



PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA QUARTIERE ECONOVELLO - CESENA



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
arch. Laura Cosimo

studio CAMERANA&PARTNERS
arch. Benedetto Camerana
arch. Hermann Kohlloffel

arch. Bruno Gabrielli
arch. Pietro Cozzani

SPAZI APERTI E OPERE A VERDE



LAND s.r.l.
via Hoepli, 3
20121 Milano
tel +39 02 8069111
fax +39 02 80691130

LAND s.r.l.
arch. Andreas Kipar

arch. Leonardo Oprandi
arch. Giuseppe Anastasi

CONSULENZE

viabilità:
T.T.A. Studio associato

impianti:
Ing. Marco Taccini

A

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PRU

CODICE ELABORATO:

· · · · · · · · ·

SCALA

ESEGUITO:

DATA

24/12/2011

CONTROLLATO:

REV.

00

APPROVATO:

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA "NOVELLO"**

INDICE

DESCRIZIONE DEL PROGETTO E DEGLI INTERVENTI PREVISTI	2
RELAZIONE ECONOMICA DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA "NOVELLO"	12
ALLEGATI	15
Allegato A – Analisi Comparativa dello studio di Fattibilità del 2006 con le opere pubbliche di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale e di infrastrutturazione urbana del PRU	15
Tabella 1 - elenco delle unità immobiliari con indicazione delle proprietà coinvolte e relativi dati catastali...	18
Tabella 2 - elenco delle proprietà coinvolte e incidenza.....	21
Tabella 3 - quadro riassuntivo aree coinvolte e incidenza	22
Tabella 4 - ripartizione superfici edificabili fra i soggetti proprietari delle aree	24
Tabella 5 – incidenza delle SUL per proprietà	25
Tabella 6 – destinazioni d’uso per comparto.....	26
Tabella 7 - cronoprogramma (tempi di esecuzione del programma e diverse fasi temporali di realizzazione degli interventi)	28
Tabella 8 - costi opere d'urbanizzazione - lista di dettaglio	29
Tabella 9 - costi opere d'urbanizzazione - riepilogo	32
Tabella 9 Bis – suddivisione costi opere d'urbanizzazione per comparti e proprietà	33
Tabella 10 – suddivisione oneri per proprietà e calcolo fidejussioni.....	34

DESCRIZIONE DEL PROGETTO E DEGLI INTERVENTI PREVISTI

Il Programma di riqualificazione urbana, oggetto dell'Accordo di programma, riguarda un'area di circa 27 ettari nel quadrante Nord-Ovest del territorio comunale, caratterizzata da un insieme disorganico di vuoti, di edifici produttivi, di margini residenziali e di infrastrutture di trasporto.

Tale situazione è connessa alla rapida evoluzione, nell'arco del '900, della zona che ha visto prima l'insediarsi di aziende che lavoravano e commercializzavano lo zolfo e la frutta di produzione locale, utilizzando il trasporto ferroviario, quindi il loro trasferimento in siti più adeguati (fenomeno ancora in corso) e la trasformazione degli usi.

L'area si pone a stretto contatto con l'infrastruttura ferroviaria (che la divide in due macroporzioni), con via Ravennate e con la via Emilia e si relaziona con le ex aree industriali dell'Arrigoni e dello Zuccherificio trasformate negli ultimi decenni in poli universitari, commerciali, direzionali e residenziali.

L'area si trova a poca distanza dal centro storico e dalla zona dei servizi, raggiungibili in pochi minuti a piedi. Confina con le seguenti macroporzioni urbane:

- a est con lo storico quartiere residenziale INA CASA delle Vigne;
- a nord con il principale comparto produttivo-commerciale all'ingrosso del territorio comunale (che le recenti previsioni di espansione confermano e qualificano);
- a sud con la via Emilia, il principale asse urbano della città.

L'ambito oggetto del PRU è, inoltre, caratterizzato dalla presenza del tracciato della nuova strada denominata "Secante" che, correndo parallelamente alla ferrovia, attraversa la città e qui si interra in galleria. Si tratta della nuova viabilità di scorrimento veloce in direzione Bologna - Ancona che consente:

- di alleggerire il traffico di attraversamento sulla via Emilia (viale Bovio - viale Oberdan) migliorando la situazione dell'ambiente urbano;
- di realizzare sopra la galleria un parco/spazio urbano in grado anche di riconnettere, in quanto luogo di attrazione, le due parti della città storicamente separate dall'infrastruttura ferroviaria e creare un tratto di corridoio ecologico in direzione est-ovest.

Il PRU, per quest'area, rappresenta un'ulteriore fase successiva a:

- la decisione di realizzare la Secante e quindi di interrirla in galleria;
- il PRG 2000 che individua l'area come Ambito di Riqualificazione Urbana;
- lo Studio di Fattibilità per verificare la possibilità di costituire una Società di Trasformazione Urbana per riqualificare l'area stessa;

- il Concorso Internazionale di Idee bandito dall'Amministrazione Comunale per individuare la migliore proposta di riqualificazione urbana;
- la costituzione, da parte dell'Amministrazione Comunale, della STU per attuare il Programma di Riqualificazione Urbana.

Nello Studio di Fattibilità, approvato in Giunta Comunale nel 2006 e alla base del Programma di Riqualificazione Urbana, sono stati presi in esame gli aspetti urbanistici, economici e giuridico amministrativi, individuando, in linea di massima, indici edificatori e destinazioni d'uso in grado di garantire la trasformabilità delle aree con l'assunzione in carico di una serie di opere pubbliche aggiuntive, capaci di qualificare fortemente l'intervento e il contesto. Il Programma di Riqualificazione Urbana, così come previsto dalla L.R. 19/1998, persegue infatti finalità pubbliche e nel caso specifico tra gli obiettivi sono previste, oltre a quelle dovute come standard, le seguenti opere pubbliche di interesse generale, già indicate dallo Studio di fattibilità:

- realizzazione di un grande parco pubblico sopra la galleria della Secante;
- interrimento dell'elettrodotto che alimenta la sottostazione elettrica della ferrovia;
- realizzazione di parcheggi pubblici in struttura a servizio della stazione ferroviaria;
- riqualificazione degli spazi pubblici antistanti la stazione ferroviaria e a servizio del polo scolastico;
- riqualificazione della viabilità esistente carrabile pedonale e ciclabile;
- creazione di un sistema di piste ciclabili a servizio del nuovo quartiere e del parco, connesso alla città.

Durante la fase negoziale gestita dalla STU sono stati utilizzati, così come stabiliti dal Settore Programmazione Urbanistica - Servizio Aree di Trasformazione, i seguenti criteri per le trattative, coerenti con le previsioni dello Studio di Fattibilità:

- è stato attribuito alle aree comprese nel PRU l'indice territoriale 0,6 mq/mq di SUL
- per le aree in fascia di rispetto ferroviario e per porzioni residuali, l'indice territoriale è stato abbattuto al 30% ed è quindi pari a 0,18 mq/mq di SUL
- nel caso di aree edificate con indice superiore allo 0,6 mq/mq di SUL è stata data la possibilità di ricostruire la SUL esistente
- non è stato attribuito indice edificatorio a porzioni di area per le quali con la proprietà si intende concordare semplicemente l'uso senza acquisizione
- sono state comprese nel quadro generale le SUL che, con l'Accordo Europa, l'Amministrazione ha deciso di collocare nel comparto Novello.

In seguito alla fase negoziale si è verificata la sussistenza delle condizioni per procedere alla stesura definitiva degli elaborati costituenti il progetto di PRU, tenuto conto dell'adesione delle proprietà VICO, SAIS e

CILS, che rappresentano la parte maggiore delle proprietà private interessate e che insieme alle proprietà comunali costituiscono circa l'85% dell'intero comparto.

Si è stabilito inoltre di procedere con il PRU anche sull'area delle proprietà che non hanno aderito (MONTECATINI s.a.s. di Pistocchi Alida & C. e Pieri Fabio, Golinucci Marinella, Pieri Aphra, Pieri Camilla e Pieri Marica) in quanto costituiscono parte fondamentale del programma, che potrà comunque essere realizzato nella sua fase conclusiva, lasciando il tempo alle proprietà interessate di decidere anche in una seconda fase temporale se aderire oppure cedere l'area alla STU o a terzi, ferma restando la possibilità di impiegare la procedura di esproprio.

Si è stabilito, altresì, di procedere con il PRU anche sulle aree di proprietà RFI, tenuto conto della disponibilità della stessa proprietà a cedere le aree, non essendo RFI orientata a partecipare al programma.

Il Programma coinvolge numerose unità immobiliari le cui proprietà e destinazioni d'uso sono dettagliate nella tabella 1 allegata di seguito. Le tabelle 2 e 3 contengono, invece, i quadri riassuntivi delle proprietà coinvolte, delle aree e le relative incidenze.

Da sottolineare come l'applicazione delle indicazioni dello Studio di Fattibilità e le problematiche specifiche inerenti la presenza di attività in essere hanno portato alla suddivisione delle aree oggetto del PRU in 5 comparti, coerenti progettualmente ma autonomi per quanto riguarda la dotazione di standard. All'interno del perimetro dei comparti sono contenute le aree alle quali è stato attribuito un indice edificatorio. Nelle tabelle 4 e 5 sono dettagliate le unità immobiliari suddivise per comparti con riportate le relative superfici utili lorde attribuite e le relative incidenze. La tabella 6 riporta le varie destinazioni d'uso previste per ogni comparto. All'esterno dei comparti ma incluse nel perimetro di PRU sono tutte quelle aree alle quali non è stato attribuito indice edificatorio ma per le quali il Programma stesso prevede la riqualificazione.

Il progetto di riqualificazione dell'ambito oggetto di PRU è stato elaborato da un raggruppamento temporaneo di professionisti, vincitore del Concorso Internazionale di Idee, con capogruppo l'arch. Simona Gabrielli di Genova.

La risposta progettuale disegna un nuovo quartiere con un approfondimento tipologico, aperto anche a sperimentare nuovi approcci, attento a definire l'articolazione tra edifici destinati anche ad usi diversi, il loro rapporto con lo spazio di relazione aperto e collettivo, i caratteri qualitativi, funzionali e prestazionali degli spazi abitativi, nonché la qualità dello spazio aperto e dei servizi.

L'area oggetto del presente PRU, così come già anticipato in fase di concorso, viene investita del ruolo di nuovo luogo centrale e simbolico del tessuto urbano di Cesena, soprattutto in relazione alle esigenze di diffondere anche in questa porzione di territorio l'immagine e la qualità urbana presenti nel centro antico e

nelle zone adiacenti. L'obiettivo è stato quello di introdurre proposte progettuali per l'organizzazione spaziale e funzionale della nuova centralità urbana, con particolare attenzione:

- alle relazioni e modalità di integrazione del progetto con i tessuti urbani ed il sistema del verde-spazi aperti circostanti.
- alle relazioni e modalità di integrazione con i sistemi dei percorsi ciclo-pedonali, veicolari, ferroviari esistenti e previsti;
- alla modalità di integrazione delle funzioni all'interno dell'ambito di intervento secondo il principio della *mixité*;
- alla necessità di connettere fisicamente e simbolicamente le due parti della città separate dalla infrastruttura ferroviaria;
- alla qualità del progetto dello spazio aperto (verde, piazze e spazi pavimentati);
- alle proposte innovative, soprattutto in ragione delle esigenze della sostenibilità ambientale, per la costruzione degli edifici di uso pubblico e privato e per la realizzazione delle infrastrutture a rete.

