



COMUNE DI CESENA

SETTORE PROGRAMMAZIONE URBANISTICA

Nr. Proposta: 206/2013

Ufficio/Servizio: SERVIZIO AREE DI TRASFORMAZIONE

Istruttore: Magalotti M. Chiara

Il Relatore
ASS. MORETTI ORAZIO

il Dirigente
DELPIANO ALESSANDRO

barrare la casella corrispondente

proposta per la Giunta

proposta per il Consiglio

I.E.

ESITO COMMISSIONE CONSILIARE

- voto proposta di modifica
- dichiarazione di voto
- discussione

Il Presidente della Commissione

a cura della segreteria generale

numero delibera _____

I.E. Organo: Consiglio Giunta

Seduta del _____

INVIATA AI SEGUENTI SERVIZI:

Oggetto: APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DEL COMPARTO 04/09 AT3 S. EGIDIO, VIA FAENZA.

La Giunta Comunale, nella seduta del _____ ha deciso di _____

Il Segretario Generale

Il Relatore

Presenti

Lucchi Paolo
Battistini Carlo
Baredi Maria
Benedetti Simona
Marchi Matteo
Miserocchi Maura
Montalti Lia
Moretti Orazio
Piraccini Ivan

La Giunta Comunale, nella seduta del _____ ha deciso di _____

Il Segretario Generale

Il Relatore

Presenti

Lucchi Paolo
Battistini Carlo
Baredi Maria
Benedetti Simona
Marchi Matteo
Miserocchi Maura
Montalti Lia
Moretti Orazio
Piraccini Ivan

PREMESSO CHE:

- il PRG 2000 ha previsto in località S. Egidio, lungo via Faenza, un comparto perequativo residenziale di circa due ettari, denominato 04/09 AT3 S. Egidio, via Faenza; il comparto persegue l'obiettivo di completare il nucleo di S. Egidio verso est con un nuovo disegno, nonché consentire la creazione di un nuovo asse stradale (chiamato "gronda - bretella") che possa raccogliere il traffico dalla viabilità esistente a sezioni molto ridotte e distribuirlo verso gli assi principali;

- con delibera di Consiglio Comunale n.6. del 20.01.2011 la Soc. SOM, Rossi Alessandra, Rossi Alberta, Rossi Valeria, Guidi Romano, Renato Dario, Grilli Donatella, Riciputi Giovanna, Riciputi Renata, Barducci Maria, Guidi Giuseppina, allora proprietari dei terreni del comparto, ai sensi dell'art 42 delle Norme di attuazione del PRG, sono stati autorizzati alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Privata relativo all'Area di Trasformazione 04/09 AT3 S. Egidio, via Faenza, con la possibilità di presentare il PUA in due stralci attuativi;

- in data 10.04.2012 con pratica FASCICOLO 2010/URB-PUA/000023 assunta al PGN 22891 del 10.04.2012, la Soc. Società Operai Muratori s.p.a. e i sig.ri Casali Andrea, Sirri Licia, Riciputi Maria Giovanna, Guidi Giancarlo in qualità di proprietari dell'intero comparto, hanno presentato gli elaborati del Piano Attuativo;

- il progetto di PUA comprende i terreni distinti al Catasto Terreni al Foglio n. 83 p.lle n. 2271, 2288, 1163 (parte), 1166 (parte), 1159 (parte), 922 (parte), 954, 955, 958, 959, 2300, 2266, per una superficie complessiva pari a mq. 17.575;

- all'interno del comparto il Comune di Cesena è proprietario di una porzione di terreno distinta al Catasto Terreni al Foglio n. 83 p.lla n. 1167 della superficie totale di mq. 7,00, che è parte della sede stradale esistente di via Ferrara e non partecipa alla trasformazione;

- la progettazione del PUA interessa l'area esterna al comparto distinta al catasto terreni al Foglio n.83 p.lla n. 1159 (parte) di mq 20,00 di proprietà della Società Fra Operai Muratori spa destinata dal PRG a Infrastrutture per la viabilità (art.58) che viene accorpata ad un marciapiede;

