

Comitato di Zona di Valverde e Villamarina



Verbale di riunione del 30 gennaio 2013.

Componenti del comitato	Presenti
Davide Lombardi - (Presidente)	X (verbalizzante)
Maurizio Faini - (Vice Presidente)	X
Massimiliano Berlati	
Antonio Amadori	Arrivato ma uscito immediatamente dopo aver aperto la sede, perché influenzato
Marino Pulzetti	
Elga Zoffoli	
Gianluca Manzi	
Roberto Zanuccoli	X
Giovanni Saragoni	X
Marco Rondoni	
Gino Simoncini	Arrivato alle 21.15 circa

Presenti 7 persone residenti nel quartiere come pubblico, più il geometra Nasolini Giorgio invitato dal presidente come consulente per l'argomento principale della serata relativo al PRG 98.

Alle ore 20.50 inizia la riunione, il presidente Lombardi ricorda l'obiettivo di organizzare la "focarina di San Giuseppe" può essere perseguito solo se il Gruppo preposto si attiva in tempi brevi. Il vice presidente Faini conferma la disponibilità della Protezione Civile a presidiare l'evento, mentre Lombardi si è procurato l'elenco dei documenti da presentare in Comune per ottenere il permesso. Mancando il consigliere Amadori, responsabile dell'organizzazione dell'evento si rimanda al prossimo incontro del Comitato il punto della situazione, nel frattempo ci si attiverà per richiedere le ramaglie da bruciare.

Si passa all'argomento principale della serata.

A seguito dell'approvazione della Variante Generale al PRG 98, l'Amministrazione Comunale ha sancito l'utilizzo del residuo 6% ai sensi del comma 3 lettera C, dell'art. 15 della L.R: urbanistica 47/78, tramite l'assunzione di Accordi con Privati ai sensi della L.R. 20/00 art. 18 includendo una serie di **eccezioni** edilizie (**non deroghe**) in contrasto con le regole di Sviluppo Sostenibile che prevede il giusto equilibrio nel raggiungimento del miglioramento sociale, economico, ambientale e istituzionale.

Con la delibera di G.C. n° 21 del 26/01/2012, si assegnano le seguenti disponibilità edificatorie massime:

- per le zone **residenziali** pari ad un residuo di mq. **5.315 di Superficie Complessiva**
- per le zone **alberghiere** pari ad un residuo di mq. **22.457 di Superficie Lorda**
- per le zone **commerciali** pari ad un residuo di mq. **623 di Superficie Netta**
- per le zone **produttive** pari ad un residuo di mq. **6.937 di Superficie Utile Lorda.**

Nella variante è prevista l'acquisizione di oneri di sostenibilità, e diritti relativi per attivare una serie di interventi sul territorio Comunale per la realizzazione di Opere Pubbliche e riqualificazione del sistema dei Servizi, senza scomputo di oneri di urbanizzazione e oneri accessori dovuti al Comune di Cesenatico.

La situazione finale dopo le assegnazioni, assume che le superfici totali disponibili non siano state completamente "consumate" e non si capisce perché, inoltre l'Amministrazione Comunale non ha minimamente reso partecipe gli abitanti ed il Comitato di Zona dei progetti che avrebbe approvato, nella ricerca della migliore soluzione in armonia con lo sviluppo del quartiere in anticipo rispetto alle decisioni prese autonomamente. Il Comitato ritiene che pur non essendo coinvolto a decidere alle approvazioni dei progetti, avrebbe però potuto essere consultato in anticipo relativamente alle reali necessità del quartiere e condividere la destinazione degli oneri di sostenibilità ottenuti, siano essi monetari che convertiti in opere di pubblico interesse come parcheggi, verde o altro ancora.