Obiettivo del piano è quello di attivare un processo di trasformazione e definizione dei rapporti tra le parti del tessuto urbano e del territorio; questo attraverso la configurazione di un nuovo parco, grande cerniera verde, pedonale e ciclabile, connessa alle zone naturalistiche del fiume Savio, e motore connettivo dello spazio aperto e del paesaggio della città di Cesena, e degli spazi ad esso contigui,

Il progetto dal livello urbanistico a quello architettonico persegue il migliore equilibrio urbano tra spazio pubblico e sistema edificato. Il filo conduttore è il rapporto tra il tema del parco e quello della città partendo dal progetto del "vuoto", dello spazio aperto, attraverso l'idea di una modellazione di suoli, ove l'operazione di "riporto" consente di ospitare funzioni e quella di "scavo" di sottopassare l'infrastruttura ferroviaria e di rendere più fluidi i percorsi ciclopedonali.

Il parco pubblico e il sistema degli spazi aperti fungono da mediatori dei rapporti tra il nuovo intervento urbano, la città consolidata e il paesaggio della centuriazione romana. La rilettura del paesaggio ed il suo inserimento ragionato nella progettazione sono la caratteristica peculiare da cui si sviluppa la strategia progettuale, declinata poi negli interventi specifici dei diversi ambiti interessati.

Il parco lineare sopra-secante e gli spazi riqualificati davanti alla stazione e nel campus scolastico, costituiscono il cuore del progetto. In corrispondenza degli attuali sottopassi pedonali della ferrovia, il parco si inclina con due ampi inviti per facilitare l'attraversamento. In questo modo si vuole creare una continuità ciclo-pedonale per collegare il nuovo quartiere fino alla via Emilia verso il centro.

Sull'area dell'ex mercato e degli altri edifici produttivi da dismettere, è previsto lo sviluppo del nuovo quartiere, interamente affacciato sul parco lineare. La funzione residenziale è prevalente ma è integrata – nel comparto 1 - con attività commerciali, servizi privati, attività direzionali e ricettive. Fra queste è previsto anche

un insediamento legato all'università, le cui sedi sono tutte molto vicine all'area, con spazi di laboratorio e residenze per studenti e ricercatori.

Gli edifici sono tutti affacciati a sud verso il centro e le colline, con soluzioni tipologiche che utilizzano ampiamente il tetto giardino.

L'approfondimento dello studio di diverse tipologie residenziali è volto al superamento della domanda di case unifamiliari sparse, evitando al tempo stesso la tipologia del condominio tradizionale come unica alternativa possibile. La varietà dei nuovi alloggi proposti godrà dello spazio del parco, di nuove tecnologie atte ad evitare sprechi energetici, ma anche di spazi privati all'aperto godibili come giardini.

Un edificio più alto ad uso prevalente terziario o/e alberghiero segnala il nuovo quartiere in corrispondenza dell'ingresso dalla secante.

La viabilità resta sul perimetro esterno per consentire una prevalente pedonalizzazione dell'area, grazie alla previsione di parcheggi interrati.

In adiacenza al nuovo ingresso a nord della stazione è previsto un parcheggio di interscambio con le altre forme di mobilità presenti, in struttura su due piani sopra una attività commerciale.

A sud della stazione sono invece previste funzioni direzionali, concentrate in un unico edificio sviluppato in altezza, attività commerciali, sportive e ricreative, integrate con lo spazio pubblico e con i nuovi parcheggi interrati che sostituiscono quelli a raso che oggi occupano quasi interamente l'area esterna del campus scolastico. Inoltre verrà riorganizzata tutta l'area davanti alla stazione introducendo una nuova piazza pedonale e risolvendo la commistione di tipologie diverse di mobilità (trasporto pubblico, trasporto privato, mobilità sostenibile).

L'intero quartiere Novello funzionerà il più possibile come sistema ecologico in grado di massimizzare lo sfruttamento delle risorse energetiche esistenti in loco e minimizzare emissioni di scarichi e calore, riducendo al massimo l'impatto ambientale e favorendo uno stile di vita degli abitanti ecologico e sostenibile.

La maglia generatrice del quartiere permette l'orientamento privilegiato a sud delle abitazioni sfruttando al massimo l'apporto solare passivo nel periodo invernale e minimizzando gli apporti estivi con opportuni sporti e schermature. Le tipologie edilizie introdotte prevedono soluzioni in grado di favorire la ventilazione naturale nelle abitazioni attraverso l'inserimento di cortili/patii e la ventilazione incrociata negli appartamenti, riducendo i consumi energetici in regime estivo.

Per tutto il quartiere si prescrive di implementare i requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici previsti dalla normativa regionale vigente. Il quartiere verrà alimentato dalla rete di teleriscaldamento e saranno previsti sistemi di riscaldamento a bassa temperatura con contabilizzazione dei consumi all'interno di ogni unità abitativa. La rete di teleriscaldamento potrà essere integrata con produzione di ACS mediante solare termico, così come potranno essere inseriti impianti fotovoltaici integrati agli edifici per la produzione di energia elettrica.

Il ciclo delle acque verrà gestito il più possibile localmente attraverso l'introduzione di coperture a verde su tutti gli edifici, la prescrizione di misure per incentivare il risparmio idrico nelle abitazioni e negli spazi pubblici, la previsione di una rete idrica duale differenziata per gli usi non alimentari e sanitari in cui verrà convogliata la raccolta delle acque meteoriche e l'acqua proveniente dal CER.

La progettazione dell'intero sistema dei sottoservizi, della pubblica illuminazione e della raccolta dei rifiuti è stata condivisa con HERA, con cui è stato stilato un apposito protocollo d'intesa finalizzato alla realizzazione delle soluzioni più innovative e sostenibili.

È da evidenziare come il progetto recepisca e attui i criteri che la Regione Emilia Romagna sta promuovendo anche negli strumenti di pianificazione urbanistica, per la tutela degli ambienti di vita dagli inquinanti ambientali, per lo sviluppo di un ambiente favorevole alla promozione della salute, prevedendo spazi favorevoli l'attività fisica e la socializzazione e mettendo in sicurezza le infrastrutture dedicate alla mobilità.

Nel pensare la rete viaria sono stati previsti percorsi per l'utenza debole in sede propria e lontani dalla rete veicolare, al fine di garantire e migliorare la sicurezza della strada per l'utenza auto-veicolare ed in particolare per l'utenza debole (ciclisti, pedoni, bambini, persone con disabilità); si è cercato di limitare lo sviluppo della rete stradale al diretto servizio dell'insediamento, prestando attenzione alle intersezioni e agli attraversamenti per tutelare l'utenza debole. È stato separato il traffico di attraversamento da quello locale dell'insediamento facendo attenzione alla sicurezza, ai conflitti d'uso, alla fruibilità, all'accessibilità, e alla qualità ambientale. La viabilità interna all'abitato, gli spazi, i percorsi pubblici ciclopedonali e gli spazi verdi sono stati pensati per favorire le relazioni sociali, limitando la velocità degli automezzi e aumentando al massimo gli spazi dedicati ai pedoni e alle biciclette realizzando vere e proprie piazze tra gli edifici, lungo un percorso sicuro che collega in direzione est-ovest il nuovo quartiere, con le sue attività commerciali a servizio del quartiere, all'esistente (le Vigne) e i vari servizi presenti (scuole, parchi e giardini pubblici).

La posizione dell'area di progetto ha permesso di collegare, attraverso percorsi per la mobilità sostenibile, il nuovo insediamento alle infrastrutture per il trasporto pubblico (treno, autobus extraurbani e bus urbani), introducendo, oltre ai parcheggi scambiatori per gli autoveicoli anche aree di sosta idonee al parcheggio delle biciclette, al fine di incentivare l'uso di queste ultime e limitare quello dell'automobile privata.

Inoltre nel progettare i parcheggi pubblici si è scelto in gran parte di realizzarli interrati, in un edificio multipiano sopra ad una struttura commerciale e al piano terra dentro una struttura, nascosti da quinte di spazi commerciali. Anche i parcheggi privati sono stati pensati in interrato. Questa scelta ha permesso di liberare il livello del suolo, destinandolo a spazi collettivi e di ritrovo.

Tutto il progetto promuove quindi la mobilità ciclopedonale, connettendo la rete esistente e collegando l'area della Montefiore a est fino al parco fluviale del Savio, con una "tangenziale ciclabile" che, separata dalla

viabilità automobilistica, si snoda all'interno di un parco permettendo di raggiungere le polarità urbane attraverso spazi gradevoli. Le aree verdi sono state pensate non solo come collegamenti alternativi per raggiungere i centri di interesse a piedi o in bici, ma anche per garantire che il sistema del verde svolga molteplici funzioni come quella ambientale, quella psicologica, una funzione sociale e di promozione dell'attività fisica prevedendo, lungo i percorsi, frequenti aree di sosta attrezzate in vario modo per le diverse tipologie di utenza.

All'interno del comparto 1, negli edifici posti a nord del comparto lungo il parcheggio posto in fregio a via Cavalcavia, è prevista la realizzazione di residenza abitativa sociale (Social Housing). La quota prevista è di almeno 5.000 mq, pari a circa il 20% delle destinazioni residenziali dello stesso comparto, e sarà destinata alla vendita a prezzo convenzionato o alla locazione a canone convenzionato per un periodo minimo di 10 anni (locazione a termine). Potranno essere previste quote aggiuntive sia in termini quantitativi che di tipologie di offerta abitativa i cui vincoli e obbligazioni faranno riferimento al Regolamento PEEP e ERP. La realizzazione potrà avvenire attraverso il ricorso a finanziamenti pubblici statali o regionali. Vista l'attuale scarsità di risorse finanziarie pubbliche e anche al fine di aumentare la quota minima prevista, la STU in accordo con l'Amministrazione Comunale verificherà la possibilità di costituire un Fondo Immobiliare, secondo quanto previsto dal DPCM 16 Luglio 2009 (Piano Nazionale di Edilizia Abitativa), o la partecipazione ad analoghi fondi già costituiti, per finanziare in tutto o in parte l'intervento comprendendo una quota significativa di residenza abitativa sociale.

Il Programma di Riqualificazione Urbana costituisce variante al PRG pur essendo aderente alle previsioni di riqualificazione definite attraverso l'individuazione degli "Ambiti di riqualificazione urbana" e agli obiettivi specifici definiti per la trasformazione delle aree. Il PRG infatti ha operato la scelta di rimandare alla fase successiva di approfondimento progettuale e alla negoziazione con le proprietà la determinazione di indici edificatori e destinazioni d'uso, stabilendo tuttavia per le singole aree da sottoporre a Programmi obiettivi pubblici e criteri di intervento. La normativa di PRG consente inoltre, fino all'approvazione del PRU, interventi diretti secondo le normative specifiche dei tessuti esistenti, che confermano le previsioni del PRG precedente.

L'approvazione del PRU comporta variante per i seguenti elementi:

- indice edificatorio territoriale sulle aree dei comparti 1, 2, 3, e 4 (vedi Tavola 4 Attribuzione indici) pari a 0,60 mq/mq di SUL con destinazione d'uso residenziale, commerciale, terziaria, direzionale, ridotto a 0,18 mq/mq in fascia di rispetto ferroviario e nelle aree residuali di RFI, con esclusione del binario dismesso di collegamento al fiume al quale non è riconosciuto indice e la SUL esistente nei casi di edifici da demolire; attribuzione alla porzione di area lungo via Europa compresa nel comparto 1 di una SUL di mq 6.558 derivanti dall'Accordo di programma del PRU Europa; attribuzione al comparto 5

di una SUL di 8.000 mq a cui si aggiungono 2.286 mq derivanti dall'ex scalo merci di RFI acquisito dal Comune nell'ambito dell'Accordo del PRU Europa con destinazione terziaria e direzionale e 390 mq di recupero di locali interrati esistenti; indice territoriale complessivo sulle aree del P.R.U. pari a 0,3191 mq/mq.

