



COMUNE DI CESENA

Giunta Comunale

Processo verbale delle deliberazioni della Giunta Comunale

Seduta del **14/03/2017** - delibera n. **69**

L'anno (**2017**), il mese di **MARZO**, il giorno **QUATTORDICI**, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

		Presente	Assente
LUCCHI PAOLO	Sindaco	X	
BATTISTINI CARLO	Vice Sindaco	X	
BENEDETTI SIMONA	Assessore	X	
CASTORRI CHRISTIAN	Assessore	X	
LUCCHI FRANCESCA	Assessore	X	
MISEROCCHI MAURA	Assessore	X	
MORETTI ORAZIO	Assessore		X
ZAMMARCHI LORENZO	Assessore	X	

Presiede il SINDACO PAOLO LUCCHI

Assiste il Segretario Generale MANUELA LUCIA MEI

Poiché il numero degli intervenuti rende legale l'adunanza,

LA GIUNTA COMUNALE

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

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) INIZIATIVA PRIVATA - COMPARTO 04/10 AT3 S. EGIDIO, VIA CERCHIA (STRALCI).

PREMESSO che:

- il PRG 2000 ha previsto in località S. Egidio, in confine con la campagna centuriata, vicino alle torri del Peep (già realizzate) e dell'area Peep C7/b di S. Egidio da attuare, il comparto residenziale 04/10 AT3 di circa 5 ha che si attesta su via Cerchia di S. Egidio e via Boscone. La scheda di PRG (elaborato PG5.1) evidenzia che l'AT persegue l'obiettivo di realizzare la nuova strada di collegamento del quartiere in direzione Est-Ovest e, con l'ampia fascia verde, disegnare il limite della città.

- in data 15/04/2013 con deliberazione Giunta Comunale n. 121 è stato approvato il PUA dell'AT in oggetto di proprietà delle ditte C.E.COM. S.r.l. Costruzioni Edili Commerciali, Pieri Fabio, Severi Gigliola, Severi Sergio;

- il PUA approvato prevedeva la realizzazione di un insediamento residenziale coerente con il disegno della campagna centuriata. L'area abitativa si sviluppava lungo tre assi paralleli alla via Cerchia ed al nuovo viale di P.R.G., con lotti intervallati da aree pubbliche di verde attrezzato e parcheggio con ampi varchi visivi verso la campagna retrostante. Le tipologie previste erano sostanzialmente plurifamiliari con piani interrati. Gli accessi sono previsti (da PRG) sulla via Cerchia di S. Egidio che dovrà essere adeguata con marciapiede e ciclopedonale sul lato opposto. L'attuazione del PUA muove importanti opere viarie (parte del nuovo asse stradale di quartiere posto a Nord di via Cerchia che collegherà l'area Peep da attuare, rotonda nuovo asse e via Boscone, adeguamento via Boscone nel tratto del comparto, rotonda tra via Cerchia e via Boscone). Con l'approvazione inoltre, veniva stabilito che gli impegni infrastrutturali anzidetti, escluso l'adeguamento di via Cerchia, sarebbero stati assunti dall'area Peep C7/b qualora i relativi permessi di costruire per la realizzazione di tali opere fossero stati richiesti, dal soggetto attuatore del Peep, prima della stipula della convenzione del PUA in parola;

- in data 22/01/2014 con atto notaio Scotto di Clemente, rep. n. 17830 raccolta n 9626, è stata stipulata la convenzione urbanistica del PUA e, alla stessa data, il comparto Peep C7/b sopra citato risultava inattuato;

- Successivamente, con vari atti, sono state effettuati trasferimenti-compravendite tra privati e soc. LGM, e cessioni al Comune di aree necessarie per opere pubbliche e di immobili a titolo gratuito (parte di rotonda nuovo viale-via Boscone: F 82 p.lle 1022, 1023, 1028; parte di rotonda via Boscone-via Cerchia: F82 p.lle 1025, 1027, 1016, 1018; allargamento sede stradale via Cerchia: F 82 p.la 475. Tali superfici, già cedute al Comune, sono ricomprese nel PUA nelle aree pubbliche destinate a viabilità e verde di compensazione aggiuntiva). In forza degli atti anzidetti, LGM srl e CECOM srl. risultavano proprietarie e soggetti attuatori del comparto in parola;

RILEVATO che:

- in data 29/12/2015 (PGN 0114959/351) le suddette società LGM srl e CECOM srl, proprietarie dei terreni siti in Cesena, località S. Egidio via Cerchia di S. Egidio, distinti al Catasto Terreni di Cesena al Foglio n. 82 con le p.lle n. 65, 66, 1021, 1029, 893, 147, 210, 891, 217, 218, 333, 336, 337, 345, 346, 889, 349, 350, 351, 496, 497, 499, 500, 501, 890, 892, 894, 659, 660, 656, 657, 658, 907, 839 (parte), 68, 347, 1024, 1026, di superficie catastale complessiva pari a mq. 50.044, hanno presentato al Comune richiesta di Variante al PUA 04/10;

