



Provincia di Forlì-Cesena

*Il Presidente*

Fascicolo: 2010/07.03.02/3

Prot. n.

AMMINISTRAZIONI PROVINCIALI DI FORLÌ-CESENA

SEDE DI PROT.: FORLÌ - SEDE

PROT: 10719 del 06/02/2012



CENTRO DI PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE

**OGGETTO:** Approvazione, ai sensi dell'art. 40, comma 7, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., dell'Accordo di programma in variante alla pianificazione urbanistica, sottoscritto in data 4 gennaio 2012 dai rappresentanti del Comune di Cesena, della Provincia di Forlì - Cesena, della Società di Trasformazione Urbana NOVELLO S.p.A., della Società VICO S.r.l., della S.A.I.S. Società Agricola Italiana Sementi S.p.A., della Società NUOVA MADONNINA S.r.l. e della C.I.L.S. Cooperativa sociale per l'Inserimento Lavorativo e Sociale onlus, per l'approvazione del Programma di riqualificazione urbana *Novello*.

#### IL PRESIDENTE

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e ss.mm.ii.;

Vista la L.R. 24 marzo 2000 n. 20 e ss.mm.ii.;

#### Premesso che:

- in data 4 gennaio 2012 i rappresentanti del Comune di Cesena, della Provincia di Forlì - Cesena, della Società di Trasformazione Urbana NOVELLO S.p.A., della Società VICO S.r.l., della S.A.I.S. S.p.A. Società Agricola Italiana Sementi, della Società NUOVA MADONNINA S.r.l. e della C.I.L.S. Cooperativa sociale per l'Inserimento Lavorativo e Sociale onlus hanno sottoscritto l'Accordo di programma, in variante alla pianificazione urbanistica, per l'approvazione del Programma di riqualificazione urbana (P.R.U.) *Novello*;

#### Dato atto che:

- con deliberazione del Consiglio comunale n. 286 del 1 dicembre 1999 sono stati individuati, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 3 luglio 1998, n. 19, gli ambiti del territorio del Comune di Cesena da assoggettare a riqualificazione urbana (*Ambiti di riqualificazione urbana*), all'interno dei quali possono essere attivati P.R.U. attraverso Accordi di programma in variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.);



*Presidente*

Piazza G. B. Morgagni, 0 - 47121 Forlì

tel. 0543/33351 fax 0543/20137

e-mail: [presidenza@provincia.fc.it](mailto:presidenza@provincia.fc.it)

P.c.a.: [prov.fc@cert.provincia.fc.it](mailto:prov.fc@cert.provincia.fc.it)

sito web: [www.provincia.fc.it](http://www.provincia.fc.it)

- assunta quindi, fra i propri obiettivi strategici, la riqualificazione delle suddette porzioni di territorio, il P.R.G. di Cesena individua zone più circoscritte, denominate Ambiti da sottoporre a programmi, per le quali l'art. 53 delle Norme di Attuazione riporta le indicazioni programmatiche definite ai sensi della L.R. 19/1998 e ss.mm.ii.:
- *l'Ambito da sottoporre a programmi* inerente l'Accordo di programma oggetto del presente atto presenta un'estensione di circa 27 ha ed è caratterizzato da un insieme disorganico di vuoti, edifici produttivi e/o dimessi, margini residenziali e infrastrutture di trasporto. L'area si pone a stretto contatto con l'infrastruttura ferroviaria - che la divide in due macroporzioni - e con due grandi arterie stradali, la Via Ravennate ad ovest e la Via Emilia a sud, relazionandosi con ex aree industriali trasformate, negli ultimi decenni, in polarità universitarie, commerciali e direzionali;
- per tale ambito è stato condotto nel 2005 uno Studio di fattibilità finalizzato a verificare la sostenibilità della trasformazione del comparto attraverso la costituzione di una Società di Trasformazione Urbana (S.T.U.). Lo Studio di fattibilità, approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 68 del 12 aprile 2006, ha preso in esame gli aspetti urbanistici, economici e giuridico-amministrativi della prevista riqualificazione individuando, in linea di massima, indici edificatori e destinazioni d'uso in grado di garantire la trasformabilità del comparto con l'assunzione in carico di una serie di opere pubbliche capaci di qualificare fortemente l'intervento ed il contesto;
- conseguentemente, è stato condotto negli anni 2007-2008 un concorso internazionale di idee che ha selezionato la proposta progettuale più idonea alla riqualificazione del suddetto ambito sulla base delle linee di indirizzo espresse dal Consiglio comunale;
- a seguito dell'esito positivo dello Studio di fattibilità e della conclusione del concorso di idee, con deliberazione consiliare n. 109 del 10 luglio 2009 il Comune di Cesena ha costituito la S.T.U. *Novello*, a totale partecipazione comunale, con il compito di svolgere tutte le azioni necessarie per la progettazione e realizzazione del P.R.U. dell'omonimo comparto;
- il P.R.U. così definito propone un notevole grado di integrazione degli interventi, pluralità di funzioni (pubbliche, residenziali, terziarie e commerciali), varietà di tipologie di intervento (opere di urbanizzazione, nuova costruzione, riqualificazione urbanistica) e concorso di risorse finanziarie pubbliche e private, con l'obiettivo di valorizzare il sistema della viabilità al contorno e ridefinire l'affaccio urbano verso la ferrovia ed in rapporto alla stazione, nonché di riammagliare trasversalmente il sistema dei percorsi ciclopedonali ai tessuti contermini;
- il P.R.U., predisposto in coerenza con i suddetti obiettivi programmatici, non è conforme al P.R.G. vigente, il quale, in attesa dell'approvazione dell'Accordo di programma ha mantenuto l'azzonamento secondo le preesistenti destinazioni d'uso (prevalentemente produttive). La realizzazione dell'intervento di riqualificazione necessita pertanto la variazione dello strumento urbanistico;
- il P.R.U. approvato con l'Accordo di programma assume il valore e gli effetti di Piano urbanistico attuativo (P.U.A.);
- l'Accordo di programma oggetto del presente atto è quindi finalizzato, ai sensi del combinato disposto dell'art. 5 della L.R. 19/1998 e ss.mm.ii. e dell'art. 40 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., all'approvazione del Programma di riqualificazione urbana del suddetto comparto urbano, che presenta attualmente una commistione di usi e risulta sotto utilizzata e dequalificata soprattutto in rapporto al valore strategico e della sua