- l'altezza massima degli edifici stabilita in ml. 50.
- esclusione dal conteggio della SUL dei parcheggi privati interrati, seminterrati e, limitatamente al comparto 1, posti al di sotto del piano inclinato, anche eccedenti la quantità prevista di 1 mq/10 mc al fine di migliorare la qualità insediativa eliminando la presenza di posti auto privati in superficie;
- esclusione dal conteggio della SUL, limitatamente al comparto 1, delle cantine poste al di sotto del piano inclinato;
- esclusione dal conteggio della SUL dei locali di servizio e dei depositi interrati anche fuori dalla proiezione della sagoma dell'edificio;
- esclusione dal conteggio della SUL dei locali di servizio e dei depositi interrati aventi quota all'estradosso del solaio non superiore a 1,20 ml dal marciapiede pubblico al fine di garantire la qualità progettuale complessiva scaturita dal concorso di idee;
- definizione della Visuale libera verso i confini di zona a 0,5 verso il Tessuto residenziale della Città consolidata in analogia a quanto previsto dalle Norme del PRG in relazione ai confini fra Aree di trasformazione residenziali e Tessuto residenziale della Città consolidata;
- calcolo dello standard di parcheggio pubblico per l'uso Complessi direzionali U3/9 in conformità alle previsioni di PRG per l'uso Terziario diffuso U3/6 (2,5 mq/ 5,5 mq di SUL) nel rispetto delle norme sovraordinate al fine di limitare la realizzazione di parcheggi pubblici e incentivare il trasporto pubblico che ha in zona uno dei principali nodi di scambio intermodale;
- inserimento di due medio piccole strutture di vendita alimentari e di due medio piccole strutture di vendita non alimentari in relazione al consistente incremento di popolazione previsto con il nuovo insediamento secondo la localizzazione stabilita nelle Norme di attuazione e nelle Tavole 8.1°, 8.1b e 8.2 del PRU;
- ridelimitazione della fascia di rispetto ferroviario su via Roma e sul retro della ferrovia per la profondità di 30 ml dalla rotaia come previsto dalla normativa vigente;
- eliminazione di un breve residuo di fascia di rispetto della secante non presente sul restante tratto di tracciato interrato e rappresentazione come traccia del sedime della secante sull'area a verde pubblico;
- eliminazione del perimetro di Tessuto di impianto unitario relativo al comparto Ex Arrigoni oggetto di trasformazione;
- inserimento di nuovo tracciato stradale tra la Via Peticara e la Via Montecatini per realizzare il

ritorno dal parcheggio e dalla struttura commerciale dell'affaccio nord della stazione;

- inserimento del nuovo tracciato dell'elettrodotto interrato, con relativa fascia di rispetto, sostitutivo del tratto aereo di collegamento fra l'elettrodotto 132 Kv delle FS e la sottostazione elettrica con conseguente evidenziazione in cartografia della permanenza temporanea del tratto aereo;
- mantenimento della destinazione a Tessuto polifunzionale, art. 39 NdA, per la porzione dell'edificio di proprietà SAIS lungo Via Ravennate, esclusa dal PRU;
- destinazione a tessuto residenziale Ville e giardini (art. 38 NdA) dell'area delle Case dei ferrovieri lungo Via Ravennate, compresa l'area su cui sono realizzati i parcheggi pertinenziali, ora azionata quale Tessuto polifunzionale, art. 39 NdA;
- destinazione a tessuto residenziale Ville e giardini (art. 38 NdA) dell'area comprendente due edifici residenziali lungo la Via Ravennate, angolo Via Montecatini, ora destinata a Tessuto polifunzionale, art. 39 NdA;
- azionamento quale Servizio di interesse sovracomunale F dell'area della sottostazione elettrica delle ferrovie, ora destinata a Tessuto polifunzionale, art. 39 NdA;
- azionamento quale Tessuto polifunzionale, art. 39 delle NdA dell'area degli edifici produttivi a schiera lungo Via Montecatini con attuale destinazione urbanistica ad Infrastrutture ferroviarie, art. 57 delle NdA;
- inserimento nell'art. 19.1, inerente la compatibilità ambientale, le reti scolanti, energetiche, tecnologiche e della mobilità, della graficizzazione dei tratti di elettrodotti da interrare;
- inserimento all'art. 23 comma 02, inerente la disciplina delle attività commerciali, della possibilità dell'insediamento di due medio piccole strutture di vendita alimentari e due non alimentari;
- integrazione del 4 comma dell'art. 53, inerente gli ambiti di riqualificazione urbana, con il richiamo all'Accordo di programma ed ai suoi contenuti di massima;
- modifica da Servizi di quartiere art 56 a Servizi di interesse sovracomunale art 55 della destinazione relativa alla porzione di area pubblica a ovest del complesso scolastico elementare di via Zoli in relazione alla previsione di insediamento di una nuova struttura scolastica superiore; tale previsione viene riportata anche nel Piano dei Servizi Tavola PG 2.6.9.

Il cronoprogramma di seguito riportato (Tabella 7) definisce, all'interno del quadro generale dei tempi dell'operazione di riqualificazione, le tempistiche, condivise con i soggetti attuatori, per la realizzazione delle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale e per la sostenibilità; gli interventi, da realizzare in conformità alle previsioni del programma approvato con l'accordo e con le modalità previste, dovranno essere iniziati entro i termini indicati nel cronoprogramma.

Il PRU ha validità 10 anni che decorrono dall'Accordo di Programma definitivo.

Nel cronoprogramma sono previste 7 convenzioni urbanistiche, una per ognuno dei 5 comparti e due per le opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale. La convenzione relativa alle opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale inerente i comparti 1, 3 e 5 nonché le convenzioni urbanistiche relative ai comparti 1, 3 e 5 dovranno essere stipulate entro 3 anni dall'approvazione dell'Accordo. Le convenzioni dei comparti 2 e 4 potranno essere stipulate entro 6 anni dall'approvazione dell'Accordo.

La realizzazione del parco sopra secante dovrà essere completata entro 6 anni dalla sottoscrizione dell'Accordo di Programma definitivo.

Le opere d'urbanizzazione interne ai comparti saranno realizzate contestualmente agli edifici. Come indicato nelle Norme di attuazione e negli schemi di convenzione, all'interno dei comparti è prevista la possibilità di realizzare gli interventi in più fasi, suddividendo i comparti in stralci funzionali. Comunque tutti gli edifici privati saranno iniziati entro 8 anni dall'approvazione dell'Accordo di programma. I permessi di costruire degli edifici potranno essere richiesti contemporaneamente a quello delle opere di urbanizzazione e in tal caso il rilascio potrà essere contestuale.

La quota di Edilizia Residenziale Pubblica del comparto 1 sarà realizzata secondo il cronoprogramma, e comunque, per l'80% dei 5.000 mq previsti, pari a 4.000 mq, entro 5 anni dall'approvazione dell'Accordo di programma.

Il costo per la realizzazione delle opere di infrastrutturazione urbana di interesse generale e per la sostenibilità ammonta a circa 29,2 milioni di €. Considerando anche le spese tecniche e amministrative, gli oneri per la sicurezza e le opere per l'attrezzatura degli spazi privati di uso pubblico, il costo complessivo ammonta a circa **35 milioni di €.**

Il costo complessivo dell'operazione di riqualificazione ammonta a circa **162,3 milioni di €.**, interamente a carico delle proprietà private.

RELAZIONE ECONOMICA DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA "NOVELLO"

Il Programma di Riqualificazione Urbana, così come previsto dalla L.R. 19/1998, persegue finalità pubbliche e al suo interno sono previsti, oltre alle opere dovute come standard, anche le opere pubbliche di interesse generale, già previste dallo Studio di fattibilità:

- realizzazione di un grande parco pubblico sopra la galleria della Secante;
- interrimento dell'elettrodotto che alimenta la sottostazione elettrica della ferrovia;
- realizzazione di parcheggi pubblici in struttura a servizio della stazione ferroviaria;
- riqualificazione degli spazi pubblici antistanti la stazione ferroviaria e a servizio del polo scolastico;
- riqualificazione della viabilità esistente carrabile pedonale e ciclabile;
- creazione di un sistema di piste ciclabili a servizio del nuovo quartiere, del parco e connesso alla città.

In allegato (allegato A) al presente documento sono messe a confronto le previsioni economiche dello studio di fattibilità del 2006 e quelle dell'attuale Programma di Riqualificazione Urbana. In sintesi si può affermare che il costo complessivo delle opere di urbanizzazione interna ai comparti, delle opere di infrastrutturazione urbana di interesse comune a tutti i comparti e delle opere di interesse generale e per la sostenibilità, che nello Studio di fattibilità ammontavano a 29,9 milioni di €, raggiungono con il PRU la cifra di 32,7 milioni (comprensivi di spese tecniche, amministrative e oneri per la sicurezza), a cui sono da aggiungere altri 2,5 milioni di € per la realizzazione di spazi privati ad uso pubblico, per un totale di 35,2 mil. di €, con una incidenza media sulla Sul di progetto di quasi 410 €/mq. Si tratta di una incidenza molto alta, superiore a quella normalmente in uso in altri PUA, a cui si associano altri oneri rilevanti, come quello di ospitare nel comparto 1 almeno il 20% di edilizia convenzionata / ERP. La differenza nella distribuzione interna degli oneri fra opere di urbanizzazione interne ai comparti e opere di interesse generale deriva da un sostanziale ampliamento del perimetro dei comparti, per cui rientrano come opere ordinarie di urbanizzazione molti oneri (parco, riqualificazione area campus) prima previsti come opere di interesse generale. E dipende anche da una sottostima dello S.d.F. dell'incidenza degli oneri di U1, calcolati indicativamente in 100 €/mq. in attesa di un vero progetto.

A seguito dell'incremento dei costi di urbanizzazione, è stato consentito lo scomputo totale delle opere di urbanizzazione secondarie.

Il prospetto allegato (Tabella 8), che riassume la stima parametrica delle opere, è articolato nei cinque comparti di progetto, distinguendo:

- le opere di urbanizzazione interne di pertinenza (compreso il costo delle reti dei sottoservizi che è riportato in fondo, articolandolo fra i singoli comparti);
- le opere di infrastrutturazione generale (nuova via Montecatini e roatorie), ripartite in proporzione alla Sul attribuita ad ogni comparto;
- le opere di interesse generale e per la sostenibilità, ripartite in proporzione alla Sul attribuita ad ogni comparto.

Risulta il seguente quadro riassuntivo (Tab. A):

Tab. A OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, DI INFRASTRUTTURA URBANA E DI INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITÀ E LA COMPENSAZIONE AMBIENTALE

	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4	COMP 5	PRU EUROPA	TOTALE
OPERE INTERNE AI COMPARTI	€ 6.744.038	€ 1.317.329	€ 1.841.302	€ 377.195	€ 3.753.818		€ 14.033.682
OPERE DI INFRASTRUTTURA E GENERALI PER LA SOSTENIBILITÀ	€ 7.811.955	€ 1.941.941	€ 2.836.442	€ 455.018	€ 1.775.538	€ 332.500	€ 15.153.395
TOTALE OPERE	€ 14.555.993	€ 3.259.270	€ 4.677.744	€ 832.213	€ 5.529.356	€ 332.500	€ 29.187.077
Spese tecniche, oneri sicurezza (12%)	€ 1.746.719	€ 391.112	€ 561.329	€ 99.866	€ 663.523	€ 39.900	€ 3.502.449
TOTALE COMPLESSIVO	€ 16.302.712	€ 3.650.382	€ 5.239.074	€ 932.078	€ 6.192.879	€ 372.400	€ 32.689.526
Spazi privati ad uso pubblico (Verde, piazze, percorsi e portici)	€ 1.239.940	€ 134.750	€ 152.320	€ 185.185	€ 739.670		€ 2.451.865
TOTALE OPERE PUBBLICHE E PRIVATE DI USO PUBBLICO	€ 17.542.652	€ 3.785.132	€ 5.391.394	€ 1.117.263	€ 6.932.549	€ 372.400	€ 35.141.391
Superficie utile lorda	45.256	11.250	16.432	2.636	* 10.286		
INCIDENZA OPERE SULLA SUL	€ 388	€ 336	€ 328	€ 424	€ 674		

* è esclusa la SUL di 390 mq dei locali interrati esistenti che vengono recuperati

Il costo di costruzione nei singoli comparti è riportato nella tabella 2 seguente. I costi parametrici applicati sono di 1.000 €/mq. di superficie commerciale per la residenza, 950 €/mq per il direzionale e il terziario diffuso, 900 €/mq per il commercio, 800 €/mq per l'attrezzatura sportiva.