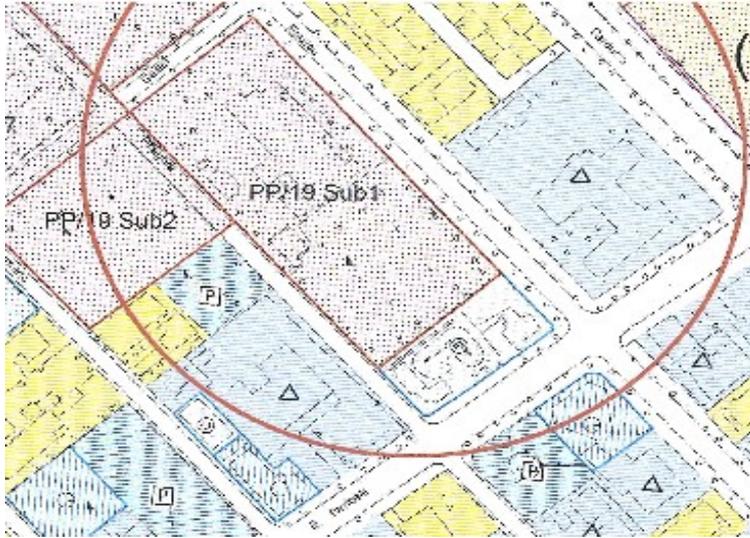
Infatti in tutti i 6 progetti approvati dal Comune, su circa 50 domande di cui 4 nel nostro quartiere, tutte le aree verdi sono state totalmente monetizzate, mentre i parcheggi pubblici sono stati parzialmente monetizzati, oppure richiesti in aree del quartiere in cui non sono necessari.

Proposta numero	POC numero	Luogo del territorio	Ambito del bando	Destinazione richiesta			Superficie (mq)				Onere (€/mq)	Onere sostenibilità (€)
				Richiesta	Proprietario	Attuale	Ricettivo	Residenziale	Commerciale	Produttivo		
1	46	Villamarina	si	residenziale	Tosi	PU/19		4.060,00			100,00	€ 406.000,00
1	46	Villamarina	si	residenziale	Tosi	PU/19	8.854,00	305,00			assentita	€ 0,00
9	5	Valverde	si	ricettivo	Soc. Milano	D4c	12.500,00				100,00	€ 1.250.000,00
9	5	Valverde	si	ricettivo	Soc. Milano	D4c	2.500,00				assentita	€ 0,00
15	27	Bagnarola	si	produttivo	Soc. Defal	D1				2.280,00	30,00	€ 68.400,00
15	27	Bagnarola	si	produttivo	Soc. Defal	D1				2.160,00	60,00	€ 129.600,00
23	10	Villamarina	si	ricettivo	Soc. EN.IM	D4a-PP/18	4.500,00				100,00	€ 450.000,00
30	227	Valverde	si	ricettivo	Soc. CET	G2	1.800,00				180,00	€ 324.000,00
43	152	Borella	si	produttivo	Del vecchio	E				600,00	60,00	€ 36.000,00
Sommario							21.300,00	4.060,00	0,00	5.040,00		€ 2.664.000,00
Disponibili							22.457,00	5.315,00	623,00	6.937,00		
Residui							1.157,00	1.255,00	623,00	1.897,00		

In particolare con riferimento al PPC 5 oltre al non rispetto degli indici di visuale libera ed il numero di piani fuori terra, notiamo la completa monetizzazione del verde standard e la monetizzazione di circa il 50% di parcheggi pubblici.