- localizzazione;
- a tal fine, in coerenza con quanto previsto dagli artt. 3, 4 e 5 della L.R. 19/1998 e ss.mm.ii. e dall'art. 40 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.:
    - con deliberazione n 161 del 19 ottobre 2009, la Giunta comunale ha avviato, ai sensi dell'articolo 3 della L.R. 19/1998 e ss.mm.ii., la procedura negoziale con le proprietà, propedeutica alla redazione del P.R.U., definendo le linee di indirizzo per la concertazione e le condizioni per l'adesione al Programma e conferendo alla S.T.U., secondo quanto contenuto nella convenzione stipulata il 29 maggio 2009, il compito di negoziare la partecipazione delle proprietà in riferimento al citato Studio di fattibilità ed all'esito del concorso internazionale di idee;
    - con successiva deliberazione n 51 del 23 febbraio 2010, la Giunta comunale ha concluso la fase negoziale, prendendo atto della disponibilità delle proprietà che hanno accettato di aderire al Programma e di quelle che hanno espresso parere favorevole ma condizionato alla delocalizzazione della propria attività, e della non disponibilità da parte di altre;
    - nel medesimo atto è stato stabilito di comprendere all'interno del P.R.U., oltre alle aree già a disposizione dell'Amministrazione comunale, le aree delle proprietà VICO S.r.l., SAIS S.p.A., CILS, R.F.I., MONTECATINI S.a.s.. In tale sede sono stati altresì approvati gli schemi di atto unilaterale d'obbligo - contenenti le condizioni e gli oneri per le proprietà aderenti al Programma - ed è stato stabilito di rimandare ad un successivo atto convenzionale fra Comune e S.T.U. la definizione dei compiti in relazione alle aree di proprietà di MONTECATINI S.a.s. che non aderiscono al P.R.U. ma sono inserite nel progetto in rapporto alla loro posizione strategica, prevedendo la possibilità di ricorrere, per la realizzazione delle opere, ad eventuali procedure espropriative;
    - in esito alle predette procedure negoziali, il Comune di Cesena ha acquisito l'impegno delle proprietà VICO S.r.l., SAIS S.p.A. e CILS a partecipare alla realizzazione del P.R.U. secondo le modalità stabilite dai sottoscritti atti unilaterali d'obbligo costituenti parte integrante e sostanziale dell'Accordo di programma;
    - nei diversi incontri avuti con R.F.I. - Compartimento di Bologna, e con la sua società di valorizzazione immobiliare F.S. Sistemi Urbani, è stata espressa la disponibilità a cedere alla S.T.U. le aree di proprietà di R.F.I. interessate dal P.R.U., riservandosi R.F.I. di comunicare formalmente al Comune ed alla S.T.U. la propria richiesta economica;
  - con deliberazione n. 54 del 18 marzo 2010 il Consiglio comunale, informato delle fasi precedenti, degli impegni assunti dall'Amministrazione, nonché dei contenuti progettuali del Programma di riqualificazione urbana, ha espresso l'assenso preliminare alla proposta di Accordo di programma in variante al P.R.G. per l'approvazione del P.R.U. *Novello*, dando mandato al Sindaco di convocare la Conferenza preliminare fra tutti i soggetti pubblici e privati interessati alla sua conclusione;
  - il Consiglio della Provincia di Forlì - Cesena è stato informato, ai sensi dell'art. 53 dello Statuto provinciale, circa la volontà dell'Amministrazione di aderire alla suddetta proposta di Accordo di programma in variante al P.R.G. (atto n. 40385/91 del 6 maggio 2010);
  - conseguentemente, la Giunta provinciale, con deliberazione n. 6153/36 del 25 gennaio 2011, ha espresso il proprio assenso preliminare all'Accordo di programma, ai sensi



- dell'art. 40, comma 2, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., dando mandato al Presidente della Provincia di Forlì – Cesena di sottoscriverlo;
- il Sindaco del Comune di Cesena ha convocato la Conferenza preliminare tra tutti i soggetti, pubblici e privati, interessati alla conclusione dell'Accordo di programma, come previsto dall'art. 40, comma 2, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.;
  - in data 31 gennaio 2011, è stata quindi sottoscritta, in sede di Conferenza preliminare, la proposta di Accordo di programma con il consenso unanime dei soggetti interessati alla sua conclusione;

