



# COMUNE DI CESENA

Processo verbale delle deliberazioni del Consiglio Comunale

Seduta del **24/02/2011** - delibera n. **26**

**OGGETTO:** APPROVAZIONE DI VARIANTE SOSTANZIALE AL PROGRAMMA INTEGRATO DELL'AREA MONTEFIORE IN VARIANTE AL PRG.

L'anno **DUEMILAUNDICI (2011)**, il mese di **FEBBRAIO**, il giorno **VENTIQUATTRO**, si è adunato il Consiglio Comunale, in seduta pubblica di prima convocazione, previo avviso scritto notificato in tempo utile ai consiglieri.

Presiede il cons. **RITA RICCI - Presidente Consiglio Comunale**  
Assiste il **Vice Segretario dr.ssa IOLANDA FUSAROLI**

Risultano presenti i Consiglieri:

COGNOME NOME		COGNOME NOME	
LUCCHI PAOLO	P	GUIDUZZI NATASCIA	P
RICCI RITA	P	LANDI FABRIZIO	A
BALZONI ALEN	P	LATTUCA ENZO	P
BANDINI VALERIA	P	MACCHINI MARCO	P
BARONIO GUSTAVO	P	MACORI ITALO	P
BIGUZZI MARA	P	MANZO GIUSEPPE	A
BIONDI ALICE	P	MARCATELLI TOMMASO	P
BRIGHI MATTEO	A	MARCHI MATTEO	P
CAPPELLI RICCARDO	P	PAGNI CINZIA	P
CELLETTI ANTONELLA	P	PANZAVOLTA ENRICO	P
D'ALTRI SILVIA	P	PIAZZA LUCIANO	P
DI PLACIDO LUIGI	P	PRATI ANTONIO	A
FERRINI LUCA	A	PULLINI ANDREA	P
FORMICA DOMENICO	P	TURCHI PIERPAOLO	P
FRANCHINI DIEGO	P	VENTURI MARCO	P
GIORGINI BRUNO	P		

Presenti: n. 26 - Assenti: n. 5

Vengono nominati scrutatori i Consiglieri:

MARA BIGUZZI  
DOMENICO FORMICA  
ENRICO PANZAVOLTA

Sono presenti gli Assessori:

CARLO BATTISTINI - MARIA BAREDI - SIMONA BENEDETTI - ORAZIO MORETTI - IVAN PIRACCINI

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO CHE:

- il PRG 2000 destina l'area compresa fra via Assano, il viadotto Kennedy, la ferrovia e la bretella di collegamento alla Secante denominata area Montefiore a Pregresso del PRG '85 secondo quanto stabilito dall'art. 51 e dall'Allegato normativo A4; il comparto, di circa 21 ettari, comprende diverse funzioni: residenziali, commerciali, terziarie e ampie zone a verde e a parcheggio anche a servizio dello stadio; l'Allegato normativo A4 stabilisce che per l'area in oggetto valgono le disposizioni del Programma integrato, strumento attuativo caratterizzato da pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, dal possibile concorso di più soggetti operatori e risorse finanziarie pubblici e privati e da modalità di formazione concertate fra Comune e Ditta attuatrice;

- il Programma integrato dell'area Montefiore è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 133 del 17.06.2002 e successivamente con delibera n. 8 del 26.01.04 è stata approvata e poi convenzionata una variante sostanziale allo stesso. Il comparto risultava suddiviso in 4 subcomparti ad attuazione differita;

