



COMUNE DI CESENA

Giunta Comunale

Processo verbale delle deliberazioni della Giunta Comunale

Seduta del **05/11/2014** - delibera n. **242**

L'anno **DUEMILAQUATTORDICI (2014)**, il mese di **NOVEMBRE**, il giorno **CINQUE**, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

		Presente	Assente
LUCCHI PAOLO	Sindaco	X	
BATTISTINI CARLO	Vice Sindaco	X	
BENEDETTI SIMONA	Assessore	X	
CASTORRI CHRISTIAN	Assessore	X	
DIONIGI TOMMASO	Assessore	X	
MISEROCCHI MAURA	Assessore	X	
MONTALTI LIA	Assessore	X	
MORETTI ORAZIO	Assessore	X	

Presiede il SINDACO PAOLO LUCCHI

Assiste il Segretario Generale MANUELA LUCIA MEI

Poiché il numero degli intervenuti rende legale l'adunanza,

LA GIUNTA COMUNALE

Ad unanimità dei voti, espressi per alzata di mano, adotta la seguente deliberazione avente per

OGGETTO: PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA NOVELLO- APPROVAZIONE
VARIANTE AI SENSI DELL'ART.21 DELLA L.R. 47/78

PREMESSO che :

- in data 04/01/2012 è stato sottoscritto fra il Comune di Cesena, la Provincia di Forlì-Cesena, la S.T.U. Novello e le proprietà VICO, CILS e SAIS l'Accordo di programma denominato Novello, che ha approvato la variante al PRG e il progetto di Piano Urbanistico Attuativo dell'area a cavallo della linea ferroviaria attualmente in gran parte dismessa o sottoutilizzata; il Piano prevede 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, suddivisa in 5 subcomparti; entro questa previsione, è collocata, all'interno del comparto 1, una quota consistente di alloggi di edilizia sociale;
- la Società di Trasformazione Urbana, istituita nel 2009 per dare attuazione al comparto, sulla base della delibera del Consiglio comunale n. 38 del 10/05/2012; ha dato avvio alla costituzione di un Fondo immobiliare finalizzato alla realizzazione di housing sociale nel comparto 1; a tal fine ha individuato tramite procedura di evidenza pubblica una Società di Gestione del Risparmio deputata alla costituzione e gestione del Fondo Immobiliare; 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;

RILEVATO che:

- nel PRU approvato mediante l'accordo di programma sulle aree del comparto 1 è prevista la realizzazione di edilizia sociale insieme ad edilizia con destinazioni diverse: ai fini di consentire la realizzazione degli interventi di edilizia sociale con maggiore efficacia ed efficienza e senza interferenze con gli altri interventi previsti si è resa necessaria la predisposizione di una variante al Programma di Riqualficazione Urbana per suddividere il comparto 1 in due porzioni autonome, identificate come 1a e 1b; in questo modo si assicura l'immediata operatività del Fondo una volta costituito;
- con delibera di Giunta n. 159 del 22.07.2014 è stata adottata la Variante al Programma di Riqualficazione Urbana Novello finalizzata alla suddivisione del comparto 1, di natura esclusivamente operativa;
- la Variante è stata depositata presso il Servizio Aree di trasformazione dal 11.08.2014 al 10.09.2014 e nei successivi 30 giorni non sono pervenute osservazioni;

DATO ATTO che :

- 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 voler 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 agli 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;
- al fine di consentire l'autonoma e diretta realizzazione da parte della Soc. Nuova Madonnina del verde di standard del PRU Europa, previsto su aree di proprietà comunale comprese nel PRU Novello, è stato predisposto un apposito schema di convenzione che regola le anzidette

modalità realizzative;

- 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 dalla presente;
- le previsioni della presente variante risultano sostanzialmente conformi ai contenuti della delibera consiliare di avvio dell'iter per la formazione di un fondo immobiliare n. 38/2012 pur non corrispondendo in maniera esatta;

CONSIDERATO che:

- non si è reso necessario acquisire i pareri degli Enti e dell'Amministrazione Provinciale – Servizio Pianificazione Territoriale, poiché la natura e la sostanza delle modifiche introdotte con la variante non risultano significative rispetto alle valutazioni già effettuate in occasione dell'approvazione del Programma di Riqualificazione originario;

VISTI:

- il parere favorevole del Servizio Aree di Trasformazione del 14.05.2014 sulla variante al Programma di Riqualificazione;
- l'art. 5 comma 13 lettera b) della legge 12 luglio 2011, n. 106;
- l'art. 21 della L.R. 47/78 e successive modificazioni;
- l'art. 3 comma 1 della L.R. 46/88 e successive modificazioni;
- l'art. 41 della L.R. 20/00;