- il progetto prevede la realizzazione della viabilità di PRG che si innesta nella rotatoria che raccorda via Faenza e la nuova gronda - bretella e si collega al tratto già realizzato compreso all'interno dell'AT 04/19 AT3 che raggiunge via S.Agà; sono previsti quattro edifici residenziali, tre bifamiliari e uno plurifamiliare con accesso dalla nuova strada di lottizzazione, da via Ferrara e dal prolungamento di via Pinarella. L'area verde attrezzata si colloca in posizione baricentrica rispetto alla nuova edificazione, facilmente raggiungibile anche dal tessuto esistente. È prevista una pista ciclabile che affianca la strada di PRG e troverà continuità in quella già realizzata nell'AT 04/19;

- il progetto presentato è stato esaminato dal Settore Aree di Trasformazione che ha verificato il rispetto delle indicazioni contenute nell'autorizzazione a presentare il PUA;

- gli elaborati di progetto sono stati modificati e integrati in data, 04.07.2012, 11.10.2012, 23.04.2013;

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 26/07/2012 l'Amministrazione Comunale ha approvato la variante al PRG che appone il vincolo espropriativo sull'area interessata dall'innesto della nuova viabilità del PUA nella rotatoria prevista lungo il percorso della gronda - bretella;

VISTI I PARERI ESPRESSI DAGLI ENTI:

- il parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio del 10.07.2012;

- il parere favorevole di ASL espresso nella conferenza dei servizi del 20 settembre 2012 con la prescrizione di *realizzare il tratto mancante di pista ciclabile in via Faenza fino a quella esistente in via Cervese*;

- il parere favorevole di ARPA espresso nella conferenza dei servizi del 20 settembre 2012 con le seguenti prescrizioni/suggerimenti:

- *considerato che l'area è in zona di potenziale allagamento, i locali posti ai piani interrati dovranno essere realizzati con accorgimenti che evitino l'ingresso delle acque.*
- *per quanto riguarda il clima acustico dell'area nulla osta all'intervento. Gli edifici residenziali dovranno soddisfare i requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 05/12/1997 "determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".*
- *in considerazione della opportunità di non appesantire il sistema fognario delle acque piovane e di limitare la riduzione dell'alimentazione dei sistemi idrici superficiali e sotterranei derivante dalla impermeabilizzazione dei suoli, si suggerisce di realizzare i posti auto esterni con fondo permeabile/semipermeabile.*

- il parere del 20 settembre 2012 con cui ARPA esclude il PUA dalla procedura di VAS;

- il parere favorevole del Quartiere Cervese Sud del 05.11.2012 con le seguenti richieste:

- *realizzazione di passaggi pedonali rialzati in corrispondenza dei passaggi pedonali che sono in progetto nella nuova strada di lottizzazione;*
- *creazione di un passaggio pedonale pavimentato nell'area verde attrezzata prevista nel piano che colleghi via Ferrara con la nuova strada di lottizzazione;*
- *posizionamento delle panchine esclusivamente in zone di passaggio ben illuminate, avendo cura di ancorarle saldamente al suolo.*

- il parere favorevole del Dirigente del Settore Infrastrutture e Mobilità, in qualità di coordinatore dei Settori dei LL.PP. e di Hera, del 19.09.2012 contenente una serie di prescrizioni per la fase attuativa già comunicate alla Ditta attuatrice, che dovranno essere rispettate in sede di Permesso di costruire per le OO.UU.; tale parere è integrato dai pareri favorevoli con prescrizioni di Hera Forlì-Cesena del 19.09.2012, integrato in data 18.12.2012 e di Hera Luce del 13.11.2012;

- il parere favorevole del Consorzio di Bonifica della Romagna del 25.10.2012 con la prescrizione, per quanto riguarda la dimensione della strozzatura, di utilizzare il diametro minimo funzionale di 140mm in pvc; dovrà inoltre essere presentata al Consorzio domanda di concessione/autorizzazione prima dell'esecuzione delle opere;

- il parere favorevole del Servizio Tecnico di Bacino del 07.09.2012 con le seguenti prescrizioni tecniche:

- *dovrà essere previsto un innalzamento delle quote di scorrimento della fognatura (compatibilmente con gli altri vincoli presenti) così da favorire il funzionamento della rete di scolo con minori problemi di rigurgito del rio Mesola e di sovrappressioni indesiderate;*
- *rivedere i dimensionamenti della strozzatura (funzionamento in pressione con massimo tirante imposto dalla laminazione) e dei collegamenti (probabilmente di ridotte dimensioni) fra rete e vasche a cielo aperto; si valuti inoltre la possibilità di utilizzare valvole di non ritorno e regolatrici di portata al fine di un buon funzionamento della rete e del rispetto dell'invarianza idraulica.*