- in data 11.06.2008 è stata presentata la richiesta di variante al Programma integrato per le parti non realizzate dalle proprietà dei subcomparti 1 e 2, e 4 successivamente integrata con riferimento alla fase negoziale. Dal punto di vista urbanistico la variante comporta il riassetto delle previsioni edificatorie inerenti la residenza che vengono accorpate in unico edificio a torre liberando, rispetto al precedente assetto, ampi spazi a terra, tali superfici in gran parte a verde si pongono in continuità con il parco lineare previsto lungo il percorso della secante all'interno del comparto Novello che va a collegarsi al parco fluviale e al parco Ippodromo contribuendo ad attuare l'obiettivo dell'Amministrazione comunale di agevolare una mobilità sostenibile attraverso la creazione, parallelamente al tratto urbano della secante, di una circonvallazione ciclabile urbana. Sempre dal punto di vista urbanistico risulta rilevante l'inserimento di due nuove funzioni urbane, di servizio al più ampio ambito urbano: un impianto per la distribuzione carburanti e una scuola materna. Il comparto è lambito da una viabilità di consistente traffico costituita da via Assano e da via Spadolini: la previsione, contenuta nella variante al Programma integrato, di una nuova rotatoria lungo via Spadolini, all'imbocco della strada di collegamento alla secante, risulta importante al fine di rendere la mobilità più scorrevole e sicura in particolare nell'ottica di un utilizzo sempre più intenso dell'asse della secante, alleggerendo l'asse di attraversamento della via Emilia di rilevanti carichi;

### VALUTATO CHE:

- l'accordo risulta vantaggioso per l'ente per i benefici in termini urbanistici connessi all'inserimento del servizio per l'infanzia, alla riduzione dell'occupazione di suolo a favore di maggiori quantità di verde, all'inserimento di un'importante rotatoria che migliora la sicurezza in una immissione fortemente trafficata e in termini economici essendo l'aumento di valore del comparto, legato alla variante, superato dai costi delle opere pubbliche assunte in carico dalla Ditta attuatrice; gli impegni assunti con la convenzione stipulata il 18.06.2004 sono stati assolti; la minore superficie (mq. 3.889) di parcheggi pubblici in esubero risulta compensata dalle nuove opere infrastrutturali da realizzare; pertanto l'interesse pubblico risulta prevalente sull'interesse privato sia in termini strettamente economici che di offerta di servizi e migliori infrastrutture per la collettività;

- l'accordo, nell'ottica di un equilibrio fra interessi pubblici e privati, prevedeva la cessione alle proprietà dei sub comparti 1-2 della capacità edificatoria relativa alla casa colonica di proprietà comunale compresa nel comparto prima dell'approvazione del Programma integrato; si ritiene di stabilire al fine di perfezionare gli atti necessari di posticipare tale impegno a carico del comune alla fase precedente il rilascio dei permessi di costruire connessi agli edifici di nuova edificazione del sub comparto 1 e 2 a destinazione residenziale e terziaria;

### **CONSIDERATO CHE:**

- la variante al Programma integrato, per consentire la massima autonomia progettuale anche in considerazione della rilevanza e della dimensione dell'intervento, si pone in variante rispetto ad alcune previsioni di PRG e di Regolamento edilizio nel rispetto delle normative sovraordinate per i seguenti elementi:

- Art. 6.02 delle NdA del PRG - In relazione all'altezza del primo solaio fuori terra rispetto al marciapiede pubblico affinché i locali possano essere considerati interrati, si consente un'altezza massima di 120 cm. dal marciapiede pubblico al primo solaio fuori terra degli edifici al fine di uniformare la nuova edificazione a quanto già realizzato in vigore di una diversa precedente normativa di livello comunale

e in considerazione della destinazione d'uso ad autorimesse dei locali interrati;

- TAV PS 2.1.9 del PRG - In relazione all'inserimento nel comparto della previsione di una medio grande struttura di vendita non alimentare e per la previsione della rotatoria fra via Spadolini e la bretella di collegamento alla secante interessa aree fuori comparto di proprietà di privati firmatari del Programma integrato destinate dal PRG a verde pubblico e ad Area di Trasformazione polifunzionale 03/01 AT4b; nonché per le fasce di rispetto stradale in coerenza con quanto contenuto nel Programma Integrato approvato con deliberazione comunale n. 8 del 26.01.04;