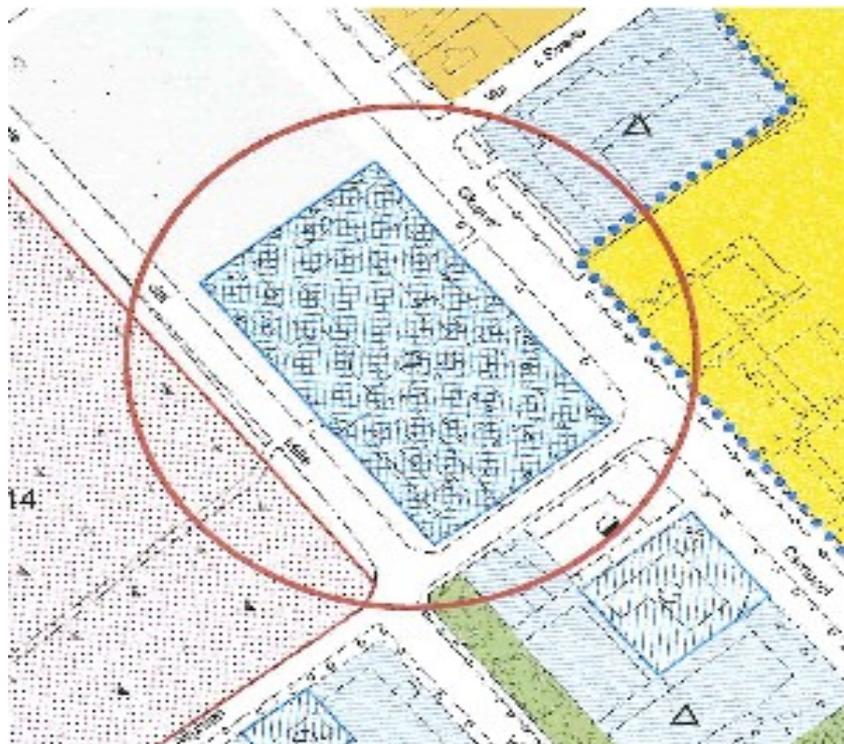
Richiesta di eccezione per:

- 1) rispetto dell'Indice di visuale libera (art.7 lett II) delle N.T.A.)
- 2) il numero di piani fuori terra (art. 89 delle N.T.A.)
- 3) la realizzazione di n° 107 posti auto per la funzione alberghiera (art. 19 delle N.T.A.) possibilità di monetizzare n° 54 posti auto e realizzare n° 53
- 4) monetizzazione del verde di standard



Ricordando che già la legge prevede la monetizzazione del 50% dei parcheggi privati, in una zona come quella di Valverde-Villamarina dove i parcheggi sono introvabili durante il periodo estivo, è indiscutibile che sia necessario aumentare e non diminuire i posti auto della zona, in virtù del fatto che saranno edificati 32 appartamenti residenziali oltre alla struttura alberghiera prevista in questo progetto. Ciò detto anche il verde standard deve essere mantenuto secondo quanto previsto da leggi e normative in vigore e non si capisce come ciò possa essere stato sottovalutato vista la maggiore edificabilità prevista nella variante al PRG.

Con Riferimento al PPC 1



Richiesta di eccezione per:

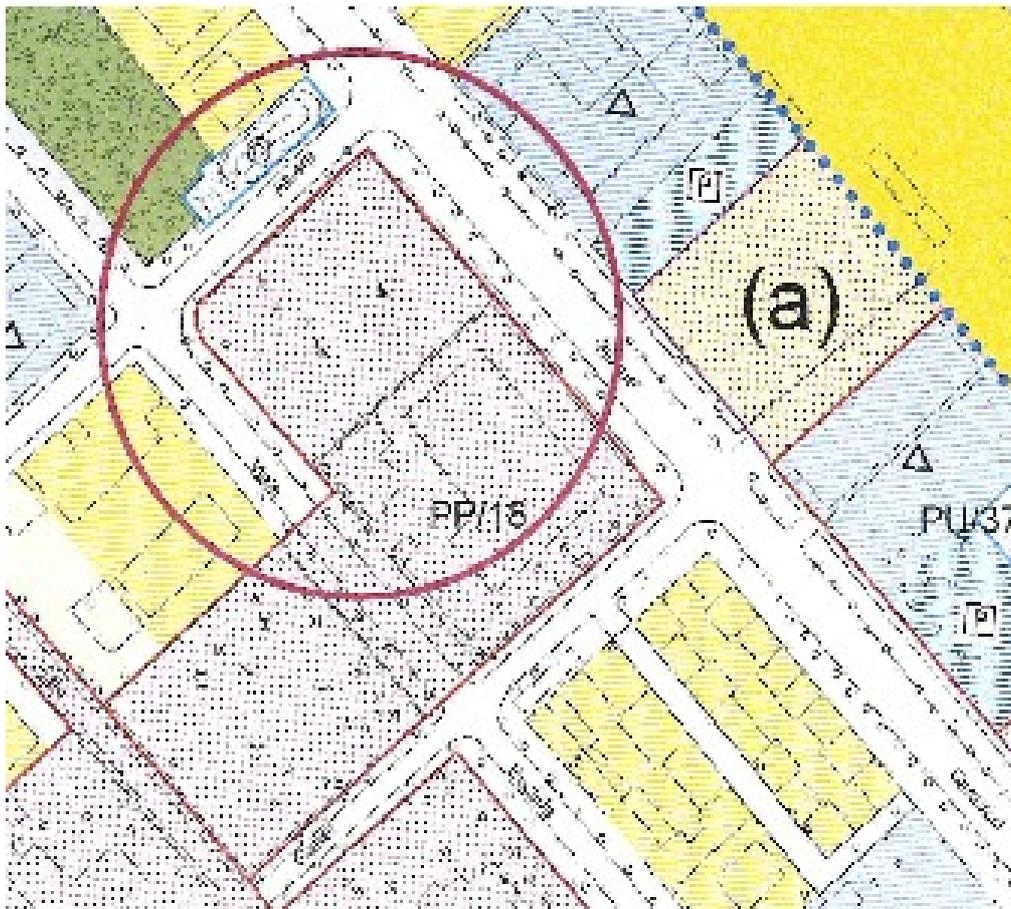
- 1) rispetto dell'Indice di visuale libera (*art. 7 lett II) delle N.T.A.*)
- 2) numero di piani fuori terra (*art. 89 delle N.T.A.*)
- 3) realizzazione di standard (verde e parcheggio pubblico) più eccedenza di Verde Pubblico in aree limitrofe.
- 4) monetizzazione parziale del verde di standard pari a mq. 2.391