**Richiamato che l'Accordo di programma prevede, sotto il profilo dell'interesse pubblico ad esso connaturato, la riqualificazione dell'ambito con la realizzazione delle seguenti opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità:**

- opere di potenziamento del sistema del verde urbano per la salvaguardia ambientale, la promozione del benessere e l'aggregazione sociale:
  - realizzazione di un parco pubblico di livello urbano a nord della ferrovia, nell'area interessata dalla Secante;
  - realizzazione di un collegamento ciclopedonale al percorso ciclabile lungo il Fiume Savio, previa acquisizione da R.F.I. del binario dismesso;
  - riqualificazione delle aree verdi esistenti;
  - allestimento di verde di mitigazione in fascia di rispetto ferroviario;
  - smantellamento dei parcheggi provvisori realizzati a nord della linea ferroviaria;
- opere di miglioramento dell'accessibilità ai principali nodi del trasporto pubblico:
  - riqualificazione della piazza antistante la stazione ferroviaria e delle aree pubbliche pedonali interne al campus scolastico–universitario, compresa la realizzazione del parcheggio per le biciclette e la riorganizzazione della circolazione e della sosta di autobus urbani, taxi e vetture di accompagnamento dei viaggiatori;
  - realizzazione delle opere di prolungamento e di invito al sottopasso pedonale della stazione ferroviaria e di invito lato nord del sottopasso pedonale della Via Ravennate – Subborgo Comandini;
  - realizzazione di un parcheggio pubblico in struttura sostitutivo dei parcheggi a raso esistenti, in corrispondenza dell'ingresso nord della stazione ferroviaria, integrato con la nuova struttura commerciale;
  - realizzazione di un parcheggio pubblico interrato sostitutivo di quello oggi presente nella Piazza Aldo Moro – Mattarella;
  - acquisizione di aree da R.F.I. per l'allargamento del Viale Europa per creare un collegamento pedonale con la nuova stazione delle autocorriere;
- opere infrastrutturali volte alla creazione di un'adeguata rete della mobilità con particolare attenzione alla mobilità sostenibile ed alla tutela delle utenze deboli:
  - realizzazione della nuova viabilità di collegamento all'ingresso nord alla stazione (prosecuzione della Via Montecatini fino a nuova rotatoria);
  - realizzazione di marciapiedi pubblici lungo tutte le strade dei comparti: realizzazione di marciapiedi nelle vie Perticara, Montecatini e Russi e pavimentazione delle aree a sud della ferrovia;
  - demolizione delle pensiline dell'attuale autostazione per il trasporto pubblico su gomma (Piazza K. Marx);



- riqualificazione della Via Montecatini;
- riqualificazione della Via Montecatini;
- realizzazione di una nuova viabilità di collegamento tra la Via Perticara e la Via Montecatini;
- riqualificazione della viabilità esistente a lato della Piazza K. Marx;
- realizzazione di una rotonda sulla Via Cavalcavia compresi i nuovi innesti;
- realizzazione di una rotonda sulla Via Ravennate, compresi i nuovi innesti;
- modifica del tracciato della Via Cavalcavia fino all'innesto con la prevista rotonda e sua ambientazione; riqualificazione della Via Cavalcavia nel tratto di prosecuzione della Via Madonna dello Schioppo;
- riqualificazione della Via Perticara con realizzazione di parcheggi;
- opera di bonifica dall'inquinamento elettromagnetico del centro urbano internamente ed esternamente al comparto:
  - interrimento dell'elettrodotto di alimentazione della sottostazione elettrica a servizio della linea ferroviaria;

**Richiamato altresì che l'Accordo di programma impegna il Comune di Cesena e la Provincia di Forlì - Cesena:**

- a prevedere la possibilità di utilizzare per la realizzazione di un nuovo edificio da destinare all'istruzione superiore l'area individuata con destinazione a *Servizi di interesse sovracomunale* (art. 55 delle Norme di Attuazione del P.R.G.) in Via Zoli. L'utilizzo edificatorio dell'area non costituirà variante all'Accordo di programma;

**Rilevato che:**

- il Comune di Cesena è dotato di Piano Regolatore Generale approvato, ai sensi della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii., con deliberazioni della Giunta provinciale n. 348 del 29 luglio 2003, n. 95 del 29 marzo 2005, n. 372 del 18 ottobre 2005 e n. 165 del 5 maggio 2007;
- l'Accordo di programma consente, in variante alle previsioni del P.R.G.:
  - indice edificatorio territoriale sulle aree dei comparti 1, 2, 3, e 4 pari a 0,60 mq/mq, con destinazione d'uso residenziale, commerciale, terziaria e direzionale, ridotto a 0,18 mq/mq in fascia di rispetto ferroviario e nelle aree residuali di R.F.I., con esclusione del binario dismesso di collegamento al fiume per il quale non è riconosciuto indice e la SUL esistente nei casi di edifici da demolire;
  - attribuzione alla porzione di area lungo il Viale Europa compresa nel comparto 1 di una SUL di 6.558 mq derivanti dall'Accordo di programma in variante alla pianificazione urbanistica per l'approvazione del P.R.U. denominato *Parco Europa*, sottoscritto in sede di Conferenza dei servizi in data 21 dicembre 2011;
  - attribuzione al comparto 5 di una SUL di 8.000 mq a cui si aggiungono 2.286 mq derivanti dall'ex scalo merci di R.F.I. acquisito dal Comune nell'ambito del summenzionato Accordo di programma per l'approvazione del P.R.U. *Parco Europa*, con destinazione terziaria e direzionale;
  - recupero di locali interrati nell'ex Arrigoni per 390 mq di SUL; attribuzione di un indice territoriale complessivo sulle aree del P.R.U. *Novello* pari a 0,3191 mq/mq;
  - altezza massima degli edifici fino a 50 m;
  - 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; delle cantine poste al di sotto del piano inclinato limitatamente al comparto 1; dei locali di servizio e dei depositi interrati anche fuori dalla proiezione della sagoma dell'edificio; dei locali di servizio e dei depositi interrati aventi quota all'estradosso del solaio non superiore a ml 1,20 al marciapiede pubblico;

