 e relativa modifica di destinazione d'uso da residenza a direzionale;
- e) modifica di destinazione d'uso di mq 704 di SUL da asilo nido ad attività direzionali;
- f) modifica di destinazione d'uso di mq. 447 di SUL da uso deposito ad attività commerciale/direzionale;
- g) previsione, in aggiunta alla Superficie Utile Lorda già prevista, di mq. 2.819 di superficie calpestabile, pari a mq 3.273 di superficie interna (esclusi i muri esterni), da destinare a Sede del Comando provinciale dei Carabinieri;
- h) trasformazione da piano integrato a piano attuativo a destinazione direzionale e commerciale. La destinazione residenziale rimane invariata per il sub comparto 4.

2. Contenuti dell'Accordo per il PUA in Variante

In data 26.01.2016 è stato sottoscritto con atto del notaio Martina Olivetti Rep.2640 Rac. 1844 l'Accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 destinato ad accedere alla variante al PRG relativa al programma Integrato di intervento del comparto Montefiore da approvare mediante accordo di programma.

Con la sottoscrizione di detto accordo la Soc. Commercianti Indipendenti Associati si è obbligata a:

- *completa realizzazione della caserma per i Carabinieri senza oneri in capo al Comune; i contenuti progettuali evidenziano che i parametri dimensionali sono coerenti con la normativa specifica del Comando Generale dell'Arma dei Carabinieri IV Reparto – SM – Ufficio Infrastrutture dell'Ottobre 2010 per il livello Compagnia. I materiali proposti nonché la previsione impiantistica rispondono alle esigenze qualitative standard di un edificio con la destinazione prevista;*
- *la realizzazione dell'arredo urbano nel Centro Storico come indicato dal Settore Edilizia Pubblica per un importo stimato di €. 250.000, risulta a carico del soggetto proponente e rappresenta una forma di distribuzione perequativa, sul territorio comunale, dei benefici pubblici derivanti*

Con lo stesso accordo il Comune ha assunto nei confronti della proprietà Commercianti Indipendenti Associati i seguenti impegni:

- a) *-inserire nell'ambito interessato dalla previsione di un centro commerciale di attrazione di livello inferiore, costituito da una grande struttura di vendita alimentare, due medio grandi strutture non alimentari, tre medio piccole strutture non alimentari, altre strutture commerciali di vicinato e pubblici esercizi: la superficie di vendita (SV) corrispondente all'uso U3/4 (grandi strutture di vendita alimentare) è di mq. 4.000, all'uso U3/3 (medio grandi strutture di vendita non alimentari) è di mq. 4.100, all'uso U3/2 (medio piccole strutture di vendita non alimentare) è di mq. 2.864 e all'uso U3/1 (esercizi di vicinato) è di mq. 2.310 per un totale di SV di mq. 13.094;*
- b) *predisporre le seguenti varianti al P.R.G. vigente ed al Programma integrato di intervento:*
 - *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;
- 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;
- 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;
- previsione, in aggiunta alla Superficie Utile Lorda già prevista, di mq. 2.819 di superficie calpestabile, pari a mq 3.273 di superficie interna (esclusi i muri esterni), da destinare a Sede del Comando provinciale dei Carabinieri (caserma);
- trasformazione dell'ambito interessato dall'Accordo da Piano Integrato a Piano Attuativo a destinazione direzionale e commerciale.

3. La Variante Urbanistica

I contenuti della variante urbanistica elencati al punto precedente sono rappresentati nei seguenti elaborati:

Le Norme di attuazione oggetto della Variante, PS1, costituiscono l'allegato E2 dell'Accordo di programma; l'allegato normativo, PS1-A4, costituisce l'allegato E4; la Tavola dei Sistemi, PS 2.1.9, costituisce l'allegato E3; la Tavola dei Servizi, PG 2.6.9 costituisce l'allegato E5.

Piano dei servizi

Quale necessario completamento della sostenibilità delle previsioni assunte dalla presente variante viene nel presente paragrafo ricomputata la consistenza delle dotazioni degli standards urbanistici.

La tabella 1 riporta il quadro complessivo delle variazioni, in incremento o in decremento, della consistenza degli standards urbanistici alle previsioni assunte con il presente procedimento, distinguendo per queste quelli di valenza locale di quartiere (zone G) da quelle aventi un preminente interesse sovracomunale (zone F).