- le proprietà hanno dichiarato con proposta irrevocabile di cessione del 18.05.10 la disponibilità alla cessione anticipata della porzione di area destinata ad Area Pubblica dell'Area di trasformazione necessaria per la realizzazione della rotatoria, mantenendo l'indice edificatorio; la restante porzione, destinata a verde pubblico, sarà analogamente ceduta al Comune come area di urbanizzazione primaria prima della stipula della convenzione;

- la variante al Programma integrato comprende all'interno di una progettazione unitaria ai sensi dell'art.9.07 delle Norme di Attuazione del PRG la superficie attribuita al lotto di Tessuto anni 60-70 lungo via Assano di proprietà dei Signori Angeli; tale elemento era già presente nel Piano approvato nell'anno 2004;

- in relazione al richiamo normativo all'art. 5 del PRG effettuato in fase di adozione, si precisa che la citazione di deroga era da intendersi riferita al Regolamento edilizio; tale norma è stata nel frattempo modificata con deliberazione consigliere n. 222 del 25.11.10 prevedendo limiti più ampi per i PRU e gli accordi negoziali, pertanto il Programma integrato non risulta più in variante alla norma comunale dell'art. 5 del Regolamento edilizio;

- all'interno dell'edificio commerciale già realizzato è presente una galleria di distribuzione delle varie attività commerciali per la quale la ditta attuatrice con proposta irrevocabile del 13.06.05 si è impegnata per la costituzione di servitù ad uso pubblico della galleria commerciale all'interno del complesso direzionale - commerciale;

- **DATO ATTO CHE** con delibera di Consiglio Comunale n.106 del 27.05.2010 è stata adottata la variante al Programma integrato in variante al PRG;

- gli elaborati sono stati inviati agli Enti preposti per l'ottenimento dei pareri di legge, che di seguito si riportano;

### VISTI:

-il parere favorevole di ASL del 15.11.2010;

-il parere favorevole di ARPA del 20.12.2010 con le seguenti osservazioni / prescrizioni:

*“- acque reflue: tutti gli edifici esistenti devono essere allacciati alla rete fognaria esistente;*

*- acque meteoriche. le reti di fognatura bianca non devono interferire con le reti delle fognature nere;*

*- area scolastica: in relazione a quanto puntualizzato dal TCA in merito alla destinazione d'uso del fabbricato (asilo nido), si evidenzia un clima acustico esistente inferiore ai limiti vigenti (classe acustica IV), pertanto nulla osta a quanto progettato. A specifica del punto relativo all'area per asilo nido, di cui alla conferenza dei servizi del 02.08.10, si ritiene che l'inserimento, sul confine d'intervento, di una recinzione opaca al rumore di altezza pari a metri due, costituisca un elemento di sicuro miglioramento del clima acustico. Si prende inoltre atto dell'intenzione di variazione della classificazione acustica della zona in oggetto, la quale verrà valutata nel relativo procedimento;*

*- clima acustico: si osserva quanto segue:*

*sub comparto 4: ...omissis...nulla osta a quanto progettato;*

*rotatoria di progetto in uscita dalla secante:...omissis...nulla osta all'intervento;*

*parcheeggio stadio:...omissis...nulla osta all'intervento”;*

- il successivo parere favorevole di ARPA del 09.02.2011 pervenuto il 10.02.2011 a seguito delle integrazioni presentate il 17.01.2011 per l'edificio residenziale a elica con le seguenti prescrizioni:

Le precisazioni progettuali dettagliate risolvono le criticità acustiche che si evidenziavano oltre il terzo piano, pertanto si esprime parere favorevole alla realizzazione dell'edificio alle seguenti condizioni:

*“-dal terzo piano compreso, le facciate lunghe rivolte alla linea ferroviaria dovranno avere schermi e trattamenti acustici così come progettati nel Dis. 01 e Dis. 02; si precisa tuttavia, considerato che non emerge dagli elaborati presentati, che gli schemi dovranno essere continui lungo tutta l'estensione delle logge/balconate;*