- il parere preventivo favorevole, in relazione al vincolo di cui all'art. 142 D. Lgs 42/2004, della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Ravenna, Ferrara, Forlì-Cesena, Rimini del 19.09.2012;

- il parere favorevole della Provincia di Forlì-Cesena - Servizio Infrastrutture Viarie e gestione strade Cesena, in relazione all'innesto della strada di lottizzazione sulla rotatoria fra via Faenza e via Cerchia di S. Egidio, condizionato alla realizzazione di tutti i sottoservizi ricadenti nelle aree di interesse dell'opera in corso;

- la Delibera di Giunta Provinciale n. 104 del 19.03.2013 con la quale la Provincia ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 in relazione alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio ed ha escluso il piano dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi del D.lgs. n. 152 del 2006, artt.13 e 18, in quanto non si prefigurano impatti significativi sull'ambiente, alle seguenti condizioni/ suggerimenti:

- *È necessario che gli impegni assunti da Comune relativi al ripristino del filare alberato tutelato, alla nuova disposizione degli accessi per i fabbricati denominati B e C, nonché per la dotazione arborea del verde di compensazione, siano recepiti all'interno degli elaborati del PUA prima dell'approvazione dello stesso comparto attuativo;*
- *Si suggerisce all'Amministrazione Comunale di rivalutare il posizionamento dell'isola ecologica proposta considerando la possibilità di potenziamento dell'isola ecologica localizzata in via Faenza così come suggerito dall'Ente gestore Hera.*

RITENUTO OPPORTUNO RIGUARDO AI PARERI ESPRESSI:

- precisare che il progetto di PUA prevede nella Tav. 9 bis "Collegamenti ciclopeditoni", il prolungamento della pista ciclabile sulla via Faenza fino a via Cervese, da realizzarsi a carico della Ditta Attuatrice;

- dare atto che gli elaborati del PUA sono stati integrati come richiesto dalla Provincia nella delibera con cui ha escluso il Piano dalla procedura di VAS, con la modifica della Tav. 13 Norme tecniche di attuazione per quanto riguarda il ripristino del filare alberato tutelato e la possibilità di soluzioni alternative per gli accessi agli edifici B e C;

- di rimandare alla fase successiva del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, in quanto scala più appropriata, le verifiche e le eventuali modifiche alle previsioni contenute nel PUA inerenti:

- le disposizioni contenute nel parere del Dirigente del Settore Infrastrutture e mobilità, di Hera e di Hera Luce;
- le disposizioni contenute nel parere del Consorzio di Bonifica della Romagna e del Servizio Tecnico di Bacino;

- la richiesta contenuta nel parere della Provincia Forlì - Cesena riguardo i sottoservizi ricadenti nelle aree di interesse della rotatoria;
 - la richiesta di ARPA relativa alla realizzazione dei posti auto esterni con fondo permeabile/semipermeabile;
 - le richieste del Quartiere Cervese Sud relative ai passaggi pedonali e alle panchine;
 - le prescrizioni della Provincia relative alla dotazione arborea del verde di compensazione, nonché alla possibilità di riposizionare l'isola ecologica proposta considerando anche la possibilità di potenziamento dell'isola ecologica localizzata in via Faenza così come suggerito dall'Ente gestore Hera ;
- di rimandare alla fase successiva del Permesso di costruire degli edifici, in quanto scala più appropriata, le verifiche e le eventuali modifiche alle previsioni contenute nel PUA inerenti:
- le prescrizioni contenute nel parere della Provincia relativamente alla progettazione degli accessi negli edifici B e C,
 - le prescrizioni contenute nel parere di ARPA relative alla realizzazione, nei locali posti ai piani interrati, di accorgimenti che evitino l'ingresso delle acque, nonché al soddisfacimento dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 05/12/1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".