- la variante presentata consiste sostanzialmente nel:

a) prevedere la suddivisione del comparto in tre stralci funzionali e relative urbanizzazioni, da attuare in progresso di tempo;

b) attuare il I° stralcio; il II° stralcio e il III° stralcio saranno progressivamente attuabili dopo l'attuazione del primo ;

c) modificare l'impianto urbanistico delle aree private e la tipologia degli edifici. Viene proposta una tipologia prevalente di tipo bifamiliare abbinata a due piani (n. 17 edifici), unifamiliare a due piani (n 2 edifici) oltre a n. 2 edifici plurifamiliari a tre piani. Gli edifici si attestano su una viabilità di distribuzione privata carrabile;

d) confermare la capacità edificatoria e le previsioni infrastrutturali extra comparto previste nel PUA approvato e convenzionato al fine di garantire la sostenibilità dell'intervento e il corretto inserimento del nuovo insediamento abitativo nella rete urbana;

- in data 12/01/2016 (PGN 0003100/2016 – inviata tramite PEC) è stato comunicato alle ditte interessate l'avvio del procedimento di variante al PUA ;

- in data 29/01/2016, (PGN 0011656 – inviata tramite PEC) a seguito di istruttoria tecnica, veniva comunicata alle ditte interessate la sospensione del procedimento per adeguamento elaborati fissando il termine del 31/03/2016 per la consegna degli elaborati di Variante completi corretti ed adeguati;
- nei termini fissati (PGN 0033643/351 del 30/03/2016) le ditte interessate hanno presentato la documentazione richiesta per il prosieguo del procedimento e la convocazione della Conferenza di Servizi per il giorno 28/06/2016;
- ad esito della Conferenza e delle richieste integrative emerse nella stessa, le ditte interessate hanno richiesto ed ottenuto una proroga di giorni 30 per consegnare la documentazione integrativa;
- nel termine fissato le ditte interessate hanno trasmesso al Comune la documentazione integrativa che ha consentito il deposito della Variante, a far data dal 28/11/2016, e l'invio in Provincia per la procedura di cui all'art. 12 comma 4° D Lgs. 152/2006 e s.m.i. (verifica di assoggettabilità);
- gli elaborati della Variante PUA sono stati depositati alla libera visione del pubblico, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni dal 28/11/2016 a tutto il 28/12/2016, e nei 30 (trenta) giorni successivi non sono pervenute né osservazioni né opposizioni;
- con scrittura privata notaio Scotto di Clemente rep. n. 19.908 racc. n. 10.752 del 23/12/2016 la soc. LGM srl ha venduto gli immobili compresi nel PUA alla soc. CECOM srl che pertanto diviene unica proprietaria degli immobili compresi nel comparto e unica ditta attuatrice;
- è stata consegnata alla Ditta Attuatrice (PGN 0017111/2017 del 10/02/2017) copia degli Schemi di Convenzione del PUA relativi al 1°, 2°, e 3° stralcio, e copia dei pareri tecnici interni ed esterni relativi al procedimento di approvazione della Variante in oggetto con l'avvertenza della necessaria considerazione degli stessi per una completa e corretta realizzazione degli interventi del PUA. Gli Schemi di Convenzione del PUA relativi al 1°, 2°, e 3° stralcio sono stati sottoscritti dalla ditta attuatrice e consegnati agli uffici, unitamente alle copie del PUA, in data 01/03/2017 PGN 0024706 del 01/03/2017;

DATO ATTO del:

- parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio del 12/04/2016;
- parere favorevole del Settore Patrimonio (Id. 2221444 /351 del 28/06/2016);
- parere favorevole del Quartiere Cervese Sud, del 28/07/2016 (PGN 78001/454));
- le valutazioni scritte (PGN 66604 del 23/06/2016) svolte dal Servizio Tecnico dello Sportello Unico dell'Edilizia che evidenziano alcune incongruenze tra elaborati (piani interrati), mancanza di dettaglio nelle distanze tra pareti finestrate, rispetto del dislivello (50 cm) tra marciapiede pubblico e marciapiede privato;
- le valutazioni svolte in sede di Conferenza di Servizi (28/06/2016 - Verbale Id. 2318259/2017, dal Settore Infrastrutture Mobilità (inerenti modifiche al progetto fognatura bianca e sezioni tubazione, e alla posizione degli attraversamenti pedonali), dei successivi approfondimenti svolti dagli uffici formalizzati nelle integrazioni al verbale del 07/07/2016 e del parere favorevole PGN 98483/351 del 30/09/2016;
- le valutazioni favorevoli con prescrizioni esecutive (funzionalità negli stralci dei sistemi di irrigazione, recinzioni di sicurezza nell'esecuzione degli stralci, manutenzioni delle aree) svolte in sede di Conferenza di Servizi (28/06/2016 - Verbale Id. 2318259/2017) dal Settore Edilizia Pubblica Arredo Urbano - Reparto Verde Pubblico;
- le valutazioni favorevoli con prescrizioni esecutive (obbligo verifica post operam emissioni sonore della nuova viabilità di PRG) svolte in sede di Conferenza di Servizi (28/06/2016 - Verbale Id. 2318259/2017) dal Settore Tutela Ambiente e Territorio - Servizio Tutela Ambientale e Sicurezza;
- parere favorevole con prescrizioni del Servizio Attuazione Urbanistica, in data 07/02/017;