*-se le schermature progettate dovessero risultare in contrasto con altre normative vigenti (igienico-sanitarie, sicurezza antincendio, ecc)., le mitigazioni andranno riprogettate in modo da garantire il rispetto dei limiti acustici;*

*-le facciate corte, più prossime alla linea ferroviaria (facciata Ovest e facciata Sud-Est), dovranno essere realizzate cieche (senza finestre aperture o balconate), come da progetto;*

*-si ribadisce inoltre, vista la Tav. 2 “Planimetria di progetto con individuazione dei lotti”, in cui è evidenziato, anche per l'edificio a torre in discussione, un “possibile spostamento o rotazione dei fronti”, che in caso di disposizione planimetrica differente da quanto previsto nella nuova documentazione attualmente*

*esaminata, le mitigazioni andranno riprogettate in modo da garantire il rispetto dei limiti.”*

-il parere favorevole del Quartiere Fiorenzuola del 19.10.2010 “*con riserva sull'utilità del distributore in quanto a ridosso delle abitazioni e raccomandando attrezzatura delle aree verdi*”;

-il parere favorevole del Dirigente del Settore Infrastrutture e Mobilità, in qualità di coordinatore dei Settori dei LL.PP. e di Hera, del 26.08.2010 contenente una serie di prescrizioni per la fase attuativa già formalmente comunicate alla Ditta attuatrice;

-il parere favorevole sul progetto preliminare delle opere di urbanizzazione del Dirigente del Settore Infrastrutture e Mobilità del 26.08.2010 nel quale si precisa altresì che la procedura di gara per l'affidamento dei lavori si ritiene debba essere affidata alla ditta intestataria del Programma integrato;

il parere del Servizio Tecnico di Bacino Romagna, sede di Cesena, che demanda al Consorzio di Bonifica della Romagna il parere idraulico definitivo, avendo condiviso con il Consorzio il parere da esprimere;

il parere favorevole condizionato del Consorzio di Bonifica Savio e Rubicone del 02.08.2010:

*- “alla revisione del calcolo idraulico e conseguente corretto dimensionamento di invasi e strozzatura per l'area parcheggio del sub comparto 1-2;*

*- alle verifiche di funzionamento dei sistemi ad invarianza del sub comparto 4 e dell'area rotonda a seguito dell'acquisizione dei dati plano altimetrici esecutivi non ancora disponibili;*

*Si consiglia l'adozione di una valvola di non ritorno nella sezione di scarico del sub comparto 4 stanti le dubbie capacità ricettive del canale a valle della tombinatura 160\*100;*

*La tubazione di scarico della fognatura acque bianche dell'area a parcheggio potrà essere inserita nel canale senza che la stessa sporga oltre la parete interna del manufatto di tombinatura e dovrà avere un'inclinazione massima di 45° rispetto all'asse del canale sul piano orizzontale. Si consiglia l'installazione di valvola antiriflusso all'interno di pozzetto posto a distanza minima di 5,00 m. dal limite esterno del manufatto di tombinatura.*

*All'atto del progetto esecutivo sarà obbligo del committente presentare domanda di concessione/autorizzazione al Consorzio”;*

- la Delibera di Giunta Provinciale n.669 del 28.12.2010 con la quale la Provincia ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 ed ha escluso il Programma integrato dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi del D.lgs. n. 152 del 2006, artt.13 e 18, in quanto le modifiche proposte non prefigurano impatti significativi sull'ambiente, precisando che:

*-“vista la condivisione espressa dal Comune, le norme del piano e la convenzione dovranno garantire al quartiere una maggior compensazione ambientale mediante densa piantumazione delle aree libere sia dello stesso lotto che delle aree verdi circostanti;*

*- in considerazione degli esiti dell'interlocuzione intervenuta con cui viene affrontato il tema del rapporto tra viabilità e bacini di laminazione, si conviene con l'Amministrazione Comunale che gli aspetti normativi e di sicurezza sollevati vengano regolati all'interno delle norme di piano e della convenzione”;*