Note:

- la proposta dell'area oggetto di standard urbanistico è individuata al foglio 30 con le particelle 19, 59, 96, 98, 99, 100 per mq. 11.357 di cui mq. 5.650 a parcheggio pubblico e mq. 5.109 a verde pubblico più mq. 598 inerenti al Piano Particolareggiato n. 17.
- Dovranno essere monetizzati ulteriori mq. 2.800 a Verde Pubblico di cui mq. 2.391 a Standard; qualora, in sede di progetto esecutivo, venisse individuata un'area con destinazione a verde pubblico per mq. 2.800, organica, in concordato con l'Amministrazione Comunale, questa verrà realizzata a scoppio della monetizzazione di cui sopra.

In questo caso, oltre ai discussi 11 piani già ampiamente contestati sui media, sono stati concesse monetizzazioni parziali del verde, con nota in cui si legge che “devono essere monetizzati altri 2800 mq qualora in sede di progetto venisse individuata un'area destinata a verde pubblico che verrebbe realizzata a scoppio della monetizzazione prevista”. Insomma oltre alla monetizzazione anche lo scoppio ci sembra intollerabile. Infine è stata individuata come onere sostenibile un parcheggio previsto in un'area di Villamarina Monte nei pressi dell'Autoplaza che non serve assolutamente a nessuno, né in estate né tantomeno in inverno.