VISTO:

- l'art. 45 c.1 della Legge n.214 del 2011 con il quale è stato stabilito che per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione nell'ambito degli strumenti attuativi non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006 n.163 e pertanto non risulta necessario l'affidamento dei lavori mediante procedura di evidenza pubblica come precedentemente previsto;

CONSIDERATO 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 prevede a carico del comparto il 50% del costo della rotatoria fra via Faenza e via Cerchia di S.Egidio in quota proporzionale alla SUL con l' Area di Trasformazione 04/19 AT3;

PRESO ATTO CHE:

- per la realizzazione dell'ingresso alla lottizzazione dalla rotatoria di via Cerchia di S.Egidio, è necessario acquisire alcune porzioni di aree destinate dal PRG a Infrastrutture per la viabilità (art. 58); la Ditta Attuatrice si è assunta l'onere dell'acquisizione in forma bonaria o tramite procedura espropriativa; in caso di esproprio questo sarà condotto dal Comune con spese a carico della Ditta Attuatrice;
- il Dirigente del Settore Infrastrutture e Mobilità, in qualità di consegnatario del bene, ha autorizzato con il parere del 26.08.2010 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;

- il progetto di PUA prevede una superficie di compensazione aggiuntiva di mq. 2.452, che il Comune acquisirà al prezzo convenzionale di 0,01 €/mq. per un totale di € 24,52 da versarsi al momento della cessione;

DATO ATTO CHE:

- 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 23.01.2013 al 22.02.2013 e che nei 30 (trenta) giorni successivi è pervenuta l'osservazione PGN 21296/351 del 22.03.2013 da parte dei residenti dei fabbricati di via Faenza;

- i residenti chiedono la revisione del progetto della pista ciclabile su via Faenza al fine di mantenere la capacità di sosta esistente sulla strada e propongono una soluzione che prevede via Faenza a senso unico;

CONSIDERATO, IN RELAZIONE ALL'OSSERVAZIONE PRESENTATA, CHE:

- il Settore Infrastrutture e mobilità in data 02.04.2013 ha espresso parere contrario alla proposta avanzata dai residenti di via Faenza ritenendo preferibile la soluzione prevista nel PUA, in quanto mantenendo il doppio senso di marcia con i due marciapiedi laterali, si allontana la futura pista ciclabile dai passi carrai esistenti, favorendo una migliore visibilità e sicurezza dei ciclisti in transito nel nuovo tratto di pista ciclabile;

VALUTATO OPPORTUNO:

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

VISTI:

- l'art. 5 comma 13 lettera b) della legge 12 luglio 2011, n. 106;

- l'art. 45 comma 1 della L.214 del 22 dicembre 2011;

- l'art. 25 della L.R. 47/78 e successive modificazioni;

- l'art. 3 comma 4 della L.R. 46/88 e successive modificazioni;

- l'art. 41 della L.R. 20/'00;

- il "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione", come modificato con D.C.C. n. 87 del 30.06.2011;

- il Regolamento edilizio;

Su conforme proposta del Dirigente del Settore Programmazione Urbanistica -Servizio Aree di trasformazione;

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

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

A voti unanimi palesemente espressi;

D E L I B E R A

DI APPROVARE il Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata del Comparto 04/09 AT3 S. Egidio, via Faenza, presentato dalla Società Operai Muratori s.p.a. e dai sig.ri Casali Andrea, Sirri Licia, Riciputi Maria Giovanna, Guidi Giancarlo, costituito dai seguenti elaborati allegati alla presente:

| | |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Tavola 1 | Stralcio PRG - Rilievo plano-altimetrico estratto catastale quote proprietà |
| Tavola 1.1 | Documentazione fotografica planimetria punti di ripresa |
| Tavola 1.1.2 | Visure catastali - superfici particellari - superfici di proprietà |
| Tavola 2a | Analisi Progettuale - inquadramento urbanistico |
| Tavola 2b | Analisi Progettuale - planimetria di progetto |
| Tavola 3 | Planivolumetrico |
| Tavola 4 | Profili - tipologie edilizie |
| Tavola 5a | Verde pubblico - mobilità |
| Tavola 5b | Fogne bianche - invarianza idraulica |
| Tavola 5c | Sezioni stradali A-A B-B C-C |
| Tavola 6 | Aree da cedere |
| Tavola 7a | Rete acque nere |
| Tavola 7b | Rete gas - acquedotto |
| Tavola 7c | Isole ecologiche |
| Tavola 8 | Rete illuminazione pubblica |
| Tavola 9a | Rete elettrica (Enel) |
| Tavola 9b | Rete telefonica |
| Tavola 9bis | Collegamenti ciclopedonali |
| Tavola 10 | Planimetria sinottica delle reti |
| Tavola 11 | Computo metrico estimativo |
| ALL. 12 | Relazione illustrativa - relazione invarianza idraulica |
| ALL. 13 | Norme tecniche di attuazione |
| ALL. 14 | Relazione clima acustico |
| ALL. 16 | Relazione geologico |
| ALL. 17 | Rapporto Preliminare V.A.S. |