DATO ATTO che la presente deliberazione non comporta effetti diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

ATTESA la competenza della Giunta Comunale per l'approvazione dei Piani Attuativi conformi allo strumento urbanistico vigente, ai sensi della L. 106/2011 sopracitata;

Su conforme proposta del Dirigente del Settore Programmazione Urbanistica – Servizio Aree di Trasformazione;

Acquisiti i pareri ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000 di seguito riportati;

A voti unanimi palesemente espressi;

D E L I B E R A

1. DI APPROVARE, per le motivazioni di cui in premessa, la variante al Programma di Riqualificazione Urbana Novello, presentato dalla Società di Trasformazione Urbana Novello s.p.a., adottato con delibera di Giunta n 159 del 22.07.2014 costituito dai seguenti elaborati agli atti della presente in modalità informatica:

Allegato A Relazione illustrativa della Variante al PRU

Allegato B Elaborati di progetto

- TAV. 1a - CERTIFICATI CATASTALI (fascicolo A4)
- TAV. 1b - PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1:1000
- TAV. 3.1 - PRG E RILIEVO 1:5000 1:2000
- TAV. 4 - ATTRIBUZIONE INDICI 1:2000
- TAV. 5.0 - PLANIVOLUMETRICO DEL PROGETTO 1:2000
- TAV. 5.1 - PLANIMETRIA DELLE COPERTURE – Comp 1-2-3-4 - 1:1000
- TAV. 6 - CONTESTUALIZZAZIONE URBANISTICA DEL PROGETTO 1:2000
- TAV. 7.1 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PUBBLICHE 1:1000 – comparti 1-2-3-4
- TAV. 7.2 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PUBBLICHE 1:1000 – comparto 5
- TAV. 8.1.a - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 – comparti 1-2-3-4
Coperture con stralci planimetrici
- TAV. 8.1.b - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 – comparti 1-2-3-4
Primo livello interrato con stralci quota -2
- TAV. 8.2 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 – comparto 5 Coperture
con stralci planimetrici
- TAV. 9.1 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO 1:1000 – comparto 1
- TAV. 9.2 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO 1:1000 – comparti 2 e 3
- TAV. 10.1 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: comparti 1-2-3-4
- TAV. 10.2 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: comparto 5
- TAV. 11.1 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO – DIRITTO DI UTILIZZO 1:1000 -
comparti 1-2-3-4
- TAV. 11.2 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO – DIRITTO DI UTILIZZO 1:1000 -
comparto 5
- TAV. 12.1 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - comparti 1-2-3-
- TAV. 12.2 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - comparto 5
- TAV. 12.3 - INTERVENTI SUL VERDE ESISTENTE 1:2000
- TAV. 12.4b -PLANIMETRIA RELATIVA ALLE ATTRIBUZIONI DELLE MANUTENZIONI
DEL VERDE
- TAV. 13.1 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 - comparti 1-2-3-4
- TAV. 13.2 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 - comparto 5
- TAV. 14.1 - PLANIMETRIA VIABILITA'/SEGNALETICA STRADALE 1:1000 - comparti 1-2-3-
4
- TAV. 14.2 - PLANIMETRIA VIABILITA'/SEGNALETICA STRADALE 1:1000 - comparto 5
- TAV. 15 - PLANIMETRIA CONNESSIONI CICLO-PEDONALI 1:2000

- TAV. 16 - PLANIMETRIA RETE ACQUE BIANCHE 1:1000
- TAV. 17 - PLANIMETRIA RETE ACQUE NERE 1:1000
- TAV. 18 - PLANIMETRIA RETE ACQUEDOTTO 1:2000
- TAV. 19 - PLANIMETRIA RETE GAS 1:2000
- TAV. 20 - PLANIMETRIA RETE TELERISCALDAMENTO 1:2000
- TAV. 21 - PLANIMETRIA RETE ENEL 1:2000
- TAV. 22 - PLANIMETRIA RETI TELECOMUNICAZIONI 1:2000
- TAV. 23 - PLANIMETRIA ISOLE ECOLOGICHE 1:1000
- TAV. 24. a 1 - STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 – comparti 1-2-3-4
- TAV. 24. a 2 - STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 – comparti 5
- TAV. 24.2 - RETI ILLUMINAZIONE PUBBLICA 1:1000
- TAV. 25.1 - PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA 1:500 comparti 1-2-3
- TAV. 25.2 - PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA 1:500 comparti 4-5
- TAV. 26.1.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 1 –
PLANIMETRIE INTERRATI
- TAV. 26.1.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 1 – PT
- TAV. 26.1.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 1 – 1L
- TAV. 26.1.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 1 – 2L
- TAV. 26.1.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 1 – 3L
- TAV. 26.1.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 1 – 4L
- TAV. 26.1.g - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 1 – 5L
- TAV. 26.1.h - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 1 – 6L
- TAV. 26.1.i - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA - PROSPETTI E SEZIONI
1:500 – comparto 1
- TAV. 26.1.l - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA - PROSPETTI E SEZIONI
1:500 – comparto 1
- TAV. 27.0 - RENDER AEREI – comparto 1, 2, 3, 4, 5
- TAV. 27.1 - RENDER – comparto 1
- TAV: 28 bis - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE
- TAV: 29 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAV: 30 - RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA
- TAV. 31 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- TAV: 35 - SCHEMI CONVENZIONE
- TAV. 36 - CRONOPROGRAMMA
- TAV. 37.1 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E D'INTERESSE GENERALE