Riferimento PPC 4

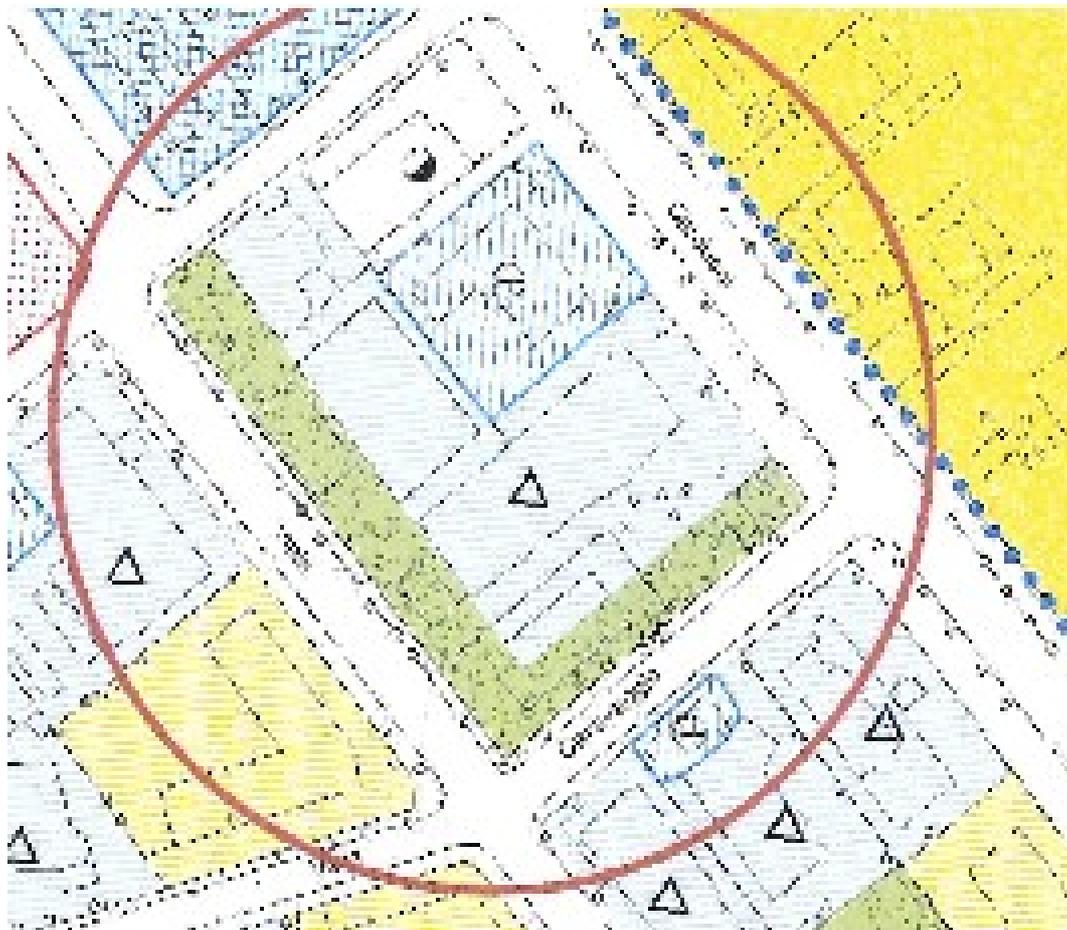


Richiesta di eccezione per:

- 1) rispetto dell' Indice di visuale libera (*art.7 lett H) delle N.T.A.*)
- 2) numero di piani fuori terra (*art. 89 delle N.T.A.*)
- 3) monetizzazione del verde di standard

Riscontriamo ancora la monetizzazione del verde standard ed il non rispetto degli indici di visuale libera e numero di piani fuori terra. Ricordiamo che in quell'area attualmente durante l'estate sostavano auto, camper, autobus e che, con la costruzione e conseguente riduzione del parcheggio previsto, si riduce ancora maggiormente lo spazio di sosta in quella zona del quartiere.

Riferimento PPC 2



Richiesta di eccezione per:

- 1) rispetto dell' Indice di visuale libera (*art. 7 lett H) delle N.T.A.*)
- 2) il numero di piani fuori terra (*art. 89 delle N.T.A.*)
- 3) Monetizzazione dello standard pubblico di cui all' art. 46 L.R. 47/78
- 4) la nuova superficie potrà essere realizzata anche in ampliamento degli edifici esistenti posti al foglio n. 31 sulla particella 19 con le eccezioni sopra riportate.

Riscontriamo le eccezioni indicate, con la monetizzazione del verde standard la costruzione esigua di parcheggi pubblici di cui una parte in zona non turistica.

Note:

- Il Comune di Cesenatico s'impegna a cedere alla Soc. C.E.T. - CENTRO TURISTICO EUROPEO S.a.s. l'area distinta al Fig. 31 parte della particella 495 per Mq. 1.615,00, da frazionarsi, in cambio della cessione al Comune di Cesenatico con progettazione, finanziamento e esecuzione di un parcheggio ad uso pubblico da realizzarsi nell'area censita al Fig. 39 part. 1513 di mq. 913, nonché sull'area adiacente di circa mq. 326 e già di proprietà comunale; oltre alla monetizzazione di una quota pari al 50% dell'area attualmente zonizzata al vigente PRG a verde pubblico in angolo tra Via Mengoni e Via Caravaggio, come sopra individuata catastalmente per €. 139.200,00 (centoventinove mila duecento euro). (così ottenuti mq. $1.615/2 = 807,50 \times 160 \text{ €/mq.}$) da versarsi all'atto notarile di compravendita.