PRESO ATTO del:

- parere favorevole con prescrizioni esecutive di HERA spa, del 14/06/2016, prot. 0071795 e delle valutazioni svolte in sede di Conferenza di Servizi (28/06/2016 - Verbale Id. 2318259/2017) riguardanti la necessità di presentare un inizio lavori specifico per la realizzazione dei sottoservizi previsti sotto il nuovo viale di PRG e l'opportunità di completare, nell'area limitrofa di proprietà di

Magnani e Mambelli, il prolungamento del tratto stradale tra il nuovo viale e la rotonda situata in via Cerchia;

- parere favorevole con prescrizioni esecutive di HERA LUCE srl, del 20/06/2016, prot. 2685/16;
- parere favorevole condizionato del Consorzio di Bonifica della Romagna, espresso in Conferenza di Servizi (28/06/2016 - Verbale Id. 2318259/2017 prot. 17474/CES/5551) e secondo parere integrativo favorevole condizionato prot. 25412/CES/8017 (specifiche realizzative, concessione d'uso pista ciclabile via Cerchia S. Egidio);
- le valutazioni svolte in sede di Conferenza di Servizi (28/06/2016 - Verbale Id. 2318259/2017) da ARPAE Sezione Forlì-Cesena relative alla realizzazione del nuovo asse stradale "contestualmente alla esecuzione delle OO.UU. del I° stralcio funzionale";
- le valutazioni svolte in sede di Conferenza di Servizi (28/06/2016 - Verbale Id. 2318259/2017) da AUSL Cesena relativamente alla sicurezza (criticità degli attraversamenti ciclopedonali previsti in prossimità delle rotatorie da realizzarsi su via Cerchia) e alla necessità di completare la realizzazione della pista ciclopedonale prevista nel lato Sud di via Cerchia e del parere favorevole espresso in data 02/02/2017, Prot. 2017/0022820/P;
- le validazioni sugli elaborati progettuali afferenti ai sistemi di distribuzione dell'energia elettrica e telecomunicazioni, formulate rispettivamente da ENEL spa (PEC prot. DIS 10102016 0625910) e Telecom (parere del 21/10/2016, codice documento PNL060932);
- parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna del 18.02.2010 in cui vengono richieste indagini preventive atte a valutare il rischio archeologico;
- parere preventivo condizionato già espresso dall'Aeronautica Militare Comando Rete P.O.L. in data 22/08/2011, (presenza nel comparto dell'oleodotto POL NATO Parma-Ravenna) che subordina l'attuazione delle previsioni del PUA alla "messa in opera di adeguate protezioni a tutela della integrità dell'oleodotto militare e a garanzia per eventuali interventi manutentivi";
- provvedimento provinciale (decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n. 10 del 31/01/2017, prot. Gen. N. 1750/2017) contenente l'esclusione del PUA dalla procedura di cui agli articoli da 13 a 18 del D. Lgs. 152/2006 come modificato dal D. Lgs. 04/2008 (V.A.S.);

DATO ATTO inoltre:

- della consegna alla Ditta Attuatrice, da parte degli uffici comunali, di copia dei pareri interni ed esterni anzidetti (avvenuta con nota PGN 0017111/2017 del 10/02/2017), con l'avvertenza della necessaria considerazione degli stessi per una completa e corretta realizzazione degli interventi del PUA;
- che, come stabilito dalla citata deliberazione di G.C. 121/2013 di approvazione del PUA, la realizzazione della rotonda tra via Boscone e il nuovo viale di PRG interessa aree di proprietà privata oggetto di acquisizione con procedure a cura dell'Ente e con oneri a carico degli attuatori del PUA, definiti in cifra forfettaria in € 45.000. La Variante al PUA contiene il "Progetto preliminare per la realizzazione della rotatoria tra via Boscone e nuovo viale di PRG" (Tavole 19a, 19b, 19c).