PER LA SOSTENIBILITA' E LA COMPENSAZIONE AMBIENTALE 1:1000 comparti
1, 2, 3

TAV. 37.2 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E D'INTERESSE GENERALE
PER LA SOSTENIBILITA' E LA COMPENSAZIONE AMBIENTALE 1:1000 comparti
4, 5

TAV. 38 - INTERRAMENTO ELETTRDOTTO 1:1000

2. **DI DARE ATTO** che la presente variante ha esclusivamente carattere gestionale e consiste nella suddivisione del comparto 1 in due sub comparti attuativi 1a e 1b al fine di poter consentire la realizzazione autonoma delle previsioni dell'accordo di programma;
3. **DI DARE ATTO** che sono state apportate modifiche agli schemi di convenzione relative ad una diversa distribuzione degli impegni assunti, al fine di rendere autonomi i vari comparti e consentire la realizzazione degli interventi, non interessando aspetti finanziari riguardanti i costi delle opere di urbanizzazione che sono rimasti invariati;
4. **DI DARE ATTO** che restano comunque validi gli impegni assunti in precedenza dai soggetti interessati mediante la sottoscrizione degli schemi convenzionali allegati all'Accordo di Programma nelle parti non modificate dalla presente;
5. **DI DARE ATTO** altresì che non si è reso necessario acquisire i pareri degli Enti e dell'Amministrazione Provinciale – Servizio Pianificazione Territoriale, poiché la natura e la sostanza delle modifiche introdotte con la variante non risultano significative rispetto alle valutazioni già effettuate in occasione dell'approvazione del Programma di Riquilibrato originario;
6. **DI DARE ATTO** che le previsioni della presente variante risultano sostanzialmente conformi ai contenuti della delibera consiliare di avvio dell'iter per la formazione di un fondo immobiliare n. 38/2012 pur non corrispondendo in maniera esatta;
7. **DI DARE ATTO** inoltre che il quadro generale degli interventi sarà ridefinito con apposita deliberazione consiliare ad avvenuto perfezionamento della procedura in corso con Cassa Depositi e Prestiti, finalizzata alla compartecipazione al Fondo Immobiliare precisando che la presente variante urbanistica intende unicamente anticipare la suddivisione del comparto 1 del PRU al fine di consentire l'immediata operatività del Fondo una volta costituito;
8. **DI INVIARE** copia della presente Deliberazione alla Giunta Provinciale, ai sensi del 1° comma dell'art. 3 della L.R. 46/88 e successive modifiche ed integrazioni;
9. **DI DARE ATTO** che la presente deliberazione non comporta effetti diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

P A R E R I
(ai sensi dell'art. 49, D.L.vo n.267/2000)

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE ANTONIACCI EMANUELA

ATTESTAZIONE DI NON NECESSITA' PARERE CONTABILE SEVERI STEFANO

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO
PAOLO LUCCHI

IL SEGRETARIO GENERALE
MANUELA LUCIA MEI

PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Cesena il giorno **18/11/2014** e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 18/11/2014

IL FUNZIONARIO INCARICATO
AMADORI MONIA

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si dichiara, a norma del comma 3, art.134, D.L.vo n. 267 del 18 agosto 2000, che la deliberazione é esecutiva dal 29/11/2014

IL FUNZIONARIO INCARICATO
AMADORI MONIA

E p.e.c. per uso amministrativo

Cesena, 18/11/2014

IL FUNZIONARIO INCARICATO
Dr.ssa AMADORI MONIA