Tab B. COSTI DI INTERVENTO

	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4	COMP 5	TOTALE
SUL	45.256	11.250	16.432	2.636	10.286	85.860
TOT. MQ. COMMERCIALI	62.676	15.918	22.825	4.274	12.776	118.469
COSTO DI COSTRUZIONE €/MQ	979	998	995	900	921	976
TOTALE COSTI €	61.351.000	15.884.000	22.719.000	3.846.000	11.771.000	115.571.000

Riepilogo dei costi di intervento

1) Opere di Urbanizzazione (comprese spese tecniche)	€. 35.141.391
2) Costi di costruzione	€. 115.571.000
3) Spese tecniche e amministrative (10%)	€. 11.557.000
TOTALE	€. 162.269.391

Allegato A – Analisi Comparativa dello studio di Fattibilità del 2006 con le opere pubbliche di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale e di infrastrutturazione urbana del PRU

Lo Studio di Fattibilità – approvato dal Consiglio comunale 12 aprile 2006 prevedeva per realizzare le opere elencate i seguenti costi:

Opere di urbanizzazione primaria U1 (100 €/mq)	€ 7.186.590
su di una Superficie Territoriale di circa 110.600 mq	
Elenco delle opere di interesse generale per la sostenibilità:	
- Area ex mercato: pista ciclabile interna e pista ciclabile esterna	€ 117.425
- Insediamento centrale: pista ciclabile	€ 14.476
- Stazione autolinee	€ 990.000
- Polo istruzione superiore: spazi pubblici pedonalizzati e parcheggi interrati	€ 12.048.850
- Accesso nord: parcheggi in struttura pubblici	€ 2.640.000
- Parco lineare: acquisizione aree, verde attrezzato, pista ciclabile, passerella pista ciclabile, viabilità	€ 5.891.983
- Sottostazione: interrimento elettrodotto	€ 1.000.000
Totale opere extrastandard	€ 22.702.734
su di una superficie di circa 122.100 mq	
Totale opere U1	€ 7.186.590
Impegno economico complessivo U1 e opere di interesse generale per la sostenibilità	€ 29.889.324

Confrontando i due progetti (SDF e PRU) emergono differenze, che sono conseguenza di due livelli di approfondimento progettuale diversi che si riassumono di seguito.

Lo SDF considerava (escludendo il comparto Europa e quello della nuova stazione delle autocorriere) 5 comparti:

1. Area ex-Mercato
2. Insediamento centrale (Agrifrut e parte di Sais)
3. Accesso nord Stazione
4. Campus scolastico
5. Parco (che comprende anche il soprasecante dei comparti 1 e 2)

Il PRU Novello ne considera 5 più il parco e le aree esterne ai comparti

1. Area ex-Mercato
2. Sais

3. Vico (Agrifrut)
4. Accesso Nord
5. Campus scolastico
6. Parco (verde esistente, soprasecante e aree esterne ai comparti)

In seguito alle verifiche urbanistiche e al positivo esito delle fasi negoziali sono cambiate le superfici dei vari comparti e di conseguenza le superfici sulle quali realizzare le opere di standard. Infatti la superficie del comparto 1, ad esempio, ha incluso al suo interno anche le aree di Ferrovie dello Stato che lo Studio di Fattibilità invece prevedeva come aree sulle quali realizzare il parco come opera di interesse generale. Il PRU destina le aree di FS comunque a parco ma, essendo interne al comparto 1, i costi per riqualificarle rientrano tra quelli dovuti come standard. Nei costi di interesse generale, di conseguenza, il PRU non può considerare neanche il costo per l'acquisizione delle aree, in quanto restano in capo al comparto di pertinenza.

Lo Studio di Fattibilità inoltre considerava tutta la riqualificazione del comparto del Campus Scolastico come opere di interesse generale, senza lasciare a disposizione del comparto stesso superfici sulle quali realizzare le opere dovute (e quindi obbligatorie) di standard. Inoltre lo studio di fattibilità prevedeva solo 8.000 mq di SUL, mentre il PRU ne colloca circa 10.280 mq, che richiedono una notevole superficie a standard. Risulta quindi che l'attuale PRU nel comparto del Campus ha a disposizione molte meno aree sulle quali realizzare opere di interesse generale per la sostenibilità. Inoltre lo Studio di Fattibilità prevedeva l'interramento di 300 posti auto esistenti mentre il PRU, al fine pedonalizzare l'area liberando tutta la superficie attuale destinata a parcheggio, ne interra più di 360.

Durante l'elaborazione del PRU sono state fatte delle scelte e sono stati realizzati, da parte dell'Amministrazione Comunale, degli interventi su aree per le quali lo studio di Fattibilità prevedeva di eseguire delle opere di interesse generale. Infatti, a nord della ferrovia, lungo via N. Trovanelli e sopra la Secante è stato realizzato un parcheggio pubblico a raso a servizio dei pendolari della stazione e sono state sistemate le aree a verde in coerenza col progetto del programma di riqualificazione e in collaborazione con i progettisti del PRU (superficie coinvolta circa 24.900 mq); nei pressi della scuola elementare di via A. Zoli è stato raddoppiato il parcheggio pubblico esistente sempre in accordo con le previsioni del programma (superficie coinvolta circa 500 mq); al confine con la stessa scuola elementare si è deciso di lasciare un'area per il possibile ampliamento dell'edificio scolastico (superficie coinvolta circa 1.200 mq); a differenza dello Studio di Fattibilità è stata stralciata dal perimetro del PRU l'area cortilizia di pertinenza dello stesso edificio sopra citato (superficie relativa circa 2.950 mq). Quindi il PRU ha a disposizione circa 28.550 mq in meno sui quali realizzare delle opere di interesse generale.

Il perimetro del PRU, rispetto a quello dello SDF, coinvolge tutto il sistema della viabilità esistente. Il progetto riqualifica tali infrastrutture, al fine di migliorare la sicurezza stradale, incentivare la mobilità sostenibile, potenziare il sistema dei percorsi ciclopedonali. Nel progetto è prevista l'acquisizione di un binario

dismesso al fine di connettere il nuovo insediamento con il parco fluviale del Savio. In corrispondenza degli attuali sottopassi pedonali della ferrovia, sono stati creati due ampi inviti per facilitare l'attraversamento. Inoltre il PRU prevede di acquisire l'area affianco alla stazione ferroviaria per risolvere la connessione con la nuova stazione delle autocorriere (opera ora prevista in carico al PRU Europa) e riorganizzare tutta l'area davanti alla stazione introducendo una nuova piazza pedonale e risolvendo la commistione di tipologie diverse di mobilità (trasporto pubblico, trasporto privato, mobilità sostenibile).

Lo Studio di Fattibilità ipotizzava per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria un costo indicativo e sottostimato di 100 €/mq. Il PRU, attraverso stime parametriche, ha dimostrato che il costo per la realizzazione di tali opere è notevolmente superiore, viste le scelte progettuali di alta qualità architettonica e ambientale e soprattutto realizzando molti dei parcheggi pubblici di standard in struttura per liberare il livello del suolo destinandolo a spazi collettivi e di ritrovo.

Inoltre si deve considerare che nel PRU è previsto, oltre alle aree pubbliche di standard, un articolato sistema di spazi privati ad uso pubblico che favorirà la socializzazione e caratterizzerà l'intero intervento e darà ulteriore valore e qualità al tessuto urbano del nuovo insediamento.

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	
			Amministrazione Provinciale di Forlì			513
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	
			ANAS S.P.A. - Patrimonio Indisponibile			26.821
			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	
110	834	600	Bartolini William; ecc...			600
110	1201	1.983	C.I.L.S. Cooperativa Sociale per l'Inserimento Lavorativo e Sociale O.N.L.U.S.	Capannone e Residenza		1.983
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	3008	10.044	Comune di Cesena	Parcheggio e spazi Pubblici	Area a parcheggio compresa tra Università e parcheggio custodito	
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	

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	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	
110	3162	4.970	Comune di Cesena	Parcheeggio 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	Parcheeggio Pubblico	Area a parcheggio lungo via Mattarella	
110	3198	182	Comune di Cesena	Parcheeggio 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	
			Comune di Cesena			100.640
110	3034	5.508	Comune di Cesena [(1t) Proprietà per l'area] Parcheeggi S.P.A. [(1s) Proprietà superficaria 1/1 Utilista del fabbricato per 50 anni dal 26/01/95]	Parcheeggio Pubblico	Parcheeggio	
110	3052	89	Comune di Cesena [(1t) Proprietà per l'area] Parcheeggi S.P.A. [(1s) Proprietà superficaria 1/1 Utilista del fabbricato per 50 anni dal 26/01/95]	Parcheeggio Pubblico	Parcheeggio	
110	3055	998	Comune di Cesena [(1t) Proprietà per l'area] Parcheeggi S.P.A. [(1s) Proprietà superficaria 1/1 Utilista del fabbricato per 50 anni dal 26/01/95]	Parcheeggio Pubblico	Parcheeggio	
			Comune di Cesena e Parcheeggi S.P.A.			6.595
109	880	127	Consorzio Agrario Interprovinciale di Forli-Cesena e Rimini Società Cooperativa Agricola	Area stradale	Area stradale	
			Cons. Agr. Int. di Forli Cesena e Rimini			127
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	
			Corte			1.251
110	443	63	Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Strade	Sedime della Secante	Casa demolita per la secante	
110	444	65	Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Strade	Sedime della Secante	Casa demolita per la secante	
110	503	69	Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Strade	Sedime della Secante	Secante Trovanelli	
110	3166	31	Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Strade	Sedime della Secante	Parte della Secante	
110	3167	72	Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Strade	Sedime della Secante	Parte della Secante	
110	3170	30	Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Strade	Sedime della Secante	Parte della Secante	
110	3172	1.080	Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Strade	Sedime della Secante	Parte della Secante	
110	3175	1.180	Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Strade	Sedime della Secante	Parte della Secante	
110	3269	163	Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Strade	Sedime della Secante	Casa demolita per la secante	
110	3348	2.200	Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Strade	Sedime della Secante	Aeronautica Secante	
			Dem. Pubb. dello Stato - Ramo Strade			4.953
110	3347	1.115	Demanio Pubblico dello Stato ramo Difesa Aeronautica	Area verde		
110	3349 Parte	1.167	Demanio Pubblico dello Stato ramo Difesa Aeronautica	Area verde		
			Dem. dello Stato Difesa Aeronautica			2.282
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	
			E.N.E.L. Distribuzione S.P.A.			128
110	1196	13	ENTE URBANO	Strada Pubblica	Striscia di strada in via mattarella	
			ENTE URBANO (strade)			13
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	
			ENTE URBANO (secante)			433
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	
			Fantini D; Villani A; Villani G; Villani M.T.			1.512
110	423	1.668	GLM Strada di Strada Leonardo e C. S.A.S. Fabbriati SAPRO spa	Capannone dismesso	Angolo via Ravennate - via Montecatini	
			GLM Strada (ora di SAPRO)			1.668
110	156	3.902	Golinucci Marinella Pieri Aphra Pieri Camilla Pieri Fabio Pieri Marika	Capannone	Capannone affianco Eurospin	
			Golinucci M; Pieri A; Pieri C; Pieri F; Pieri M.			3.902
110	3091	2.768	Montecatini S.A.S. di Pistocchi Alida & C	Capannone - attività commerciale	Capannone Eurospin	
			Montecatini S.A.S. di Pistocchi Alida & C			2.768