CONSIDERATO che:

A)

A1 - in relazione alle valutazioni scritte (PGN 66604 del 23/06/2016) svolte dal Servizio Tecnico dello Sportello Unico Edilizia, si precisa che, trattandosi di modeste modifiche di dettaglio (modifica disegni profili/sezioni e quote), gli elaborati interessati sono stati adeguati prima dell'approvazione del PUA;

A2 - in relazione alle valutazioni svolte in sede di Conferenza di Servizi (28/06/2016 - Verbale Id. 2318259/2017), dal Settore Infrastrutture Mobilità, tenuto conto dei successivi e conformativi approfondimenti svolti dagli uffici e formalizzati nelle integrazioni al verbale del 07/07/2016 si precisa che, trattandosi di modeste modifiche di dettaglio (modifica disegno sottoservizi e sezione collettore, conferma della posizione degli attraversamenti pedonali), gli elaborati interessati hanno ottenuto il parere favorevole (PGN 98483/351 del 30/09/2016) e sono stati adeguati prima dell'approvazione del PUA;

A3 - in relazione alle valutazioni favorevoli con prescrizioni esecutive svolte nella Conferenza di Servizi (28/06/2016 - Verbale Id. 2318259/2017) dal Settore Edilizia Pubblica Arredo Urbano - Reparto Verde Pubblico si precisa che trattandosi di attuazione per stralci funzionali, prima dell'approvazione del PUA le NTA sono state integrate con l'inserimento di un apposito articolato sulle recinzioni delle aree pubbliche e sul verde che obbliga: alla realizzazione di recinzioni di sicurezza provvisorie/definitive tra le aree pubbliche e quelle private e al coordinamento e garanzia della sostenibilità e funzionalità delle aree verdi realizzate con riferimento ai sistemi di irrigazione e alle operazioni di manutenzione. Tale integrazione è stata effettuata sugli elaborati interessati prima dell'approvazione del PUA;

A4 - in relazione alle valutazioni favorevoli con prescrizioni esecutive (obbligo verifica post operam emissioni sonore della nuova viabilità) svolte in sede di Conferenza di Servizi (28/06/2016 - Verbale Id. 2318259/2017) dal Settore Tutela Ambiente e Territorio - Servizio Tutela Ambientale e Sicurezza, si precisa che tale obbligo gestionale è stato inserito nelle NTA e nello schema di convenzione del PUA prima della sua approvazione.

A5 - in relazione al parere favorevole con prescrizioni del Servizio Attuazione Urbanistica, in data 07/02/2017 (conteggi Sul e standard P1 da verificare prima del rilascio del p.c., obbligo di realizzare recinzioni di sicurezza, specifico inizio lavori per la realizzazione delle reti previste sotto il nuovo viale di PRG, obbligo rilevazioni post operam delle emissioni sonore prodotte dal traffico sul nuovo viale di PRG, completamento tratto ciclopedonale lato Sud via Cerchia S.Egidio, realizzazione collettore fogna bianca nel I stralcio). si precisa che viene rinviata alla fase del rilascio del permesso di costruire la verifica dei conteggi Sul, standard e P1, mentre gli altri adempimenti sono stati recepiti nelle NTA e nello schema di convenzione del PUA prima della sua approvazione;

A6 - in relazione alle valutazioni favorevoli con prescrizioni esecutive svolte in sede di Conferenza di Servizi (28/06/2016 - Verbale Id. 2318259/2017) da Hera S.p.A., si precisa che è stato inserito nelle NTA l'obbligo di presentare un inizio lavori specifico per la realizzazione dei sottoservizi previsti sotto il nuovo viale di PRG;

B)

B1 - in relazione al contenuto dei pareri favorevoli condizionati del Consorzio di Bonifica della Romagna, espresso il primo in Conferenza di Servizi (28/06/2016 - Verbale Id. 2318259/2017) prot. 174741/CES/551) e secondo parere integrativo favorevole condizionato prot. 25412/CES 8017 del 23/09/2016:

- B1a invarianza idraulica: specifiche realizzative I°, II° e III° stralcio funzionale;
- B1b funzionalità scarico fognatura bianca: nuova condotta scarico su v. Boscone - specifiche realizzative e rilascio autorizzazione/concessione per lo scarico;
- B1c interferenze canale Mesola: realizzazione apposita linea fognaria per le acque di v. Cerchia di S. Egidio lato Nord senza immissioni dirette di acque nel canale Mesola;
- B1d pista ciclabile lato Sud via Cerchia di S. Egidio in corrispondenza del sedime demaniale del canale: necessario richiedere concessione d'uso - o subentro in caso di esistenza di concessioni a terzi- dell'area occupata prima di realizzare l'infrastruttura);

si precisa rispettivamente che ;

- B1a: le specifiche sono state recepite nel progetto del PUA prima dell'approvazione;
- B1b: le prescrizioni sono state recepite nel progetto del PUA prima dell'approvazione;
- B1c: le prescrizioni sono state recepite nel progetto del PUA prima dell'approvazione;
- B1d: le prescrizioni sono state recepite nel progetto del PUA prima dell'approvazione;