- A garanzia dell'esecuzione delle opere del parcheggio suddetto la Soc. CET dovrà fornire garanzia fidejussoria pari a €. 245.322,00 (duecentoquarantacinquemila trecentoventidue), (così ottenuti mq. $913 \times 150 \text{ €/mq.} + \text{mq. } 326 \times 150 \text{ €/mq.}$ incrementati di un 20% quale maggiore onere da sostenere dal Comune in caso propria realizzazione oltre al 10% dell'IVA di legge).

Alla luce di quanto indicato nel presente documento, il Comitato vuole incontrare il Sindaco e il Presidente della Commissione Edilizia per discutere le eccezioni accordate e per sottolineare che lo sviluppo del quartiere impone di soddisfare i bisogni fondamentali di tutti e di estendere a tutti la possibilità di attuare le proprie aspirazioni ad una vita migliore. Lungi dall'essere una definitiva condizione di armonia, è piuttosto un processo di cambiamento tale per cui lo sfruttamento delle risorse, la direzione degli investimenti, e i cambiamenti istituzionali devono essere resi coerenti con i bisogni futuri oltre che con gli attuali.

Inoltre il Comitato vuole avere la garanzia dal Sindaco che gli oneri di sostenibilità derivanti da progetti approvati nel nostro quartiere, redistribuiscano le risorse all'interno dello stesso. Che sia specificato nero su bianco che ad esempio la sala polivalente prevista all'interno dell'area residenziale del PPC 5 e dichiarata necessaria per la vita del quartiere, nell'assemblea pubblica del 12 Novembre 2012 dal Sindaco e l'Assessore Tavani, sia resa evidente con la presentazione de progetto definitivo, dato che al momento sembra solo una promessa verbale non presente nei documenti approvati della Variante al PRG.

Il Comitato chiede di valutare con l'Amministrazione Comunale ed i Tecnici del Comune la possibilità di costruire aree di parcheggio in zone più adatte alle esigenze del quartiere, come ad esempio lo sviluppo di tutta l'area di via Bramante che costeggia la ferrovia lato mare a partire dalla via L.B.Alberti fino alla Piscina Comunale, che prevedano aree di sosta per Camper con relativi colonnine, per autobus e auto nonché una pista ciclabile e pedonabile su tutto il percorso.

Interviene il consigliere Zanuccoli, ricordando anche che è necessario rivalutare le aree di parcheggio a pagamento introducendo zone di parcheggio con stalli bianchi, redistribuendo le soste alla luce di questi nuovi cambiamenti. Propone infatti che il turista quando viene a Valverde e Villamarina possa trovare delle aree libere in particolare nelle aree più residenziali. Attualmente vengono sfruttate le aree di via Euclide, ed altre aree libere fra via L.B.Alberti e Via Carducci e altre parallele al viale Carducci per cui una distribuzione di soste con stalli bianchi, al limite con disco orario, su tutto il quartiere sarebbe auspicabile.

Il presidente ringrazia il Geometra Nasolini per la consulenza fornita professionale e chiara e passa all'argomento relativo alla gestione di eventi per l'intrattenimento per i turisti, per il quale è stati invitati tutti i rappresentanti di categoria proponendo la data del 6 febbraio p.v.. Il consigliere Zanuccoli fa presente che il gruppo di lavoro del Comitato preposto a questa attività si è attivato, e che entro un paio di giorni dovrebbero esserci tutte le

adesioni di partecipazione.