- 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 di Attuazione del P.R.G. 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 P.R.G. per l'uso *Terziario diffuso* (U3/6), pari a 2,5 mq/ 5,5 mq di SUL, nel rispetto delle norme sovraordinate;
- inserimento di due medio - piccole struttura di vendita alimentare e di due medio - piccole strutture di vendita non alimentare, secondo la localizzazione stabilita dalle Norme di Attuazione nelle Tavole 8.1a, 8.1b e 8.2 del P.R.U.;
- ridelimitazione della fascia di rispetto ferroviario sulla Via Roma e sul retro della ferrovia per la profondità di 30 m 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 sua rappresentazione come traccia del sedime dell'infrastruttura 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 Perticara 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 delle Norme di Attuazione del P.R.G.) per la porzione dell'edificio di proprietà SAIS lungo la Via Ravennate, esclusa dal P.R.U.;
- destinazione a *Ville e giardini* (art. 38 delle Norme di Attuazione del P.R.G.) dell'area delle Case dei ferrovieri lungo la Via Ravennate, compresa l'area su cui sono realizzati i parcheggi pertinenziali, ora azzonata quale *Tessuto polifunzionale*;
- destinazione a *Ville e giardini* dell'area comprendente due edifici residenziali lungo la Via Ravennate, in angolo con la Via Montecatini, ora destinata a *Tessuto polifunzionale*;
- azzonamento quale *Servizi di interesse sovracomunale* (art. 55 delle Norme di Attuazione del P.R.G.) dell'area della sottostazione elettrica delle ferrovie, ora destinata a *Tessuto polifunzionale*;
- azzonamento quale *Tessuto polifunzionale* dell'area degli edifici produttivi a schiera lungo la Via Montecatini con attuale destinazione urbanistica ad *Infrastrutture ferroviarie* (art. 57 delle Norme di Attuazione del P.R.G.);



Presidente

Piazza G. B. Morgagni, 9 - 47121 Forlì

Tel. 0543/33351 fax 0543/20137

e-mail: [presidenza@provincia.fc.it](mailto:presidenza@provincia.fc.it)

P.e.c.: [procfv@cert.provincia.fc.it](mailto:procfv@cert.provincia.fc.it)

sito web: [www.provincia.fc.it](http://www.provincia.fc.it)

- inserimento, nell'art. 19.1 delle Norme di Attuazione del P.R.G., inerente la compatibilità ambientale, le reti scolanti, energetiche, tecnologiche e della mobilità, della graficizzazione dei tratti di elettrodotti da interrare;
  - inserimento, all'art. 23.02 delle Norme di Attuazione del P.R.G., inerente la disciplina delle attività commerciali, della possibilità di insediamento delle citate medio piccole strutture di vendita alimentari e non alimentari;
  - integrazione del comma 4 dell'art. 53 delle Norme di Attuazione del P.R.G., 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 delle Norme di Attuazione del P.R.G.) a *Servizi di interesse sovracomunale* (art. 55 delle Norme di Attuazione del P.R.G.) della destinazione relativa alla porzione di area pubblica ad ovest del complesso scolastico elementare posto sulla Via Zoli, in relazione alla previsione di insediamento di una nuova struttura scolastica superiore; tale previsione è altresì riportata nella Tavola PG 2.6.9 del Piano dei Servizi;
- è stato altresì convenuto:
- di procedere alla sdemanializzazione delle aree di proprietà comunale destinate, sulla base del progetto, all'edificazione privata al fine di consentire la realizzazione degli interventi previsti in quanto le funzioni già svolte sulle aree pubbliche saranno recuperate nelle vicinanze secondo quanto stabilito dal Programma;
  - di concedere lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per la realizzazione delle opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale in considerazione delle importanti opere di valenza territoriale che saranno realizzate direttamente all'interno del P.R.U.;
  - di ridurre l'importo fideiussorio da versare a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione dei comparti al 50% del costo presunto delle opere in relazione al ruolo di controllo attribuito alla S.T.U. ed alla garanzia comunque connessa all'agibilità degli edifici;
  - di ridurre l'importo fideiussorio da versare a garanzia della corretta realizzazione delle opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale al 20% del costo presunto delle opere;
  - di rinunciare al versamento del contributo previsto per le spese tecniche, di istruttoria e di collaudo che saranno sostenute dall'Amministrazione comunale, sia in relazione alle recenti modifiche normative che attribuiscono al privato l'onere del collaudo, sia al ruolo di controllo della S.T.U.;
  - di facilitare il trasferimento dell'attività produttiva S.A.I.S. S.p.A. nelle forme che saranno possibili per realizzare un'adeguata struttura produttiva, sostitutiva di quella insediata nel P.R.U. *Novello*, con annessa area agricola atta alla ricerca ed al miglioramento genetico;
  - di promuovere, su richiesta della S.T.U./ditta attuatrice, nel caso la stessa non riuscisse ad acquisire tutte le aree necessarie all'attuazione del presente programma nei tempi utili al rispetto del cronoprogramma, l'integrazione del presente Accordo di programma per l'apposizione del vincolo espropriativo quale opzione residuale all'acquisizione diretta;
  - di avviare le azioni necessarie alla realizzazione dell'interramento del tratto di elettrodoto aereo esterno al comparto in zona Vigne e S. Egidio, qualora R.F.I.