B2 - in relazione alle valutazioni svolte in sede di Conferenza di Servizi (28/06/2016 - Verbale Id. 2318259/2017) da ARPAE Sezione Forlì-Cesena relative alla realizzazione del nuovo asse stradale "contestualmente alla esecuzione delle OO.UU. del I° stralcio funzionale si precisa che la Variante al PUA prevede già tale condizione (NTA e schema di convenzione I° stralcio) e pertanto il nuovo asse stradale sarà oggetto di realizzazione nell'ambito del I° stralcio;

B3 - in relazione alle valutazioni svolte in sede di Conferenza di Servizi (28/06/2016 - Verbale Id. 2318259/2017) da AUSL Cesena relativamente alla sicurezza (criticità degli attraversamenti ciclopedonali previsti in prossimità delle rotonde da realizzarsi su via Cerchia) e alla necessità di completare la realizzazione della pista ciclopedonale prevista nel lato Sud di via Cerchia, si precisa che gli approfondimenti eseguiti da parte del Settore Infrastrutture e Mobilità hanno

confermato la correttezza delle ubicazioni previste dal progetto del PUA per gli stessi attraversamenti, come risulta dalle integrazioni allegate al predetto Verbale e dalla successiva validazione favorevole di AUSL con nota prot. 2017/0022820/P del 02/02/2017). Riguardo alla segnalazione della necessità di completare la realizzazione della pista ciclopedonale posta lungo il margine Sud di via Cerchia, si precisa che tale opera è già prevista tra gli impegni a carico della ditta attuatrice (Norme Tecniche di Attuazione del PUA e Schema di Convenzione). Si rimanda comunque alla fase esecutiva (Permessi di costruire) la verifica della disponibilità delle aree sulle quali realizzare la pista e la necessità di richiedere concessioni d'uso o subentro, posto che dalle tavole grafiche non pare risultare il coinvolgimento di proprietà private.

B4 - in relazione al parere preventivo condizionato già espresso dall'Aeronautica Militare Comando Rete P.O.L. in data 22/08/2011, (presenza nel comparto dell'oleodotto POL NATO Parma-Ravenna) che subordina l'attuazione delle previsioni del PUA alla "messa in opera di adeguate protezioni a tutela della integrità dell'oleodotto militare e a garanzia per eventuali interventi manutentivi, si precisa che, trattandosi di prescrizioni esecutive di dettaglio, si rimanda ogni adempimento alla fase del rilascio del permesso di costruire delle OO.UU.;

C)

C1 - in relazione all'esclusione del PUA dalla procedura di cui agli articoli da 13 a 18 del D. Lgs. 152/2006 come modificato dal D. Lgs. 04/2008 (V.A.S.) di cui al Decreto Presidente della Giunta Provinciale n° 10 del 31/01/2017, prot. Gen. N. 1750/2017) si prende atto della decisione di escludere la Variante al PUA dalla procedura di V.A.S.;

RILEVATO che:

- il Programma Pluriennale di Attuazione approvato con delibera di C.C. n. 104 del 26.04.04 e la successiva Variante approvata con delibera di C.C. n. 223 del 15.12.2005 prevedono a carico del comparto l'allargamento di via Boscone sul fronte dell'AT;
- le aree fuori comparto necessarie per la realizzazione del marciapiede stradale su via Cerchia, di proprietà delle ditte Severi e Ceccarelli, non interessate dal PUA, potranno essere cedute al Comune dopo l'approvazione del PUA indipendentemente dalla stipula della convenzione urbanistica o, in alternativa, potranno essere cedute ad opera realizzata;
- il Dirigente del Settore Infrastrutture e Mobilità, in qualità di consegnatario del bene, ha già autorizzato nell'ambito del procedimento di approvazione del PUA, (parere del 20.09.2011) l'esecuzione di tutti gli interventi da eseguirsi fuori comparto al fine di un corretto raccordo e completamento delle opere con le infrastrutture esistenti (sottoservizi, marciapiedi, pavimentazioni; ecc.) e gli interventi di ripristino delle pavimentazioni ed opere esistenti causate dal traffico di cantiere e da qualunque altra causa riconducibile al cantiere stesso;

DATO ATTO INOLTRE che:

- il progetto di PUA prevede una superficie di mq. 16.368,20 quale compensazione aggiuntiva complessiva che il Comune acquisirà al prezzo convenzionale di 0,01 €/mq. per un totale di € 163,68 come di seguito distinto e dettagliato. L'area di compensazione aggiuntiva relativa al I° stralcio funzionale è pari a mq. 5.555,44 per un corrispettivo di € 55,55. L'area di compensazione aggiuntiva relativa al II° stralcio funzionale è pari a mq. 6.359,86 per un corrispettivo di € 63,60. L'area di compensazione aggiuntiva relativa al III° stralcio funzionale è pari a mq. 4.452,90 per un corrispettivo di € 44,53. Gli importi suddetti saranno progressivamente versati alla ditta attuatrice all'atto di cessione delle rispettive aree secondo la tempistica degli stralci;
- gli elaborati del PUA sono stati depositati a libera visione del pubblico, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/78 e successive modificazioni, previo avviso di deposito effettuato all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune, dal 28/11/2016 al 28/12/2016 e che nei 30 (trenta) giorni successivi non sono pervenute osservazioni;