- con la stessa delibera di Giunta Provinciale la Provincia ha formulato le seguenti osservazioni ai sensi del combinato disposto dell'art. 15 della L.R. 47/78 e dell'art. 3 della L.R. 46/88 relativamente alla Variante al PRG:

- *“poiché gli estratti cartografici del PRG facenti parte della documentazione di variante non riportano la modifica che la nuova configurazione dell'intersezione stradale porta alle limitrofe zonizzazioni e alle relative condizioni di vincolo urbanistico, il Comune è chiamato ad adeguare lo strumento regolatore generale con le modifiche generate dall'inserimento proposto della nuova rotonda tra via Spadolini e la Secante;*

- *rilevato che negli elaborati della presente Variante non sono riportate le fasce di rispetto stradale, è necessario che il Comune riporti nelle tavole del Programma integrato le linee corrispondenti alle fasce di rispetto stradale agenti sull'area in virtù degli atti pianificatori succedutisi ed intervenuti nel tempo sino ad oggi. Si specifica inoltre, avendo il sub comparto 4 una esclusiva destinazione residenziale, il verde pubblico conteggiato come standard non potrà ricadere in fascia di rispetto stradale;*

- *in relazione alla quantificazione dei parcheggi privati prevista dalla L. 122/89 si rimette alla competenza del Comune la corretta applicazione normativa della stessa”;*

#### **RITENUTO OPPORTUNO RIGUARDO AI PARERI ESPRESSI:**

-riportare per la fase successiva del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, in quanto scala più appropriata, le prescrizioni espresse da Arpa in merito alle acque reflue e meteoriche nonché contenute nel parere del Consorzio di Bonifica e del Dirigente del Settore Infrastrutture e Mobilità comprensivo del parere di HERA;

-ricepire le osservazioni dell'Amministrazione Provinciale inserendo specifica normativa nell'elaborato del Programma integrato relativamente alla struttura pubblica destinata ad asilo nido con obbligo di una maggior compensazione ambientale mediante densa piantumazione delle aree libere sia dello stesso lotto che delle aree verdi circostanti e relativamente alla sicurezza stradale in vicinanza dei bacini di laminazione prevedendo elementi di protezione;

-ricepire le prescrizioni di ARPA espresse nel parere del 09.02.2011 relative all'edificio residenziale a elica, riportandole nelle norme di attuazione del Programma integrato;

-precisare, in relazione all'osservazione di ARPA inerente l'opportunità di prevedere per l'area destinata ad asilo nido una recinzione opaca al rumore sul confine d'intervento, che le Norme di attuazione all'art. 15, punto 6 già definivano in fase di adozione del Programma, l'obbligo di una recinzione di altezza pari a metri due, opaca al rumore, al fine di migliorare il clima acustico; pertanto la richiesta è già assolta;

- specificare, riguardo a quanto evidenziato dal Quartiere, che la previsione dell'impianto di distribuzione carburanti, richiesto dalle proprietà, rispetta le disposizioni normative vigenti relativamente alla vicinanza agli edifici residenziali che verranno ulteriormente valutati in sede di permesso di costruire e costituisce un servizio all'utenza della zona; e di precisare che l'attrezzatura delle aree verdi è normata da specifico Regolamento comunale; gli uffici comunali competenti ne valutano il merito progettuale in fase di Permesso di costruire;

- integrare gli elaborati cartografici del PRG: Tavola del Sistemi n. 2.1.9, scheda dell'Area di Trasformazione 03/01 AT4b dell'elaborato PG 5.1 con l'inserimento della nuova rotatoria tra via Spadolini e l'uscita della Secante e la relativa fascia di rispetto stradale nonché la fascia di rispetto stradale entro il Programma integrato, in coerenza al Programma approvato nel 2004, come richiesto dall'Amministrazione Provinciale;

- modificare nel Programma integrato la TAV. 2 "Planimetria di progetto con individuazione dei lotti" e la TAV. 3 "Standard urbanistici ed aree in esubero" in adeguamento al parere espresso dalla Amministrazione Provinciale relativamente alle fasce di rispetto stradali presenti sul comparto in conformità al Programma integrato approvato nel 2004;