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

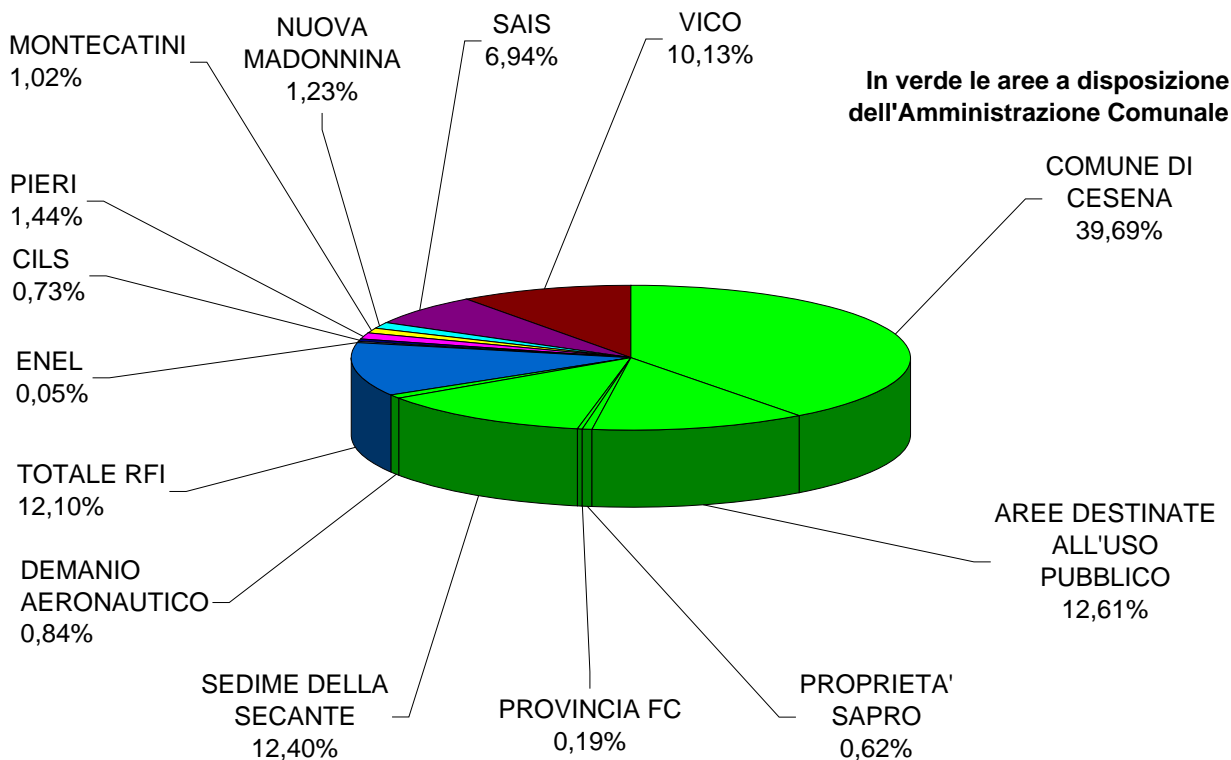
FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE (MQ)	PROPRIETA'	DESTINAZIONE D'USO	DESCRIZIONE	SUP. TOTALE (MQ)
110	435	1.387	Moretti Maria; di Mauro Mar Pasolini Moretti Maria; di Mauro Mar Pasolini	Strada - Via Trovanelli	Via Trovanelli	1.387
109	893	27	Municipio di Cesena Municipio di Cesena	Cabina Enel	Cabina Enel incrocio di via Cavalcavia	27
110	3252 Parte	210	Nuova Madonnina S.R.L.	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. Nuova Madonnina S.R.L.	Area Produttiva dismessa	Area Lotto Scuola Europa	3.318
110	1081	65	Prodotti Alimentari G. Arrigoni e C SPA	Parccheggio Pubblico	All'interno del parcheggio ex arrigoni	
110	1082	62	Prodotti Alimentari G. Arrigoni e C SPA	Parccheggio Pubblico	All'interno del parcheggio ex arrigoni a contatto con il viale Bovio	
110	1128	257	Prodotti Alimentari G. Arrigoni e C SPA Prodotti Alimentari G. Arrigoni e C SPA	Strada - Via Mattarella	Via Mattarella	384
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 Relitto Stradale	Sottop. Ferroviario Ravennate	Sottop. Ferroviario Ravennate	568
109	30 Parte	3.286	Rete Ferroviaria Italiana	Area ferroviaria - Binario Morto	Binario Morto Lungo ferrovia	
109	825	9.285	Rete Ferroviaria Italiana	Scalo Ferroviario	Scalo ferrovie	
110	51 Parte	8.272	Rete Ferroviaria Italiana	Area ferroviaria e Piazzale pubblico	Sede binari, stazione e piazzale antistante	
110	422 Parte	1.973	Rete Ferroviaria Italiana	Sottostazione Elettrica Ferroviaria	Sottostazione Elettrica	
110	3062	275	Rete Ferroviaria Italiana	Area verde	Striscia tra Secante e condomini FFSS di via Ravennate	
110	3178	105	Rete Ferroviaria Italiana	Area tra Secante e SAIS	Area tra Secante e SAIS	
110	3253	3.770	Rete Ferroviaria Italiana	Area Ferroviaria - binari FFSS a servizio della sottostazione elettrica	Area binari FFSS a servizio della sottostazione elettrica	
110	3254	2.529	Rete Ferroviaria Italiana	Area Verde	Area tra la sottostazione elettrica e la Secante	
110	3255	2.306	Rete Ferroviaria Italiana	Area Ferroviaria - binari FFSS a servizio della sottostazione elettrica	Area binari FFSS a servizio della sottostazione elettrica	
110	3256	454	Rete Ferroviaria Italiana Rete Ferroviaria Italiana	Area Ferroviaria - binari FFSS a servizio della sottostazione elettrica	Area binari FFSS a servizio della sottostazione elettrica	32.255
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 S.P.A. Ferrovie dello Stato	Strada - Rotonda via Roma	Rotonda via Roma	450
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 Perticarara	Via Perticarara 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 sllargo di via Montecatini	
110	1183	167	Strade Pubbliche Strade Pubbliche	Strada - Via Perticarara	Particella che attraversa via Perticarara	6.520
110	3	18.751	SAIS Società Agricola Italiana Sementi SAIS Società Agricola Italiana Sementi	Area Artigianale-Produttiva		18.751
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 Case di via Trovanelli	Sedime della Secante	Casa demolita per la secante	560
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. VICO S.R.L.	Area Artigianale-Produttiva		27.388

SUPERFICIE CATASTALE TOTALE COINVOLTA

247.797

PROPRIETA'	SUPERFICIE	PERCENTUALE
Amministrazione Provinciale di Forlì	513	0,19%
ANAS S.P.A. - Patrimonio Indisponibile	26.821	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	600	0,22%
C.I.L.S. Cooperativa Sociale per l'Inserimento Lavorativo e Sociale O.N.L.U.S.	1.983	0,73%
Comune di Cesena	100.640	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]	6.595	2,44%
Consorzio Agrario Interprovinciale di Forlì Cesena e Rimini Soc. Coop. A R.L.	127	0,05%
Corte	1.251	0,46%
Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Strade	4.953	1,83%
Demanio Pubblico dello Stato ramo Difesa Aeronautica	2.282	0,84%
E.N.E.L. Distribuzione S.P.A.	128	0,05%
ENTE URBANO (strade)	13	0,00%
ENTE URBANO (Unità imm. Soppresse Case via Trovanelli sulla Secante)	433	0,16%
Fantini Dina; Villani Aida; Villani Giulietta; Villani Maria Teresa	1.512	0,56%
GLM Strada di Strada Leonardo e C. S.A.S.		
SAPRO	1.668	0,62%
Golinucci Marinella; Pieri Aphra; Pieri Camilla; Pieri Fabio; Pieri Marika	3.902	1,44%
Montecatini S.A.S. di Pistocchi Alida & C	2.768	1,02%
Moretti Maria; di Mauro Mar Pasolini	1.387	0,51%
Municipio di Cesena	27	0,01%
Nuova Madonnina S.R.L.	3.318	1,23%
Prodotti Alimentari G. Arrigoni e C SPA	384	0,14%
Relitto Stradale	568	0,21%
Rete Ferroviaria Italiana	32.255	11,94%
S.P.A. Ferrovie dello Stato	450	0,17%
Strade Pubbliche	6.520	2,41%
SAIS Società Agricola Italiana Sementi	18.751	6,94%
Case TROVANELLI (Berti Alvaro, ecc...)	560	0,21%
VICO S.R.L.	27.388	10,13%
Aree pubbliche (strade, marciapiedi ecc...)	22.450	8,31%
TOTALE SUPERFICIE CON IDENTIFICATIVO CATASTALE	247.797	91,69%
TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE	270.247	100,00%

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 superficaria 1/1 Utilista del fabbricato per 50 anni dal 26/01/95]	6.595	2,44%
Municipio di Cesena	27	0,01%
TOTALE COMUNE DI CESENA	107.262	39,69%
Strade pubbliche (con id.catastale)	6.520	2,41%
Aree pubbliche (strade, marciapiedi ecc...)	22.450	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%
TOTALE AREE DESTINATE ALL'USO PUBBLICO	34.072	12,61%
GLM Strada di Strada Leonardo e C. S.A.S. - SAPRO	1.668	0,62%
TOTALE PROPRIETA' SAPRO	1.668	0,62%
Amministrazione Provinciale di Forlì	513	0,19%
TOTALE PROVINCIA FC	513	0,19%
ANAS S.P.A. - Patrimonio Indisponibile	26.821	9,92%
Ente Urbano (Unità imm. Soppresse 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%
TOTALE SEDIME DELLA SECANTE	33.507	12,40%
Rete Ferroviaria Italiana	32.255	11,94%
S.P.A. Ferrovie dello Stato	450	0,17%
TOTALE RFI	32.705	12,10%
Demanio Pubblico dello Stato ramo Difesa Aeronautica	2.282	0,84%
TOTALE DEMANIO AERONAUTICO	2.282	0,84%
E.N.E.L. Distribuzione S.P.A.	128	0,05%
TOTALE ENEL	128	0,05%
C.I.L.S. Cooperativa Sociale per l'Inserimento Lavorativo e Sociale O.N.L.U.S.	1.983	0,73%
TOTALE CILS	1.983	0,73%
Golinucci Marinella; Pieri Aphra; Pieri Camilla; Pieri Fabio; Pieri Marika	3.902	1,44%
TOTALE PIERI	3.902	1,44%
Montecatini S.A.S. di Pistocchi Alida & C	2.768	1,02%
TOTALE MONTECATINI	2.768	1,02%
Nuova Madonnina S.R.L.	3.318	1,23%
TOTALE NUOVA MADONNINA	3.318	1,23%
SAIS Società Agricola Italiana Sementi	18.751	6,94%
TOTALE SAIS	18.751	6,94%
VICO S.R.L.	27.388	10,13%
TOTALE VICO	27.388	10,13%
TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE	270.247	100,00%



AREE COINVOLTE	SUPERFICIE mq	PERCENTUALE
COMUNE DI CESENA	107.262	39,69%
AREE DESTINATE ALL'USO PUBBLICO	34.072	12,61%
PROPRIETA' SAPRO	1.668	0,62%
PROVINCIA FC	513	0,19%
SEDIME DELLA SECANTE	33.507	12,40%
DEMANIO AERONAUTICO	2.282	0,84%
TOTALE RFI	32.705	12,10%
ENEL	128	0,05%
CILS	1.983	0,73%
PIERI	3.902	1,44%
MONTECATINI	2.768	1,02%
NUOVA MADONNINA	3.318	1,23%
SAIS	18.751	6,94%
VICO	27.388	10,13%
TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE	270.247	100,00%