VALUTATO OPPORTUNO pertanto,

provvedere all'approvazione del PUA in oggetto in quanto il medesimo:

- costituisce attuazione delle previsioni del vigente PRG 2000, in relazione alle aree residenziali ivi contenute;
- porta ad attuazione importanti opere infrastrutturali attraverso l'iniziativa di soggetti attuatori privati;

- consente di dare risposta alle esigenze insediative dei medesimi promotori in piena compatibilità e sostenibilità ambientale e nel rispetto delle previsioni generali di pianificazione territoriale contenute nel PRG, costituendo allo stesso tempo forma di politica per lo sviluppo del territorio comunale;

VISTI:

- l'art. 5 comma 13 lettera b) della L. 106 del 12 luglio 2011;
- l'art. 25 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni;
- l'art. 41 della L.R. 20/2000;
- il vigente Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione;
- il D.Lgs. 152/2006 come modificato ed integrato dal D.Lgs. 04/2008 e s.m.i.;
- il D.Lgs. n. 50 del 18/04/2016;

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

Su conforme proposta del Dirigente del Settore Governo del Territorio;

Acquisiti, in via preliminare i pareri, ai sensi dell'art. 49 – D. Lgs. n. 267/2000 riportati in calce alla presente;

A voti unanimi palesemente espressi;

DELIBERA

1. **di APPROVARE**, per le motivazioni indicate in narrativa, il Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata del Comparto 04/10 AT3 S. Egidio, via Cerchia, presentato dalla società CECOM srl., costituito dai seguenti elaborati allegati alla presente deliberazione:

Tavola A00	Planimetria complessiva nuovo viale PRG
Tavola A01	Stralcio PRG, rilievo
Allegato 1.1	Documentazione fotografica, elementi catastali
Tavola A02	Analisi progettuale
Tavola A04	Profili / sezioni, tipologie edilizie
Tavola A05	Verde pubblico, fognatura bianca, mobilità
Tavola A05 bis	Profilo fognatura bianca
Tavola A06	Aree da cedere
Tavola A07	Schema reti
Tavola A08	Schema rete illuminazione pubblica
Tavola A09	Reti Enel, Telecom
Tavola A09 bis	Collegamenti ciclopedonali
Allegato 11	Computo metrico estimativo
Allegato 12	Relazione illustrativa
Allegato 13	Norme tecniche di attuazione
Allegato 14	Relazione clima acustico
Allegato 16	Relazione geologica - geotecnica
Allegato 17	Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S.
Allegato 18a	Schema di convenzione - STRALCIO I
Allegato 18b	Schema di convenzione - STRALCIO II
Allegato 18c	Schema di convenzione - STRALCIO III
Tavola A19a	Progetto preliminare per la realizzazione della rotatoria fra via Boscone e nuovo viale di PRG
Tavola A19b	Progetto preliminare per la realizzazione della rotatoria fra via Boscone e nuovo viale di PRG (RT)
Tavola A19c	Progetto preliminare per la realizzazione della rotatoria fra via Boscone e nuovo viale di PRG (CME)

2. **di DARE ATTO** che le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

3. **di DARE ATTO** inoltre che in forza della scrittura privata di compravendita notaio Scotto di Clemente Rep. n. 19.908 Racc. n. 10.752 del 23/12/2016 gli immobili compresi nel comparto anzidetto risultano

di proprietà della ditta CECOM s.r.l., che si impegna ad assumere gli obblighi contenuti nello schema di convenzione allegato al PUA e dalla stessa sottoscritto preventivamente per formale accettazione. La soc. CECOM con la suddetta scrittura privata ha acquisito i terreni compresi nel PUA di proprietà della ditta LGM srl;

4. **di DARE ATTO** altresì che le disposizioni normative, le prescrizioni, i vincoli, gli indici, i parametri urbanistici e quant'altro previsto dalla suddetta Variante al PUA, sostituiscono le previsioni del PUA approvato con la menzionata deliberazione di Giunta Comunale n. 121/2013

5. **di PRECISARE** che:

A)