S.p.A. condizionasse l'interramento dell'elettrodotto di sua proprietà nel tratto sovrastante l'edificazione del *Novello* al totale interramento dei tratti aerei urbani;

- di consentire il recupero del locale interrato nel comparto 5 indipendentemente dalla stipula della relativa convenzione a condizione che vengano monetizzati o garantiti con fideiussione, in attesa della loro realizzazione, gli standard di spettanza e la quota di parcheggi pertinenziali dovuta;

**Dato altresì atto che:**

- ai sensi dell'art. 4, comma 1, della L.R. 9/1999 e ss.mm.ii., è stata attivata la procedura di verifica (*screening*) in relazione:
  - alla categoria inerente “*progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 10 ettari*”, di cui al punto B.3.6 dell'Allegato alla summenzionata legge regionale;
  - alla previsione, nel comparto, di “*parcheggi di uso pubblico con capacità superiore a 500 posti auto*”, di cui al punto B.3.7 del medesimo Allegato;
- conseguentemente, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., l'Accordo di programma è stato sottoposto a procedura di valutazione ambientale strategica (V.A.S.) secondo le modalità di cui al combinato disposto dell'art. 13 e seguenti del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. e dell'art. 40 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.;
- secondo la facoltà concessa dall'art. 10, comma 4, del summenzionato D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., la procedura di verifica (*screening*) di un progetto - di cui al Titolo III del decreto ed al Titolo II della L.R. 9/1999 - può essere condotta nell'ambito della V.A.S.;
- tale facoltà ben si adatta a fattispecie in cui lo stesso procedimento amministrativo conduce all'approvazione di un piano o programma soggetto a V.A.S. e contemporaneamente all'approvazione di progetti assoggettati a verifica (*screening*) correlati/coincidenti alla medesima progettazione urbanistica. Ci si riferisce, in particolare, ai progetti elencati nell'Allegato IV del decreto, al punto 7 “*Progetti di infrastrutture*”, alle lettere a) e b);
- pertanto, nel caso dell'Accordo di programma oggetto del presente atto:
  - in relazione al citato punto B.3.6 dell'Allegato alla L.R. 9/1999 e ss.mm.ii, il proponente ha assunto, ai fini della valutazione, i medesimi contenuti inseriti nel Rapporto ambientale predisposto ai fini del procedimento di V.A.S.;
  - in relazione al citato punto B.3.7 dell'Allegato alla L.R. 9/1999 e ss.mm.ii, gli aspetti di impatto ambientale che caratterizzano tale tematica e per i quali non si riteneva esaustiva, a tal fine, la trattazione condotta nel Rapporto ambientale, sono stati approfonditi con uno studio specifico, posto in allegato al Rapporto ambientale stesso;

**Dato atto che:**

- l'avviso dell'avvenuta conclusione dell'Accordo preliminare è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia - Romagna in data 2 marzo 2011 e sul Corriere Romagna, quotidiano a diffusione regionale, in medesima data;
- tale avviso è stato pubblicato anche ai fini della procedura di V.A.S., ai sensi dell'art. 14, comma 1, del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. e di verifica (*screening*), ai sensi dell'art. 9, comma 3, della L.R. 9/1999 e s.m.i., così come integrata dal D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;
- la proposta di Accordo di programma è stata depositata nelle sedi del Comune di Cesena