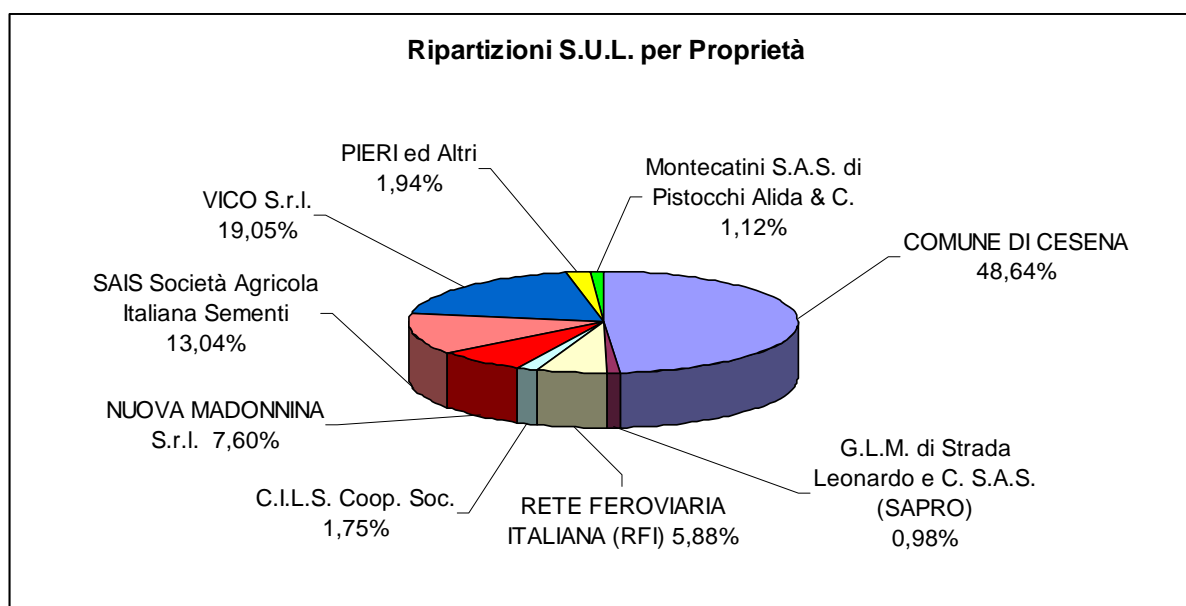
Tabella 4 - ripartizione superfici edificabili fra i soggetti proprietari delle aree

PROPRIETA'	FOGLIO	N° PARTIC.	SUPERFICIE 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 CONFERMATA	SUL ATTRIBUITA	SUL TOTALE	INCIDENZA ALL'INTERNO DEI COMPARTI
COMPARTO 1											
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	
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%
GLM Strada di Strada Leonardo e C. S.A.S. (SAPRO)	110	423	1.668	1.294	374	776,40	67,32			843,72	1,86%
TOTALE SAPRO						776,40	67,32	0,00	0,00	843,72	1,86%
Rete Ferroviaria Italiana	109	825	9.285	3.057	6.228	1.834,20	1.121,04			2.955,24	
Rete Ferroviaria Italiana	110	422 Parte	1.973	0	1.973	0,00	355,14			355,14	
Rete Ferroviaria Italiana	110	3062	275	0	275	0,00	49,50			49,50	
Rete Ferroviaria Italiana	110	3178	105	0	105	0,00	18,90			18,90	
Rete Ferroviaria Italiana	110	3253	3.770	0	3.770	0,00	678,60			678,60	
Rete Ferroviaria Italiana	110	3254	2.529	0	2.529	0,00	455,22			455,22	
Rete Ferroviaria Italiana	110	3255	2.306	0	2.306	0,00	415,08			415,08	
Rete Ferroviaria Italiana	110	3256	454	0	454	0,00	81,72			81,72	
S.P.A. Ferrovie dello Stato	110	3181	340	0	340	0,00	61,20			61,20	
TOTALE RFI						1.834,20	3.236,40	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	3,33%
TOTALE CILS						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	
Nuova Madonnina S.R.L.	110	3308 Parte	414	0	0						
TOTALE NUOVA MADONNINA						0,00	0,00	0,00	0,00	6.558,00	14,49%
COMPARTO 2											
SAIS Società Agricola Italiana Sementi	110	3 Parte	18.751	18.751	0	11.250,60	0,00			11.250,60	100,00%
TOTALE SAIS						11.250,60	0,00	0,00	0,00	11.250,60	100,00%
COMPARTO 3											
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%
COMPARTO 4											
Golinucci Marinella; Pieri Apha; Pieri Camilla; Pieri Fabio; Pieri Marika	110	156	3.902	2.313	1.589	1.387,80	286,02			1.673,82	63,49%
TOTALE PIERI						1.387,80	286,02	0,00	0,00	1.673,82	63,49%
Montecatini S.A.S. di Pistocchi Alida & C	110	3091	2.768	1.105	1.663	663,00	299,34			962,34	36,51%
TOTALE MONTECATINI						3.438,60	871,38	0,00	0,00	962,34	36,51%
COMPARTO 5											
Amministrazione Provinciale di Forlì	110	3035	224	0	0	0,00	0,00			0,00	
Amministrazione Provinciale di Forlì	110	3036	289	0	0	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	3008	10.044	0	0	0,00	0,00	390,00			
Comune di Cesena	110	3058	19	0	0	0,00	0,00				
Comune di Cesena	110	3060	321	0	0	0,00	0,00		8.000,00	8.390,00	
Comune di Cesena	110	3065 parte	8.851	0	0	0,00	0,00				
Comune di Cesena	110	3109	44	0	0	0,00	0,00				
Comune di Cesena	-	-	-	0	0	0,00	0,00	ACCORDO EUROPA		2.286,00	
TOTALE COMUNE DI CESENA						0,00	0,00	390,00	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	
Prodotti Alimentari G. Arrigoni e C SPA	110	1082	62	0	0	0,00	0,00			0,00	
TOTALE P. A. G. ARRIGONI						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
Comune di Cesena [(1) Proprietà per l'area]											
Parcuggi S.P.A. [(1s) Proprietà superficaria 1/1 Utilista del fabbricato per 50 anni dal 26/01/95]	110	3034	5.508	0	0	0,00	0,00			0,00	
Comune di Cesena [(1) Proprietà per l'area]											
Parcuggi S.P.A. [(1s) Proprietà superficaria 1/1 Utilista del fabbricato per 50 anni dal 26/01/95]	110	3052	89	0	0	0,00	0,00			0,00	
Comune di Cesena [(1) Proprietà per l'area]											
Parcuggi S.P.A. [(1s) Proprietà superficaria 1/1 Utilista del fabbricato per 50 anni dal 26/01/95]	110	3055	998	0	0	0,00	0,00			0,00	
TOTALE COMUNE DI CESENA E PARCHEGGI S.P.A.						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%

Ripartizione S.U.L. Comparti				
COMPARTI	PROPRIETA'	SUL (mq)	% SUL INTERENE AI COMPARTI	% SUL PRU
COMPARTO 1	COMUNE DI CESENA	31.277	69,11%	
	G.L.M. di Strada Leonardo e C. S.A.S. (SAPRO)	844	1,86%	
	RETE FERROVIARIA ITALIANA (RFI)	5.070	11,20%	
	C.I.L.S. Coop. Soc.	1.507	3,33%	
	NUOVA MADONNINA S.r.l.	6.558	14,49%	
	Totale	45.256		52,47%
COMPARTO 2	SAIS Società Agricola Italiana Sementi	11.250	100,00%	
	Totale	11.250		13,04%
COMPARTO 3	VICO S.r.l.	16.432	100,00%	
	Totale	16.432		19,05%
COMPARTO 4	PIERI ed Altri	1.674	63,49%	
	Montecatini S.A.S. di Pistocchi Alida & C.	962	36,51%	
	Totale	2.636		3,06%
COMPARTO 5	COMUNE DI CESENA (Vedi Nota)	10.676	100,00%	
	Totale	10.676		11,38%
TOTALE		86.250		100,0%

Nota: è compresa la SUL di 390 mq derivante dal recupero di vani interrati esistenti.

Ripartizione S.U.L. per proprietà		
PROPRIETA'	SUL	%
COMUNE DI CESENA	41.953	48,64%
G.L.M. di Strada Leonardo e C. S.A.S. (SAPRO)	844	0,98%
RETE FERROVIARIA ITALIANA (RFI)	5.070	5,88%
C.I.L.S. Coop. Soc.	1.507	1,75%
NUOVA MADONNINA S.r.l.	6.558	7,60%
SAIS Società Agricola Italiana Sementi	11.250	13,04%
VICO S.r.l.	16.432	19,05%
PIERI ed Altri	1.674	1,94%
Montecatini S.A.S. di Pistocchi Alida & C.	962	1,12%
TOTALE	86.250	100,00%



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 1

- Superficie lorda utile (Sul) massima: mq 45.256
- Usi possibili: U1/1 - U2/1 - U3/ 1 - U3/ 2 - U3/5 - U3/6 - U3/9 - U4/2
- Usi previsti(Sul):
 - U1/1 mq 26.274
 - U2/1 mq 4.800
 - U3/ 1 mq 2.951
 - U3/5 mq.30
 - U3/2 (alimentare) mq 1.680
 - U3/6 mq 3.721
 - 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

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 7 - Cronoprogramma (tempi di esecuzione del programma e diverse fasi temporali di realizzazione degli interventi)