- in relazione alle valutazioni scritte (PGN 66604 del 23/06/2016) del Servizio Tecnico dello Sportello Unico si conferma quanto specificato al punto “**A1**” del precedente “**CONSIDERATO** che”;
- in relazione alle valutazioni svolte in sede di Conferenza di Servizi dal Settore Infrastrutture Mobilità (28/06/2016 - Verbale Id. 2318259/2017), tenuto conto dei successivi e conformativi approfondimenti svolti e formalizzati dagli uffici, si conferma quanto specificato al punto “**A2**” del precedente “**CONSIDERATO** che”;
- in relazione alle valutazioni favorevoli con prescrizioni esecutive svolte nella Conferenza di Servizi (28/06/2016 - Verbale Id. 2318259/2017) dal Settore Edilizia Pubblica Arredo Urbano - Reparto Verde Pubblico, si conferma quanto specificato al punto “**A3**” del precedente “**CONSIDERATO** che”;
- in relazione alle valutazioni favorevoli con prescrizioni esecutive (obbligo verifica post operam emissioni sonore della nuova viabilità) svolte in sede di Conferenza di Servizi (28/06/2016 - Verbale Id. 2318259/2017) dal Settore Tutela Ambiente e Territorio - Servizio Tutela Ambientale e Sicurezza si conferma quanto specificato al punto “**A4**” del precedente “**CONSIDERATO** che”;
- - in relazione al parere favorevole con prescrizioni del Servizio Attuazione Urbanistica, in data 07/02/2017 si conferma quanto specificato al punto “**A5**” del precedente “**CONSIDERATO** che”;

B)

- - in relazione al contenuto dei pareri favorevoli condizionati del Consorzio di Bonifica della Romagna, espresso il primo in Conferenza di Servizi (28/06/2016 - Verbale Id. 2318259/2017) prot. 174741/CES/551) e secondo parere integrativo favorevole condizionato prot. 25412/CES 8017 del 23/09/2016, si conferma quanto specificato al punto “**B1**” del precedente “**CONSIDERATO** che”;
- In relazione alle valutazioni svolte in sede di Conferenza di Servizi (28/06/2016- Verbale Id. 2318259/2017) da ARPAE Sezione Forlì-Cesena relative alla realizzazione del nuovo asse stradale “contestualmente alla esecuzione delle OO.UU. del I° stralcio funzionale si precisa che la Variante al PUA prevede già tale condizione (NTA e schema di convenzione I° stralcio) e pertanto il nuovo asse stradale sarà oggetto di realizzazione nell’ambito del I° stralcio;
- In relazione alle valutazioni svolte in sede di Conferenza di Servizi (28/06/2016 - Verbale Id. 2318259/2017) da AUSL Cesena relativamente alla sicurezza (criticità degli attraversamenti ciclopedonali previsti in prossimità delle rotatorie da realizzarsi su via Cerchia) e alla necessità di completare la realizzazione della pista ciclopedonale prevista nel lato Sud di via Cerchia, si conferma quanto specificato al punto “**B3**” del precedente “**CONSIDERATO** che”;
- in relazione al parere preventivo condizionato già espresso dall’Aeronautica Militare Comando Rete P.O.L. in data 22/08/2011, (presenza nel comparto dell’oleodotto POL NATO Parma-Ravenna), si conferma quanto specificato al punto “**B4**” del precedente “**CONSIDERATO** che”;

C)

- in relazione all’esclusione del PUA dalla procedura di cui agli articoli da 13 a 18 del D. Lgs. 152/2006, come modificato dal D. Lgs. 04/2008 (V.A.S.), si condividono le decisioni contenute al Decreto Presidente della Giunta Provinciale n° 10 del 31/01/2017, prot. Gen. N.

1750/2017) di escludere la Variante al PUA dalla procedura di V.A.S. secondo quanto riportato al punto "C1" del precedente "CONSIDERATO che";