- e della Provincia di Forlì - Cesena per sessanta giorni consecutivi dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia - Romagna, ai sensi dell'art. 40, comma 3, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. per l'Accordo di programma in variante alla pianificazione urbanistica comunale, ai sensi dell'art. 14, comma 2, del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. per la procedura di V.A.S. ed ai sensi dell'art. 9, comma 3, della L.R. 9/1999 e s.m.i., così come integrata dal D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. per la procedura di verifica (*screening*);
- con riferimento ai suddetti dispositivi di legge, contestualmente al deposito, il Comune di Cesena e la Provincia di Forlì - Cesena hanno provveduto anche alla pubblicazione sul proprio sito *web* di tutti gli elaborati afferenti l'Accordo di programma in oggetto;
  - in merito alla proposta di Accordo di Programma, a seguito della pubblicazione, sono pervenute all'Amministrazione comunale n. 15 osservazioni;
  - la Provincia di Forlì-Cesena, con deliberazione della Giunta provinciale n. 80518/369 del 2 agosto 2011:
    - ha formulato osservazioni in merito alla proposta di Accordo di programma ai sensi dell'art. 40, comma 4, della LR 20/2000 e ss.mm.ii.;
    - ha espresso il parere motivato in merito alla procedura di V.A.S. ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., integrato con la decisione sulla procedura di verifica (*screening*) ai sensi dell'art. 10 della L.R. 9/1999 così come integrata dal D.Lgs. 152/2006 come modificato dal D.Lgs. 4/2008, escludendo l'Accordo di programma dall'ulteriore procedura di V.I.A. con prescrizioni;
    - ha formulato parere in merito alla compatibilità delle previsioni del P.R.U. con le condizioni di pericolosità locale del territorio ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 e s.m.i.;
  - in data 4 gennaio 2012, la Conferenza di servizi, esaminata la proposta istruttoria predisposta dal Comune di Cesena, ha controdedotto alle osservazioni presentate durante la fase di deposito ed alle prescrizioni impartite dagli Enti interessati;
  - nell'ambito della suddetta seduta del 4 gennaio 2012, svoltasi presso la sede dell'Amministrazione comunale di Cesena, l'Accordo di programma in oggetto è stato sottoscritto da Orazio Moretti, Assessore delegato dal Sindaco del Comune di Cesena, da Maurizio Castagnoli, Assessore delegato dal Presidente della Provincia di Forlì - Cesena e dai rappresentanti della Società di Trasformazione Urbana NOVELLO S.p.A., della Società VICO S.r.l., della S.A.I.S. Società Agricola Italiana Sementi S.p.A., della Società NUOVA MADONNINA S.r.l. e della C.I.L.S. Cooperativa sociale per l'Inserimento Lavorativo e Sociale onlus;

**Viste** le determinazioni raggiunte all'unanimità dei partecipanti nella Conferenza conclusiva e contenute nel testo del sopra richiamato Accordo di programma sottoscritto il giorno 4 gennaio 2012;

## D E C R E T A

- 1) di approvare, ai sensi dell'art. 40, comma 7, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., l'Accordo di programma in variante alla pianificazione urbanistica sottoscritto in data 4 gennaio 2012 dai rappresentanti del Comune di Cesena, della Provincia di Forlì - Cesena, della Società di Trasformazione Urbana NOVELLO S.p.A., della Società VICO S.r.l., della Società



*Presidente*  
Piazza G. B. Morgagni, 9 - 47121 Forlì  
Tel. 0543/33331 fax 0543/20137  
e-mail: [presidenza@provincia.fc.it](mailto:presidenza@provincia.fc.it)  
P.e.c.: [procfco@cert.provincia.fc.it](mailto:procfco@cert.provincia.fc.it)  
sito web: [www.provincia.fc.it](http://www.provincia.fc.it)

Agricola Italiana Sementi S.A.I.S. S.p.A., della Società NUOVA MADONNINA S.r.l. e della Cooperativa Sociale per l'Inserimento Lavorativo e Sociale C.I.L.S. per l'approvazione del Programma di riqualificazione urbana denominato *Novello*;

- 2) di dare atto che, conformemente a quanto previsto dall'art. 40, comma 7, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., il presente provvedimento produce gli effetti dell'approvazione della variante urbanistica e del Programma di riqualificazione urbana, il quale assume il valore e produce gli effetti di Piano urbanistico attuativo in variante al P.R.G. vigente, come descritto in premessa;
- 3) di dare atto che l'Accordo di programma in oggetto ha efficacia sino alla completa realizzazione di tutte le opere ed interventi previsti ed all'adempimento di tutte le obbligazioni stabilite dall'Accordo stesso e dalla relativa convenzione urbanistica, nonché dalle loro eventuali successive interruzioni o modificazioni;
- 4) di dare atto che i termini indicati nell'Accordo di programma vanno computati a decorrere dalla data di pubblicazione del presente decreto sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia – Romagna, ai sensi dell'art. 40, comma 7, della L.R. fatte salve eventuali proroghe approvate dal Collegio di vigilanza;
- 5) di dare atto che la realizzazione del parco pubblico sopra Secante dovrà essere completata entro sei anni dall'approvazione dell'Accordo di programma e che la quota di Edilizia Residenziale Sociale (comparto 1) sarà realizzata secondo il cronoprogramma e comunque per l'80% della quota prevista entro cinque anni dall'approvazione del presente Accordo di programma;
- 6) di dare atto che costituiscono parte integrante e sostanziale dell'Accordo di Programma approvato con il presente decreto i seguenti documenti ed elaborati:
  - A) **Relazione illustrativa del PRU contenente:**
    - descrizione del progetto e degli interventi previsti;
    - relazione economica del Programma di Riqualificazione Urbana Novello;
    - 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 – Confronto fra lo studio di fattibilità e il PRU;
    - Tabella 1 - Elenco delle unità immobiliari con indicazione delle proprietà coinvolte e relativi dati catastali;
    - Tabella 2 - Elenco delle proprietà coinvolte e incidenza;
    - Tabella 3 - Quadro riassuntivo aree coinvolte e incidenza;
    - Tabella 4 - Ripartizione superfici edificabili fra i soggetti proprietari delle aree;
    - Tabella 5 – Incidenza delle SUL per proprietà;
    - Tabella 6 - Destinazioni d'uso per comparto;
    - Tabella 7 - Cronoprogramma (tempi di esecuzione del programma e diverse fasi temporali di realizzazione degli interventi);
    - Tabella 8 - Costi opere d'urbanizzazione - lista di dettaglio;