FASI	COMPARTO	MESI	1° ANNO												2° ANNO												3° ANNO												4° ANNO												5° ANNO												6° ANNO												7° ANNO												8° ANNO												9° ANNO												10° ANNO																																			
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12																								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12																																				
APPROVAZIONE ACCORDO		1	[Gantt bar for APPROVAZIONE ACCORDO]																																																																																																																																															
STIPULAZIONE CONVENZIONE URBANISTICA 6A per le opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale (*)		36	[Gantt bar for STIPULAZIONE CONVENZIONE URBANISTICA 6A]																																																																																																																																															
PRESENTAZIONE PERMESSO DI COSTRUIRE OPERE CONVENZIONE 6A (opere infrastrutturali e di interesse generale)	1 - 3	60	[Gantt bar for PRESENTAZIONE PERMESSO DI COSTRUIRE OPERE CONVENZIONE 6A]																																																																																																																																															
RITIRO PERMESSO DI COSTRUIRE OPERE CONVENZIONE 6A (opere infrastrutturali e di interesse generale)	- 5	70	[Gantt bar for RITIRO PERMESSO DI COSTRUIRE OPERE CONVENZIONE 6A]																																																																																																																																															
LAVORI PER REALIZZAZIONE OPERE CONVENZIONE 6A (opere infrastrutturali e di interesse generale)		118	[Gantt bar for LAVORI PER REALIZZAZIONE OPERE CONVENZIONE 6A]																																																																																																																																															
LAVORI PER REALIZZAZIONE DEL PARCO		70	[Gantt bar for LAVORI PER REALIZZAZIONE DEL PARCO]																																																																																																																																															
STIPULAZIONE CONVENZIONE URBANISTICA 6B per le opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale		72	[Gantt bar for STIPULAZIONE CONVENZIONE URBANISTICA 6B]																																																																																																																																															
PRESENTAZIONE PERMESSO DI COSTRUIRE OPERE CONVENZIONE 6B (opere infrastrutturali e di interesse generale)	2 - 4	84	[Gantt bar for PRESENTAZIONE PERMESSO DI COSTRUIRE OPERE CONVENZIONE 6B]																																																																																																																																															
RITIRO PERMESSO DI COSTRUIRE OPERE CONVENZIONE 6B (opere infrastrutturali e di interesse generale)		94	[Gantt bar for RITIRO PERMESSO DI COSTRUIRE OPERE CONVENZIONE 6B]																																																																																																																																															
LAVORI PER REALIZZAZIONE OPERE CONVENZIONE 6B (opere infrastrutturali e di interesse generale)		118	[Gantt bar for LAVORI PER REALIZZAZIONE OPERE CONVENZIONE 6B]																																																																																																																																															
STIPULAZIONE CONVENZIONE URBANISTICA (COMP 1) (*)		36	[Gantt bar for STIPULAZIONE CONVENZIONE URBANISTICA (COMP 1)]																																																																																																																																															
PROGETTAZIONE OO.UU. E EDIFICI fino all'ottenimento del Permesso di Costruire	1	96	[Gantt bar for PROGETTAZIONE OO.UU. E EDIFICI]																																																																																																																																															
REALIZZAZIONE EDIFICI		118	[Gantt bar for REALIZZAZIONE EDIFICI]																																																																																																																																															
PROGETTAZIONE ALLOGGI ERS fino all'ottenimento del Permesso di Costruire		96	[Gantt bar for PROGETTAZIONE ALLOGGI ERS]																																																																																																																																															
REALIZZAZIONE ALLOGGI ERS (**)		118	[Gantt bar for REALIZZAZIONE ALLOGGI ERS]																																																																																																																																															
STIPULAZIONE CONVENZIONE URBANISTICA (COMP 2)		72	[Gantt bar for STIPULAZIONE CONVENZIONE URBANISTICA (COMP 2)]																																																																																																																																															
PROGETTAZIONE OO.UU. E EDIFICI fino all'ottenimento del Permesso di Costruire	2	96	[Gantt bar for PROGETTAZIONE OO.UU. E EDIFICI]																																																																																																																																															
REALIZZAZIONE EDIFICI		118	[Gantt bar for REALIZZAZIONE EDIFICI]																																																																																																																																															
STIPULAZIONE CONVENZIONE URBANISTICA (COMP 3) (*)		36	[Gantt bar for STIPULAZIONE CONVENZIONE URBANISTICA (COMP 3)]																																																																																																																																															
PROGETTAZIONE OO.UU. E EDIFICI fino all'ottenimento del Permesso di Costruire	3	96	[Gantt bar for PROGETTAZIONE OO.UU. E EDIFICI]																																																																																																																																															
REALIZZAZIONE EDIFICI		118	[Gantt bar for REALIZZAZIONE EDIFICI]																																																																																																																																															
STIPULAZIONE CONVENZIONE URBANISTICA (COMP 4)		72	[Gantt bar for STIPULAZIONE CONVENZIONE URBANISTICA (COMP 4)]																																																																																																																																															
PROGETTAZIONE OO.UU. E EDIFICI fino all'ottenimento del Permesso di Costruire	4	96	[Gantt bar for PROGETTAZIONE OO.UU. E EDIFICI]																																																																																																																																															
REALIZZAZIONE EDIFICI		118	[Gantt bar for REALIZZAZIONE EDIFICI]																																																																																																																																															
STIPULAZIONE CONVENZIONE URBANISTICA (COMP 5) (*)		36	[Gantt bar for STIPULAZIONE CONVENZIONE URBANISTICA (COMP 5)]																																																																																																																																															
PROGETTAZIONE OO.UU. E EDIFICI fino all'ottenimento del Permesso di Costruire	5	96	[Gantt bar for PROGETTAZIONE OO.UU. E EDIFICI]																																																																																																																																															
REALIZZAZIONE EDIFICI		118	[Gantt bar for REALIZZAZIONE EDIFICI]																																																																																																																																															

NOTE:

I dieci anni di validità del PRU decorrono dall'approvazione dell'Accordo definitivo di programma

(*) I tempi massimi di stipulazione della convenzione urbanistica 6a per le opere infrastrutturali e di interesse generale e dei comparti 1, 3 e 5 sono stabiliti in 3 anni a far data dalla approvazione dell'Accordo

(**) La realizzazione degli alloggi ERS, pari a 5.000 mq, dovrà avvenire per l'80% entro i 5 anni successivi all'Accordo definitivo.

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 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4	COMP 5		
COMPARTO 1	1	U-ST	Parcheggi pubblici in struttura	P.1.1		3.782.680					
	2	U-ST	Parcheggi pubblici a raso lato ovest via Cavalcavia	P.1.2 P2D		265.280					
	3	U-ST	Parcheggi pubblici a raso lato nord via Cavalcavia	P.1.2 P2C		177.000					
	4	U-ST	Parcheggi pubblici a raso in via Ravennate (rinverdito)	P.1.2 (P2F +P2H)		74.560					
	5	U-ST	Parcheggi pubblici vicino a CILS (rinverdito)	P.1.2 P2G		78.080					
	6	U-ST	Parcheggi lungo la nuova strada (tratto parallelo ai binari)	P.1.2 P2E		45.700					
	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	
	9	U-ST	Riqualificazione via Ravennate	S.1.1 C		109.615					
	10	U-ST	Innesti ai parcheggi pubblici su via Cavalcavia	S.1.1 D		24.090					
	11	C	Marciaiedi pubblici lungo tutte le strade	S.1.1 E						236.280	
	12	U-ST	Verde pubblico di standard (giardini, piazze e percorsi ecc..)	V.1.1 - (V.1.1 L-M-N)	esclusa rampa;	1.251.094					
	13	C	Verde stradale (viabilità nuova strada lato albergo e via Ravennate)	S.1.1 (F+G)							8.205
	14	U-ST	Isole ecologiche (3 postazioni da 2 piattaforme)		50% hera	111.900					
COMPARTO 2	15	U-ST	Parcheggi a raso tra via Ravennate e via Russ	P.2.1 P2I			311.360				
	16	U-ST	Parcheggi a raso a sud di via Russi (rinverdito) - porzione	P.2.1 P2L			54.560				
	17	U-ST	Nuova viabilità di innesto su via Ravennate e via Russ	S.1.2 A			17.490				
	18	C	Marciaiedi pubblici lungo tutte le strade	S.1.2 B						62.590	
	19	U-ST	Verde pubblico di standard (giardini, piazze e percorsi ecc..)	V.2.1			510.310				
	20	U-ST	Isole ecologiche (1 postazioni da 2 piattaforme)		50% hera		37.300				
COMPARTO 3	21	U-ST	Parcheggi pubblici a nord del comparto (rinverdito)	P.3.1 P2M				222.560			
	22	U-ST	Parcheggi pubblici a raso a sud di via Russi tra le residenze (rinverdito)	P.3.1 (P2N+P2O)				296.000			
	23	U-ST	Nuova viabilità di innesto con via Russi e via Madonna dello Schioppo	S.1.3 A				11.935			
	24	C	Marciaiedi pubblici lungo tutte le strade	S.1.3 B						32.230	
	25	U-ST	Verde pubblico di standard (giardini, piazze e percorsi ecc..)	V.3.1				776.325			
	26	U-ST	Isole ecologiche (1 postazioni da 2 piattaforme)		50% hera			37.300			
COMP. 4	27	U-ST	Parcheggi pubblici a raso (rinverdito)	P.4.4 P2P					192.800		
	28	U-ST	Nuova viabilità di accesso ai parcheggi pubblici	S.1.4 A					11.055		
	29	C	Marciaiedi pubblici lungo tutte le strade.	S.1.4 B						495	
	30	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	31	U-ST	Parcheggi pubblici in struttura	P.5.2 + quota scavi di P.5.1					2.480.180		
	32	B	Riqualificazione viabilità esistente	S.1.5 A						22.715	
	33	C	Marciaiedi	S.1.5 B						22.715	
	34	U-ST	Verde pubblico di standard (giardini, piazze e percorsi ecc..)	V.5.1-(V.5.1E-F)	esclusa rampa;				869.190		
	35	B	Demolizione pensiline	Z.1							27.000
	36	U-ST	Allacciamenti	S.1.5 A		105.416	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 INFRASTRUTTURA URBANA	XXX - OPERE DI INTERESSE GENERALE E SOSTENIBILITA'
					COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4	COMP 5		
37	C	Rotatoria su via Cavalcavia compresi nuovi innesti	S.1.5 A							167.585	
38	C	Rotatoria su via Ravennate compresi nuovi innesti	S.1.5 B							54.670	
39	C	Cambiamento del tracciato di Via Cavalcavia (tratto "Nord-Sud fino all'innesto con la nuova rotonda)	S.1.5 C							54.560	
40	C	Riqualificazione di via Cavalcavia (tratto di prosecuzione di via Madonna dello Schioppo)	S.1.5 D							24.555	
41	C	Riqualificazione di via Perticara intorno ai capannoni esistenti con realizzazione di parcheggi pubblici non conteggiati nello standard del PRU	P.6.1 + S.2.1 E							54.365	
42	C	Riqualificazione di via Montecatini per il tratto esterno al comparto 1	S.2.1 F							41.055	
43	B	Riqualificazione dei sottopassi ciclopedonali esistenti. (E' stato sottratto il costo per realizzare del verde di standard su tale superficie. Mq 2.888 x 50€/mq = € 144.400)	U.1.1 + U.1.2 + U.1.3 + (V.1.1 L-M-N) + V.4.1B + V.4.2B + (V.5.1E-F)	tutte le rampe							1.544.565
44	U-ST	Riqualificazione di via Russi	S.2.1 G				10.950				
45	U-ST	Nuovo innesto carrabile su via Madonna dello Schioppo	S.2.1 H				4.180				
46	C	Marciapiedi pubblici aree a Nord della ferrovia	S.2.1 I							110.110	
47	C	Verde stradale aree a Nord della ferrovia - verde rotonda via ravennate - verde rotonda via cavalcavia - verde stradale via madonna dello schioppo - forestazione urbana lato via cavalcavia	S.2.1 (L + M + N + O)								32.573
48	B	Riqualificazione della viabilità e della sosta davanti alla stazione e aree pedonali del campus scolastico	S.2.2 (A+B) + P6.1 A + V.5.2 + V.6.2								1.456.455
49	B	Marciapiedi pubblici e pavimentazioni aree a Sud della ferrovia	S.2.2 (C+D)								453.410
50	C	Verde stradale aree a Sud della ferrovia	S.2.2 E								2.760
51	A	Verde sopra secante	V.1.2-(V.1.2N) + V.3.2 + V.6.1(C-D-N-O-P)								1.338.088
52	A	Verde in fascia di rispetto ferroviario e di mitigazione									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, ad esclusione della superficie di competenza del PRU Europa.	V.6.1 - (V.6.1(C-D-N-O-P)) + V.4.2A + V.4.2C								867.280
54	D	Interramento elettrodotto									1.200.000
55	B	Parcheggio pubblico in struttura comparto 4	P.4.1 + P.4.2 + P.4.3								2.062.670
56	B	Parcheggio pubblico interrato nel comparto 5 sostitutivo di quello a raso	P.5.3 + P.5.4 + quota scavi di P.5.1								3.324.152
57	B	Trasformazione del parcheggio esistente e realizzazione di parcheggio bici	P.5.5								269.200
58	A	Onere per lo smantellamento dei parcheggi provvisori realizzati lungo il comparto 4 sul soprascante per riqualificazione a verde dell'area									40.000
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)									164.300