Denominazione	Servizi di quartiere "G"							Servizi di interesse sovra comunale "F"			
	Parcheggi pubblici	Verde pubblico	Attrezzature religiose	Istruzione dell'obbligo	Servizi cimiteriali	Servizi privati	Attrezzature di interesse comune	Servizi di rilevanza comprensoriale	Attrezzature per l'ordine pubblico	Attrezzature tecnologiche	Attrezzature per l'istruzione superiore
Variante Accordo Montefiore									4439,00 mq		

Tabella 1 Quadro di dettaglio delle modifiche agli standards alla stipula dell'Accordo Montefiore

L'esame degli standard comunali, espresso in ettari e in metri quadrati/abitante e suddiviso per classi tipologiche omogenee, è riepilogato nelle Tabelle 2 e 3, nelle quali sono riportati i valori degli standard relativi alle zone G e zone F nel vigente PRG, e nelle Tabelle 4 e 5 che individuano lo stato futuro conseguente all'assunzione delle modifiche apportate con la presente variante in adozione. Entrambi gli schemi riportano in collazione i parametri di standard precisati dalla normativa (L.R. 47/78 e D.M. 1444/68).

La quantificazione di riferimento degli abitanti residenti, ai fini della determinazione delle dotazioni di interesse comunale pro-capite, è stato assunto pari al valore di base precisato dal PRG 2000, incrementato del numero delle unità insediabili conseguenti a successive previsioni di varianti specifiche. Tale valore è rimasto inalterato dall'approvazione della Variante 1/2014-pubblicazione di alcune aree ed è stato determinato in 95.928.

Tale valore sarà assunto per il calcolo degli standard di valenza locale (zone G).

Per il computo delle dotazioni individuali di servizi di scala sovracomunale (zone F) la somma degli abitanti insediati e di quelli insediabili nel comprensorio cesenate è assunta pari a 180.000 unità.

TIPO DI SERVIZIO	TOTALE		L.R. 47/78	Differenza
	Ha	mq/ab.	mq./ab	mq./ab
Attrezzature comuni	76,83	8,01	2,8	5,21
Attrezzature religiose	29,86	3,11	1,2	1,91
Parcheggi	96,17	10,01	4	6,01
Verde giardino e sportivo	285,85	29,80	16	13,80
Istruzione dell'obbligo, nido, materne	28,21	2,94	6	-3,06
TOTALI	516,91	53,87	30	23,87

Tabella 2 Quadro consistenza Zone G – conseguente a variazioni apportate dalla "Variante 1/2014-pubblicazione di alcune aree" approvata - PRG vigente

TIPO DI SERVIZIO	Ha	mq/ab.	D.M. 1444/68 mq./ab	mq./ab
Attrezzature sanitarie	16,66	0,93	1	-0,07
Parcheggi pubblici urbani e territoriali	201,91	11,22	15	-3,78
Istruzione superiore e dell'obbligo	14,13	0,79	1,5	-0,68
TOTALI 1	232,7	12,93	17,5	-4,57
università	4,81	0,27		
attrezzature	154,01	8,56		
parcheggi	9,08	0,50		
TOTALI 2	167,90	9,33		
TOTALE GENERALE	400,60	22,26	17,5	4,76

Tabella 3 Quadro consistenza Zone F – conseguente a variazioni apportate dalla "Variante 1/2014-pubblicazione di alcune aree" approvata - PRG vigente

TIPO DI SERVIZIO	TOTALE		L.R. 47/78	Differenza
	Ha	mq/ab.	mq./ab	mq./ab
Attrezzature comuni	76,83	8,01	2,8	5,21
Attrezzature religiose	29,86	3,11	1,2	1,91
Parcheggi	96,17	10,01	4	6,01
Verde giardino e sportivo	285,85	29,80	16	13,80
Istruzione dell'obbligo, nido, materne	28,21	2,94	6	-3,06
TOTALI	516,91	53,87	30	23,87

Tabella 4 Quadro consistenza Zone G – conseguente la stipula dell'Accordo Montefiore

TIPO DI SERVIZIO	Ha	mq/ab.	D.M. 1444/68 mq./ab	mq./ab
Attrezzature sanitarie	16,66	0,93	1	-0,07
Parcheggi pubblici urbani e territoriali	201,91	11,22	15	-3,78
Istruzione superiore e dell'obbligo	14,13	0,79	1,5	-0,68
TOTALI 1	232,70	12,93	17,5	-4,57
università	4,81	0,27		
attrezzature	154,45	8,58		
parcheggi	9,08	0,50		
TOTALI 2	168,34	9,35		
TOTALE GENERALE	401,04	22,28	17,5	4,78

Tabella 5 Quadro consistenza Zone F – conseguente la stipula dell'Accordo Montefiore

La Tabella 6 evidenzia gli scostamenti delle dotazioni pro-capite tra i due assetti del piano.

PRG vigente			Accordo Montefiore		
SERVIZI G	SERVIZI F	TOTALE	SERVIZI G	SERVIZI F	TOTALE
mq./ab.	mq./ab.	mq./ab.	mq./ab.	mq./ab.	mq./ab.
53,87	22,26	76,13	53,87	22,28	76,15

Tabella 6 Sintesi comparativa stato dotazioni ante –post Accordo Montefiore