Schema di convenzione

1. **DI DARE ATTO** che le premesse fanno parte integrante del presente provvedimento;
2. **DI RESPINGERE** l'osservazione presentata dai residenti di via Faenza illustrata in premessa per le ragioni ivi espresse;
3. **DI STABILIRE** che i Permessi di costruire delle urbanizzazioni dovranno condurre le verifiche ed apportare le eventuali modifiche alle previsioni del PUA richieste con i pareri, sintetizzati in premessa, del Dirigente del Settore Infrastrutture e Mobilità del 19.09.2012, di Hera del 19.09.2012, integrato in data 18.12.2012 e di Hera Luce del

13.11.2012, del Consorzio di Bonifica del 25.10.2012, del Servizio Tecnico di Bacino del 07.09.2012, di ARPA del 20.09.2012, del Quartiere Cervese Sud del 05.11.2012, della Provincia del 19.03.2013;

4. **DI STABILIRE** che i Permessi di costruire degli edifici dovranno condurre le verifiche ed apportare le eventuali modifiche alle previsioni del PUA richieste dalla Provincia per gli accessi degli edifici di tipologia B e C e da ARPA relative alla realizzazione, nei locali posti ai piani interrati, di accorgimenti che evitino l'ingresso delle acque, nonché relative al soddisfacimento dei requisiti acustici passivi;
5. **DI DARE ATTO** che è a carico della Ditta attuatrice, come previsto dal Programma Pluriennale di attuazione, il 50% del costo della rotatoria fra via Faenza e via Cerchia di S.Egidio in quota proporzionale alla SUL con l' Area di Trasformazione 04/19 AT3; l'opera è attualmente in corso di realizzazione da parte della Provincia; 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 19.09.2012 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;
6. **DI DARE ATTO** che per la realizzazione dell'innesto della strada di lottizzazione nella rotatoria di via Cerchia di S. Egidio sarà necessario acquisire bonariamente o mediante esproprio una porzione del lotto privato limitrofo destinato dal PRG a Infrastrutture per la viabilità; l'eventuale procedura espropriativa sarà condotta dal Comune con costi a carico della Ditta Attuatrice;
7. **DI DARE ATTO** che la progettazione del PUA interessa l'area esterna al comparto distinta al catasto terreni al Foglio n.83 p.lla n. 1159 (parte) di mq 20,00 di proprietà della Società Fra Operai Muratori spa destinata dal PRG a Infrastrutture per la viabilità (art.58) che sarà ceduta al Comune e accorpata al marciapiede esistente;
8. **DI PREVEDERE** che il Comune acquisisca le superfici di compensazione aggiuntiva che ammontano a mq. 2.452, al prezzo convenzionale di 0,01 €/mq. per un totale di € 24,52 da versarsi al momento della cessione;
9. **DI PREVEDERE** la cifra suddetta di € 24,52 al Capitolo 021200/13 Acquisto, permute immobili;
10. **DI INDICARE** per la stipula della convenzione il Dirigente del Settore Programmazione Urbanistica, conferendogli ogni più ampio mandato per apportare tutte quelle modifiche e integrazioni che non inficino la sostanza dell'atto;
11. **DI PROVVEDERE** all'invio di copia del presente Piano Urbanistico Attuativo alla Giunta Provinciale, ai sensi dell'art. 3 comma 4 della L.R. 46/88 e successive integrazioni.

NUM PROP (206-2013)

PARERE ESPRESSO AI SENSI DELL'ART.49 D.LVO n.267/2000

SETTORE PROPONENTE

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA: Favorevole (09/05/2013)

DELPIANO ALESSANDRO