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 INFRASTRUTTURA URBANA	XXX - OPERE DI INTERESSE GENERALE E SOSTENIBILITA'
					COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4	COMP 5		
61	A	Realizzazione di pista ciclabile per connessione con quella lungo il fiume Savio	V.6.3								104.935
62	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
		RETI			COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4	COMP 5	INFR. URBANA	AREE ESTERNE
		FOGNATURA BIANCA E NERA			380.621,62	157.758,65	208.114,46	66.141,12	202.648,44		209.999,15
		ILLUMINAZIONE ESTERNA			120.088,60	40.700,37	45.417,40	15.387,55	47.505,10		54.598,44
		CABINE MT-BT			90.000,00	60.000,00	60.000,00		40.000,00		
		DISTRIBUZIONE E.E.			73.682,06	23.136,88	32.747,58	5.339,28	17.797,60		35.595,20
		DISTRIBUZIONE TELEFONIA			29.669,42	13.962,08	10.471,56	5.235,78	11.169,66		20.943,12
		DISTRIBUZIONE ACQUA FREDDA SANITARIA			67.759,38	22.586,46	29.362,40	9.034,58	15.057,64		67.759,38
		CABINE RIDUZIONE GAS METANO			40.000,00	40.000,00	40.000,00		30.000,00		
		DISTRIBUZIONE GAS METANO			36.724,10	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
		SUBTOTALI RETI			€838.545,18	€378.048,90	€452.922,00	€105.545,21	€387.094,29		€ 404.099,07
		DI CUI									
		OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA			€119.924,05	€17.945,65	€9.146,29	€896,93	€6.606,24		
		SUBTOTALI RETI DEI COMPARTI E DELLE OP. XX - XXX			€718.621,13	€360.103,25	€443.775,71	€104.648,28	€380.488,05	€154.519,16	€404.099,07
		SUBTOTALI			€6.744.036,60	€1.317.329,55	€1.841.303,04	€377.194,76	€3.753.817,48	€1.333.134,16	€13.820.261,07
		TOTALE OPERE X + XX + XXX + TUTTE LE RETI			€29.187.077						

Totale Opere XX + XXX + RETI AREE ESTERNE AI COMPARTI	€15.153.395
--	--------------------

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						
		€ 1.239.940	€ 134.750	€ 152.320	€ 185.185	€ 739.670	

Nota 1:	In ROSSO le opere fuori comparto di INFRASTRUTTURAZIONE, in BLU le opere di INTERESSE GENERALE E PER LA SOSTENIBILITA'
Nota 2:	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
A	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	Opere di miglioramento dell'accessibilità ai principali nodi del trasporto pubblico
C	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
D	Opera di bonifica dall'inquinamento elettromagnetico del centro urbano internamente ed esternamente al comparto
U-ST	Opere di Urbanizzazione e di standard da realizzarsi da parte di ogni singolo comparto

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 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4	COMP 5			
OPERE D'URBANIZZAZIONE INTERNA									
1	Parcheggi pubblici di standard (a raso e in struttura)	€ 4.423.300	€ 365.920	€ 518.560	€ 192.800	€ 2.480.180			
2	Viabilità interna (compreso riqualificazione viabilità esistente)	€ 133.705	€ 17.490	€ 27.065	€ 11.055	€ 0			
3	Sottoservizi e isole ecologiche	€ 830.521	€ 397.403	€ 481.076	€ 104.648	€ 380.488			
4	Verde e spazi pubblici (standard)	€ 1.251.094	€ 510.310	€ 776.325	€ 62.551	€ 869.190			
5	Allacciamenti (200.000 €)	€ 105.418	€ 26.205	€ 38.276	€ 6.140	€ 23.960			
OPERE D'INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E D'INTERESSE GENERALE									
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	
	TOTALI	€ 6.744.038	€ 1.317.329	€ 1.841.302	€ 377.195	€ 3.753.818	€ 1.333.134	€ 13.820.261	
15	Verde Pubblico in capo a Nuova Madonnina (PRU Europa vedi Nota 1)							-€ 332.500	
a=	TOTALI	€ 6.744.038	€ 1.317.329	€ 1.841.302	€ 377.195	€ 3.753.818	€ 1.333.134	€ 13.487.761	
TOTALE OPERE X + XX + XXX + TUTTE LE RETI		€ 28.854.577							

Totale Opere X di tutti i comparti **14.033.682**

b= Totale Opere XX + XXX+ RETI AREE ESTERNE

€ 14.820.895

	52,71%	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 (= c x b)	€ 7.811.955	€ 1.941.941	€ 2.836.442	€ 455.018	€ 1.775.538	€ 14.820.895
e= TOTALE OPERE X + XX + XXX + TUTTE LE RETI (= d + a)	€ 14.555.993	€ 3.259.270	€ 4.677.744	€ 832.213	€ 5.529.356	€ 28.854.577
f= Spese tecniche, oneri sicurezza (= e x 12%)	€ 1.746.719	€ 391.112	€ 561.329	€ 99.866	€ 663.523	€ 3.462.549
g= TOTALE COMPLESSIVO (= e + f)	€ 16.302.712	€ 3.650.382	€ 5.239.074	€ 932.078	€ 6.192.879	€ 32.317.126
h= Spazi privati ad uso pubblico (verde, piazze, percorsi e portici)	€ 1.239.940	€ 134.750	€ 152.320	€ 185.185	€ 739.670	€ 2.451.865
i= TOTALE OPERE PUBBLICHE E PRIVATE DI USO PUBBLICO (= g + h)	€ 17.542.652	€ 3.785.132	€ 5.391.394	€ 1.117.263	€ 6.932.549	€ 34.768.991
l= Superficie utile lorda (esclusi 390 mq di SUL di recupero dei vani interrati dell'area ex-Arrigoni) (mq)	45.256,00	11.250,00	16.432,00	2.636,00	10.286,00	85.860,00
m= INCIDENZA OPERE SULLA SUL (= i / l)	€ 388	€ 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
Costo per realizzazione verde di competenza di Nuova Madonnina	€ 332.500,00

Detratti 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 compart 5	€ 440,00
Parcheggio pubblico di competenza dei vani interrati (mq)	177,25
Costo per realizzazione verde e parcheggi pubblici di competenza della SUL di recupero dei vani interrati dell'area ex-Arrigoni	€ 122.450,00

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

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 1	COMUNE DI CESENA	31.277	69,11%		€6.744.038,00	€4.660.890,85	€7.811.954,63	€5.398.941,68
	G.L.M. di Strada Leonardo e C. S.A.S. (SAPRO)	844	1,86%			€125.772,67		€145.688,74
	RETE FERROVIARIA ITALIANA (RFI)	5.070	11,20%			€755.530,15		€875.168,15
	C.I.L.S. Coop. Soc.	1.507	3,33%			€224.572,77		€260.133,81
	NUOVA MADONNINA S.r.l.	6.558	14,49%			€977.271,55		€1.132.022,24
	Totale Comparto 1	45.256		52,71%				
COMPARTO 2	SAIS Società Agricola Italiana Sementi	11.250	100,00%		€1.317.329,00	€1.317.329,00	€1.941.941,17	€1.941.941,17
	Totale Comparto 2	11.250		13,10%				
COMPARTO 3	VICO S.r.l.	16.432	100,00%		€1.841.302,00	€1.841.302,00	€2.836.442,43	€2.836.442,43
	Totale Comparto 3	16.432		19,14%				
COMPARTO 4	PIERI ed Altri	1.674	63,51%		€377.195,00	€239.538,86	€455.018,39	€288.960,85
	Montecatini S.A.S. di Pistocchi Alida & C.	962	36,49%			€137.656,14		€166.057,55
	Totale Comparto 4	2.636		3,07%				
COMPARTO 5	COMUNE DI CESENA (Vedi Nota 2)	10.286	100,00%		€3.631.368,00	€3.631.368,00	€1.775.538,39	€1.775.538,39
	Totale Comparto 5	10.286		11,98%				
TOTALE		85.860		100,0%	€13.911.232,00	€13.911.232,00	€14.820.895,00	€14.820.895,00
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE AI COMPARTI COMPENSIVO DELLA QUOTA SPETTANTE AI VANI INTERRATI DEL COMPARTO 5					€14.033.682,00			

NOTA 1: Il totale delle Opere di infrastrutturazione 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 – suddivisione oneri per proprietà e calcolo fideiussioni

COMPARTO		PROPRIETA'	U1 INTERNE AI COMPARTI	U1 INTERNE AI COMPARTI CON IVA 10%	CONVENZIONI INTERNE AI COMPARTI (U1)	OPERE D'INFR. E DI INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' (Nota 1)	OPERE D'INFR. E DI INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' CON IVA 10%	CONVENZIONE 6A (OPERE D'INFR. E DI INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA') (Nota 2)			CONVENZIONE 6B (OPERE D'INFR. E DI INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA') (Nota 3)		
					Fideiuss 50%			Fideiuss 100%	Fideiuss 20%	%	Fideiuss 100%	Fideiuss 20%	%
1	A	COMUNE	4.660.890,86	5.126.979,95	€ 2.563.489,97	5.398.941,68	5.938.835,85	€ 5.546.862,95	€ 1.109.372,59	40,67%	€ 391.972,90	€ 78.394,58	12,94%
	B	SAPRO	125.772,67	138.349,94	€ 69.174,97	145.688,74	160.257,61	€ 160.257,61	€ 32.051,52	1,17%			
	C	RFI	755.530,15	831.083,17	€ 415.541,58	875.168,15	962.684,97	€ 962.684,97	€ 192.536,99	7,06%			
	D	CILS	224.572,77	247.030,05	€ 123.515,02	260.133,81	286.147,19	€ 286.147,19	€ 57.229,44	2,10%			
	E	NUOVA MADONNINA	977.271,55	1.074.998,71	€ 537.499,35	1.132.022,24	1.245.224,46	€ 1.245.224,46	€ 249.044,89	9,13%			
	F	NUOVA MADONNINA (Accordo Europa - Quota a carico solo di Nuova Madonnina)				332.500,00	365.750,00	€ 365.750,00	€ 73.150,00	2,68%			
1	G	TOTALE 1 (A+B+C+D+E+F)	6.744.038,00	7.418.441,80	€ 3.709.220,90	8.144.454,62	8.958.900,08	€ 8.566.927,18	€ 1.713.385,44	62,81%	€ 391.972,90	€ 78.394,58	12,94%
2	H	SAIS	1.317.329,00	1.449.061,90	€ 724.530,95	1.941.941,17	2.136.135,29				€ 2.136.135,29	€ 427.227,06	70,53%
3	I	VICO	1.841.302,00	2.025.432,20	€ 1.012.716,10	2.836.442,43	3.120.086,67	€ 3.120.086,67	€ 624.017,33	22,87%			
4	L	PIERI	239.538,86	263.492,75	131.746,37	288.960,85	317.856,94				€ 317.856,94	€ 63.571,39	10,50%
	M	MONTECATINI	137.656,14	151.421,75	75.710,88	166.057,54	182.663,29				€ 182.663,29	€ 36.532,66	6,03%
4	N	TOTALE 4 (L+M)	377.195,00	414.914,50	€ 207.457,25	455.018,39	500.520,23				€ 500.520,23	€ 100.104,05	16,53%
5	O	COMUNE	3.631.368,00	3.994.504,80	1.997.252,40	1.775.538,39	1.953.092,23						
	P	COMUNE VANI INTERRATI	122.450,00	134.695,00	67.347,50	-	-						
5	Q	TOTALE 5 (O+P)	3.753.818,00	4.129.199,80	€ 2.064.599,90	1.775.538,39	1.953.092,23	€ 1.953.092,23	€ 390.618,45	14,32%			
	R	TOTALE	14.033.682,00	15.437.050,20	7.718.525,10	15.153.395,00	16.668.734,50	€ 13.640.106,08	€ 2.728.021,22		€ 3.028.628,42	€ 605.725,68	

NOTA 1: Le opere di infrastrutturazione e di interesse generale per la sostenibilità sono suddivise nella convenzione 6a e 6 b. Nella 6a sono comprese opere per €12.400.096,44; nella 6b sono comprese opere per €2.753.298,56

NOTA 2: La quota a carico del Comune della convenzione 6a è pari a €5.042.602,68 al netto dell'IVA

NOTA 3: La quota a carico del Comune nel comparto 1 della convenzione 6b è pari a €356.339,00 al netto dell'IVA