- Tabella 9 - Costi opere d'urbanizzazione – riepilogo;
- Tabella 9 bis – Suddivisione costi opere d'urbanizzazione per comparti e proprietà
- Tabella 10 – Suddivisione oneri per proprietà e calcolo fidejussioni;

**B) Programma di Riqualificazione Urbana - strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica e relativi allegati** – contenente le soluzioni progettuali in scala adeguata:

- TAV. 1a - CERTIFICATI CATASTALI;
- TAV. 1b - PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1:1000
- TAV. 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- TAV. 3.1 - STATO ATTUALE – PRG E RILIEVO 1:5000 1:2000
- TAV. 3.2 - STATO ATTUALE – RILIEVO PARCHEGGI ESISTENTI 1:1000
- TAV. 4 - ATTRIBUZIONE INDICI 1:2000
- TAV. 5.0 - PLANIVOLUMETRICO DEL PROGETTO 1:2000
- TAV. 5.1 - PLANIMETRIA DELLE COPERTURE – Comp 1-2-3-4 - 1:1000
- TAV. 5.2 - PLANIMETRIA DELLE COPERTURE – Comp 5 - 1:1000
- TAV. 5.3 - SEZIONI GENERALI – AA-BB-CC-DD-EE - 1:1000
- TAV. 6 - CONTESTUALIZZAZIONE URBANISTICA DEL PROGETTO 1:2000
- TAV. 7.1 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PUBBLICHE 1:1000 – comparti 1-2-3-4
- TAV. 7.2 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PUBBLICHE 1:1000 – comparto 5
- TAV. 8.1.a - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 – comparti 1-2-3-4 Coperture con stralci planimetrici
- TAV. 8.1.b - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 – comparti 1-2-3-4 Primo livello interrato con stralci quota -2
- TAV. 8.2 - PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE AREE PRIVATE 1:1000 – comparto 5 Coperture con stralci planimetrici
- TAV. 9.1 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO 1:1000 – comparto 1
- TAV. 9.2 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO 1:1000 – comparti 2 e 3
- TAV. 9.3 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO 1:1000 – comparto 4
- TAV. 9.4 - PLANIMETRIA E SEZIONI NORMATIVA DI PROGETTO 1:1000 – comparto 5
- TAV. 10.1 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: comparti 1-2-3-4
- TAV. 10.2 - PLANIMETRIA AREE DA CEDERE 1:1000: comparto 5
- TAV. 11.1 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO – DIRITTO DI UTILIZZO 1:1000 - comparti 1-2-3-4
- TAV. 11.2 - PLANIMETRIA ISTITUZIONE USO PUBBLICO – DIRITTO DI UTILIZZO 1:1000 - comparto 5
- TAV. 12.1 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - comparti 1-2-3-



- TAV. 12.2 - PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO 1:1000 - comparto 5
- TAV. 12.3 - INTERVENTI SUL VERDE ESISTENTE 1:2000
- TAV. 12.4a – RELAZIONE PIANO DI MANUTENZIONE DEL VERDE PUBBLICO
- TAV. 12.4b - PLANIMETRIA RELATIVA ALLE ATTRIBUZIONI DELLE MANUTENZIONI DEL VERDE
- TAV. 13.1 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 - comparti 1-2-3-4
- TAV. 13.2 - PLANIMETRIA INVARIANZA IDRAULICA 1:1000 - comparto 5
- TAV. 14.1 - PLANIMETRIA VIABILITA'/SEGNALETICA STRADALE 1:1000 - comparti 1-2-3-4
- TAV. 14.2 - PLANIMETRIA VIABILITA'/SEGNALETICA STRADALE 1:1000 - comparto 5
- TAV. 15 - PLANIMETRIA CONNESSIONI CICLO-PEDONALI 1:2000
- TAV. 16 - PLANIMETRIA RETE ACQUE BIANCHE 1:1000
- TAV. 17 - PLANIMETRIA RETE ACQUE NERE 1:1000
- TAV. 18 - PLANIMETRIA RETE ACQUEDOTTO 1:2000
- TAV. 19 - PLANIMETRIA RETE GAS 1:2000
- TAV. 20 - PLANIMETRIA RETE TELERISCALDAMENTO 1:2000
- TAV. 21 - PLANIMETRIA RETE ENEL 1:2000
- TAV. 22 - PLANIMETRIA RETI TELECOMUNICAZIONI 1:2000
- TAV. 23 - PLANIMETRIA ISOLE ECOLOGICHE 1:1000
- TAV. 24.1 - STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 –comparti 1-2-3-4
- TAV. 24.2 - STUDIO ILLUMINOTECNICO 1:1000 – comparti 5
- TAV. 24.2 - RETI ILLUMINAZIONE PUBBLICA 1:1000
- TAV. 25.1 - PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA 1:500 comparti 1-2-3
- TAV. 25.2 - PLANIMETRIA SINOTTICA RETI GESTITE DA HERA 1:500 comparti 4-5
- TAV. 26.1.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 1 – PLANIMETRIE INTERRATI
- TAV. 26.1.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 1 – PT;
- TAV. 26.1.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 1 – 1L;
- TAV. 26.1.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 1 – 2L;
- TAV. 26.1.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 1 – 3L;
- TAV. 26.1.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 1 – 4L;
- TAV. 26.1.g - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 1 – 5L;
- TAV. 26.1.h - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA



- 1:500 – comparto 1 – 6L;
- TAV. 26.1.i - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA - PROSPETTI E SEZIONI 1:500 – comparto 1;
- TAV. 26.1.l - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA - PROSPETTI E SEZIONI 1:500 – comparto 1;
- TAV. 26.2.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 2, 3 – interrati;
- TAV. 26.2.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI –LINEE GUIDA 1:500 – comparto 2, 3 – PT;
- TAV. 26.2.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 2, 3 – 1L;
- TAV. 26.2.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 2, 3 – 2L;
- TAV. 26.2.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 2, 3– 3L;
- TAV. 26.2.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 2, 3 – 4L;
- TAV. 26.2.g - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA - PROSPETTI E SEZIONI 1:500 – comparto 2, 3;
- TAV. 26.2.h - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA - PROSPETTI E SEZIONI 1:500 – comparto 2, 3;
- TAV. 26.3.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 4 – PLANIMETRIE;
- TAV. 26.3.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 4;
- TAV. 26.4.a - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 5 – piano interrato (q.-6.00);
- TAV. 26.4.b - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 5 – piano interrato (q.-3.00);
- TAV. 26.4.c - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 5 – piano terra (q. 0.00);
- TAV. 26.4.d - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 5 – piano I (q. 3.50);
- TAV. 26.4.e - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA 1:500 – comparto 5 – piano 2 e tipo;
- TAV. 26.4.f - SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI – LINEE GUIDA - PROSPETTI E SEZIONI 1:500 – comparto 5;
- TAV. 27.0 - RENDER AEREI – comparto 1, 2, 3, 4, 5;
- TAV. 27.1 - RENDER – comparto 1;
- TAV. 27.2 - RENDER – comparto 2;
- TAV. 27.3 - RENDER – comparto 3;
- TAV. 27.4 - RENDER – comparto 4;
- TAV. 27.5 - RENDER – comparto 5;
- TAV: 28 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA;
- TAV: 29 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- TAV: 30 - RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA;



- TAV. 31 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO;
- TAV. 32.1 - RELAZIONE GEOLOGICA – GEOTECNICA;
- TAV. 32.2 - ALLEGATI ALLA RELAZIONE GEOLOGICA – GEOTECNICA;
- TAV.32.3 - INDAGINE GEOLOGICA – TECNICA INTEGRAZIONE RELAZIONE DICEMBRE 2009;
- TAV. 33.1 - VAS – RAPPORTO AMBIENTALE – SCREENING;
- TAV. 33.2 - VAS – SINTESI NON TECNICA;
- TAV. 33.3 - VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO – INTEGRAZIONI
- TAV. 33.4 - DISAMINA STORICO FUNZIONALE DELLE AREE;
- TAV. 34 - STUDI SPECIALISTICI COMPONENTE MOBILITA' E INFRASTRUTTURE;
- TAV: 35 - SCHEMI CONVENZIONE;
- TAV. 36 – CRONOPROGRAMMA;
- TAV. 37.1 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E D'INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' E LA COMPENSAZIONE AMBIENTALE 1:1000 comparti 1, 2, 3;
- TAV. 37.2 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE URBANA E D'INTERESSE GENERALE PER LA SOSTENIBILITA' E LA COMPENSAZIONE AMBIENTALE 1:1000 comparti 4, 5;
- TAV. 38 - INTERRAMENTO ELETTRODOTTO 1:1000;
- Allegato 1: RILIEVO AREA DI INTERVENTO;

**C) Variante Urbanistica contenente:**

- C.1 - Relazione per la Variante urbanistica;
- C.2 - Norme di Attuazione PS1(stralcio);
- C.3 - Stralci cartografici delle Tavole dei Sistemi stato vigente e stato modificato (stralcio PS2.1.9);
- C.4 - Stralci cartografici delle tavole dei Servizi -stato vigente e stato modificato (stralcio PG 2.6.9);

**D) Atti unilaterali d'obbligo sottoscritti da CILS, VICO srl, SAIS;**

**E) Procedura di Vas e screening - dichiarazione di sintesi;**

**F) Controdeduzioni alle osservazioni della Provincia;**

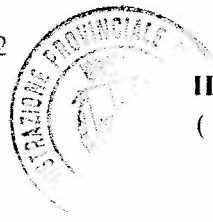
**G) Controdeduzioni ai pareri dei Settori comunali e degli Enti esterni;**

**H) Controdeduzioni alle osservazioni;**

7) di trasmettere copia del presente decreto al Comune di Cesena;

8) di pubblicare per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia - Romagna il presente decreto.

Dalla Residenza Provinciale, li 6 febbraio 2012



**IL PRESIDENTE**  
( Massimo Bulbi )



*Presidente*  
Piazza G. B. Morgagni, 9 – 47121 Forlì  
Tel. 0543/33351 fax 0543/20157  
e-mail [presidenza@provincia.fc.it](mailto:presidenza@provincia.fc.it)  
P.e.c.: [prov.fc@cert.provincia.fc.it](mailto:prov.fc@cert.provincia.fc.it)  
sito web: [www.provincia.fc.it](http://www.provincia.fc.it)