Il presidente Lombardi indica quindi come possibile una prossima riunione straordinaria del Comitato per il 6 febbraio. Fare una sessione d'incontro con tutte le associazioni di categoria al fine di trovare una collaborazione comune per portare maggiori attrazioni turistiche nel quartiere e cercare il patrocinio dell'Amministrazione Comunale, e di tutti gli associati di categoria. Nel frattempo il gruppo di lavoro preposto dovrà presentarsi per il 6 febbraio con proposte ed idee sostenibili da sottoporre alla riunione.

Il presidente Lombardi chiede a che punto è il lavoro di valutazione della possibile raccolta dei rifiuti porta a porta previsto della legge regionale. Il Vice Presidente Faini, che fa parte di questo gruppo di lavoro presenta un documento riassuntivo della situazione relativa ai comuni limitrofi a quello di Cesenatico, il particolare spiega che il Comune è interessato a gestire una raccolta di "Indifferenziato e Organico" con porta a porta, mentre plastica, vetro e carta rimarrebbe nelle isole ecologiche. Il Comune è molto favorevole a questa iniziativa e spera di avere il supporto di tutti i comitati di quartiere, soprattutto nella comunicazione ai cittadini, visto che per esempio questa estate a fronte di una raccolta porta a porta sul viale Carducci con gli stabilimenti balneari, il servizio è stato invece recepito come una diminuzione dei punti di raccolta.

Finito il giro di consultazioni dei consiglieri del Comitato il presidente dà la parola ai cittadini presenti che sottopongono alcune richieste.

Viene chiesto al Comitato di prevedere nelle isole ecologiche dei cartelli divulgativi che spieghino che esiste un servizio di raccolta di Hera per i materiali ingombranti non previsti nelle isole ecologiche, dato che molto spesso si trovano, damigiane, materassi, televisori nei pressi delle stesse.

Il Consigliere Saragoni interviene con altro argomento, sostenendo che ci sono diversi tagli strada asfaltati malamente e che bisogna senza meno avvisare l'assessore preposto a far monitorare i lavori svolti e pretendere che siano eseguiti a regola d'arte. Ancora oggi manca un organo di controllo dei lavori.

Interviene un altro cittadino, portando 2 segnalazioni che sono di pertinenza del Comitato di Boschetto, ma il presidente s'impegna a riportarlo al Comitato del quartiere vicino.

Nell'ingresso più a est del parco di levante lato mare, non c'è il cordolo di immissione e nel sentiero interno al parco non c'è nemmeno lo stabilizzato.

Inoltre nella zona nei pressi dell'hotel Sabrina, c'è una zona nel parco consentita ai cani, servirebbe un cancello d'ingresso in tale zona sulla strada, per permettere a chi porta i cani al parco di accedere direttamente.

Vengono segnalate altre situazioni come nella rotonda di Villamarina (zona Autoplaza), dove i cartelli stradali sono malandati, inoltre i turisti che devono prendere l'autostrada vengono ancora indirizzati verso Cesena e non verso il nuovo più vicino accesso di Gatteo denominato Valle del Rubicone. Sarebbe meglio indirizzarli sulla superstrada in direzione Rimini e poi in uscita verso Gatteo.

Nella prevista sistemazione del sottopasso ferroviario fra via Eulero e via Bramante (zona discoteca N.R.G) sarebbe utile mettere anche uno dosso lungo, per fare rallentare le auto, oltre al previsto lampeggiante ancora da installare condiviso con l'Assessore Fattori.

Sempre nella stessa zona la pulizia della sede stradale, dopo l'apertura della discoteca, è necessaria con maggior frequenza visto che spesso ci sono vetri di bottiglie rotte.

La via Quasimodo, nei pressi della scuola Alberghiera è completamente priva di illuminazione e quindi non sicura.

Viene richiesto di rivedere la circolazione della zona di Valverde, in particolare via Canova dalla Via L.B.Alberti. Il presidente spiega che dopo aver condiviso la zona 30 di Villamarina monte, e successivamente la zona mare che prevede sensi unici e zona 30, il Comune potrà prendere in esame anche proposte per l'esame della viabilità della zona di Valverde.

La riunione termina alle ore 23,40.

Il Presidente
Davide Lombardi

Il Vice Presidente
Maurizio Faini