6. **di PREVEDERE** che il Comune acquisisca le superfici di compensazione aggiuntiva che ammontano complessivamente a mq. 16.368,20 al prezzo convenzionale di 0,01 €/mq. per un totale di € 163,68 come di seguito distinto e dettagliato:
- l'area di compensazione aggiuntiva relativa al **I° stralcio** funzionale è pari a mq. 5.555,44 per un corrispettivo di € 55,55;
 - l'area di compensazione aggiuntiva relativa al **II° stralcio** funzionale è pari a mq. 6.359,86 per un corrispettivo di € 63,60;
 - l'area di compensazione aggiuntiva relativa al **III° stralcio** funzionale è pari a mq. 4.452,90 per un corrispettivo di € 44,53.
- Gli importi suddetti saranno versati progressivamente alla ditta attuatrice al momento dell'atto di cessione delle rispettive aree in concomitanza con l'attuazione degli stralci funzionali come previsti. La anzidetta complessiva somma di € 163,68 prevista al Capitolo 021200/17 Acquisto, permute immobili - articolo 00 e sarà impegnata dal settore Patrimonio a cui viene inviata copia della presente;
7. **di CONFERMARE** che, come stabilito dalla citata deliberazione di Giunta Comunale 121/2013 di approvazione del PUA:
- le aree fuori comparto necessarie per la realizzazione del marciapiede stradale su via Cerchia, di proprietà delle ditte Severi e Ceccarelli, non interessate dal PUA, potranno essere cedute al Comune dopo l'approvazione del PUA indipendentemente dalla stipula della convenzione urbanistica o, in alternativa, potranno essere cedute ad opera realizzata;
 - la realizzazione della rotonda tra via Boscone e il nuovo viale di PRG interessa aree di proprietà privata oggetto di acquisizione con procedure a cura dell'Ente oneri a carico degli attuatori del PUA, definiti in cifra forfettaria in € 45.000. La Variante al PUA contiene il "Progetto preliminare per la realizzazione della rotatoria tra via Boscone e nuovo viale di PRG" (Tavole 19a, 19b, 19c);
8. **di DARE ATTO** che sono a carico della Ditta attuatrice le seguenti opere fuori comparto relative a:
- adeguamento di via Cerchia di S. Egidio nel tratto corrispondente al comparto, con realizzazione del tombinamento del fosso esistente e realizzazione del marciapiede soprastante, completamento della pista ciclabile sul lato Sud di via Cerchia;
 - sottoservizi da realizzarsi in via Boscone funzionali all'intervento consistenti in: realizzazione della tubazione interrata delle acque bianche a prolungamento del tratto previsto in via Cerchia, realizzazione delle linee di fognatura nera, acqua e gas ed ogni altra eventuale linea impiantistica che dovesse rendersi necessaria in fase attuativa.
 - rotatoria fra via Cerchia e via Boscone con la partecipazione delle AT AT 04/14 e 04/15;
 - rotatoria nuovo asse PRG interno al comparto e via Boscone;
9. **di DARE ATTO** inoltre che:
- le opere esterne al PUA su proprietà comunale sono state assentite dal Dirigente del settore Infrastrutture e mobilità, in qualità di consegnatario del bene, con parere del 20/09/2011 insieme all'esecuzione di tutti gli interventi da eseguirsi fuori comparto al fine di un corretto raccordo e completamento delle opere con le infrastrutture esistenti (sottoservizi, marciapiedi, pavimentazioni, ecc.) e gli interventi di ripristino delle pavimentazioni ed opere esistenti causate dal traffico di cantiere e da qualunque altra causa riconducibile al cantiere stesso;
 - è stata consegnata alla Ditta Attuatrice (PGN 0017111/2017 del 10/02/2017), copia degli Schemi di Convenzione del PUA relativi al 1°, 2°, e 3° stralcio, e copia dei pareri tecnici interni ed esterni relativi al procedimento di approvazione della Variante in oggetto con l'avvertenza della necessaria considerazione degli stessi per una completa e corretta realizzazione degli interventi del PUA. Gli Schemi di Convenzione del PUA relativi al 1°, 2°, e 3° stralcio sono stati sottoscritti dalla ditta attuatrice e riconsegnati agli uffici, unitamente alle copie del PUA, in data 01/03/2017 (PGN 0024706);
10. **di STABILIRE** che devono essere rispettate le prescrizioni contenute nel parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna del 18.02.2010 inerenti l'esecuzione di indagini preventive atte a valutare il rischio archeologico;

11. **di INDICARE** per la stipula della convenzione il Dirigente del Settore Governo del Territorio, conferendogli ogni più ampio mandato per apportare tutte quelle modifiche e integrazioni che non incidano sulla sostanza dell'atto comprese quelle discendenti dall'eventuale preventiva cessione al Comune da parte delle proprietà Severi - Ceccarelli delle aree, esterne al PUA, necessarie per la realizzazione del marciapiede stradale lungo via Cerchia;
12. **di PRECISARE** inoltre, che eventuali correzioni a parametri, valori numerici, identificativi e dati catastali, che non alterino l'assetto del comparto e la volontà espressa dalla Giunta Comunale nel presente atto, saranno autorizzate con determinazione dirigenziale;
13. **di RILEVARE** che risultano rispettate le tempistiche comunali relative alla durata del procedimento di approvazione;
14. **di PROVVEDERE** all'invio di copia della presente Variante al Piano Urbanistico Attuativo alla Giunta Provinciale e alla Giunta Regionale, ai sensi dell'art. 3 comma 4 della L.R. 46/88 e successive integrazioni.

P A R E R I*(ai sensi dell'art. 49, D.L.vo n.267/2000)***PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE ANTONIACCI EMANUELA**

Il Dirigente del Settore
 Patrimonio e Servizi Amministrativi
GUALDI GABRIELE

PARERE REGOLARITA' CONTABILE FAVOREVOLE SEVERI STEFANO

Op.	Esercizio	Cap.	Art.	Importo	Impegno
S	2017	021200	00	163,68	1423
E	2017	043410	00	163,68	Acc. 170

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO**IL SEGRETARIO GENERALE****PAOLO LUCCHI****MANUELA LUCIA MEI****PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Cesena il giorno 21/03/2017 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 21/03/2017

IL FUNZIONARIO INCARICATO**AMADORI MONIA****CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si dichiara, a norma del comma 3, art.134, D.L.vo n. 267 del 18 agosto 2000, che la deliberazione é esecutiva dal 01/04/2017

IL FUNZIONARIO INCARICATO**AMADORI MONIA**