- rimandare alla fase successiva del Permesso di costruire degli edifici l'esatta quantificazione dei parcheggi privati previsti dalla L.122/89 in quanto scala più appropriata, come richiesto dalla Provincia;

**STABILITO** di affidare alla Ditta Attuatrice, come indicato dal Settore Infrastrutture e Mobilità nel parere del 26.08.2010, l'onere della procedura di gara ai sensi degli art. 32 e 122 del D.lgs. 163/2006, restando in capo allo stesso Settore la responsabilità del controllo sulla procedura secondo quanto stabilito dal "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione";

**CONSIDERATO CHE** 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;

**PRESO ATTO:**

- della nota presentata il 14.02.2011 da Unicredit leasing s.p.a. e Banca Agrileasing s.p.a. relativa alla segnalazione del mancato interesse ad acquisire quota della capacità edificatoria dell'edificio posto entro il perimetro di Programma Integrato di proprietà comunale a compensazione degli impegni pubblici assunti dal sub comparto 1 e 2 in quanto non coinvolti attivamente nelle trasformazioni e nella realizzazione delle opere pubbliche compensative;

- della necessità di rettificare gli schemi di convenzione già siglati in fase di adozione del Programma limitatamente ad aspetti di coerenza formale per quanto riguarda la corretta elencazione degli elaborati e la messa in carico ai privati delle spese notarili, come di consueto, negli atti di questa specie;

**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 21.06.2010 al 21.07.2010 e che in data 10.12.2010, fuori temine, è pervenuta una osservazione della Commercianti Indipendenti Associati in qualità di proprietaria del Programma integrato che richiede di modificare ed integrare le norme di attuazione del Programma agli art. 7.03 e 7.06, 11, 12, 13, 14 e 15 al fine di assicurare maggiore flessibilità al Piano nella realizzazione degli edifici;

**VISTI:**

- il parere favorevole del Dirigente del Settore Programmazione Urbanistica sull'osservazione pervenuta, valutando positivamente l'impostazione più elastica delle regole del Piano anche al fine di snellire i procedimenti amministrativi e limitare successive varianti al Programma;
- il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio sul Programma integrato dell'8 giugno 2010 favorevole limitatamente all'impianto urbanistico, confermando le raccomandazioni espresse nella seduta del 08.04.2010 in riferimento all'edificio a elica. In tale parere si suggeriva la ricerca di altre soluzioni planoaltimetriche o una più efficace mitigazione visiva dell'edificio da realizzarsi attraverso l'utilizzo del verde in maniera massiva;
- la L. 179/92 art. 16 che istituisce i Programmi Integrati di Intervento;
- la L.R. 6/95 art. 20 che stabilisce per detti Programmi la presenza della funzione abitativa per una quota non inferiore al 25%;
- la L.R. 20/00 art. 41 comma 5 che stabilisce che continuano a trovare applicazione per l'adozione e l'approvazione dei piani particolareggiati, gli artt. 21 – 22 della L.R. n. 47/78;
- la L.R. 46/88 art. 3 comma 1 che stabilisce la procedura per l'approvazione dei piani attuativi in variante al PRG;
- la L.R. 47/78 e s.m.i. art. 15;

Su conforme proposta del Settore Programmazione Urbanistica – Servizio Aree di Trasformazione;

**ACQUISITO** il parere, in via preliminare, ai sensi dell'art. 49 – D.Lgs n.267/2000 riportato in calce alla presente;

Attesa la propria competenza ai sensi dell'art.42 del D.L.vo n.267/2000;

Esaminata in 2<sup>a</sup> Commissione consiliare il 21.2.2011;

Udite le dichiarazioni di voto, di cui copia in atti, durante le quali esce il cons. Baronio, per cui risultano 25 presenti;

Esperita la votazione con il seguente esito:

- consiglieri presenti: 25
- favorevoli: 17 (PD – IDV – Sinistra per Cesena)
- contrari: 7 (PDL – Lega Nord – Cesena 5 Stelle)
- astenuti: 1 (Di Placido [PRI])

## DELIBERA

- **DI APPROVARE** ai sensi dell'art 20 della L.R.6/1995, dell'art. 3 della L.R.46/88 e dell'art. 15 della L.R. 47/78 la variante sostanziale al Programma integrato dell'area Montefiore in variante al PRG;
- **DI DARE ATTO** che i contenuti della variante sinteticamente rappresentati consistono nella: redistribuzione delle volumetrie non ancora

realizzate che liberano al suolo maggiori spazi a verde pubblico, previsione di utilizzo da parte dei sub comparti 1 e 2 della capacità edificatoria della casa colonica di proprietà comunale compresa all'interno del perimetro per le motivazioni di pubblica utilità espresse nell'atto deliberativo di adozione, previsione di una medio grande struttura di vendita non alimentare al posto di una medio piccola con accorpamento di un esercizio di vicinato, realizzazione di un impianto per la distribuzione carburanti, un asilo nido, l'ampliamento di mq 447 con destinazione a deposito ed un nuovo esercizio di vicinato per mq 69 al posto di una superficie comune all'interno dell'edificio commerciale già realizzato. Sono previsti inoltre a carico delle proprietà e a favore dell'Amministrazione comunale la realizzazione di un ampio parcheggio di servizio allo stadio su proprietà pubblica a completamento di quello già previsto e la realizzazione di una nuova rotatoria lungo via Spadolini all'uscita dalla secante. Viene approvata la variante alla scheda dell'AT4b 03/01 per la porzione marginale riferita all'inserimento della rotatoria lungo via Spadolini.

La variante è costituita dai seguenti elaborati agli atti della presente:

#### Relazione

TAVOLA 1	Planimetria dello stato di fatto e analisi delle aree limitrofe
TAVOLA 2	planimetria di progetto con individuazione dei lotti
TAVOLA 3	Standard urbanistici ed aree in esubero
TAVOLA 4	Planivolumetrico
TAVOLA 4 A	Comparativo urbanizzazioni
TAVOLA 5	a Profili b destinazioni d'uso c Parcheggi pertinenziali
TAVOLA 6	Planimetria delle tipologie edilizie
TAVOLA 6a	Tipologie edilizie 1-2 e 4 (integrazione)
TAVOLA 7	Planimetria delle aree da cedere
TAVOLA 8	Planimetria verde
TAVOLA 9	Planimetria viabilità e segnaletica
TAVOLA 10	Connessioni ciclo pedonali
TAVOLA 10 A	Connessioni ciclo pedonali ai plessi scolastici
TAVOLA 11	Proposta irrevocabile per la costituzione di servitù ad uso pubblico della galleria e delle piazze
TAVOLA S 01 A	Planimetria quote altimetriche (stato di fatto)
TAVOLA S 01 B	Planimetria quote altimetriche (stato comparativo)
TAVOLA S 01 C	Planimetria quote altimetriche (stato futuro)
TAVOLA S 02 A	Planimetria rete smaltimento acque meteoriche (stato di fatto)
TAVOLA S 02 B	Planimetria rete smaltimento acque meteoriche (stato comparativo)
TAVOLA S 02 C	Planimetria rete smaltimento acque meteoriche (stato futuro)
TAVOLA S 03 A	Planimetria rete smaltimento acque nere (stato di fatto)
TAVOLA S 03 B	Planimetria rete smaltimento acque nere (stato comparativo)
TAVOLA S 03 C	Planimetria rete smaltimento acque nere (stato futuro)
TAVOLA S 04 A	Planimetria rete di distribuzione acqua e gas (stato di fatto)
TAVOLA S 04 B	Planimetria rete di distribuzione acqua e gas (stato comparativo)
TAVOLA S 04 C	Planimetria rete di distribuzione acqua e gas (stato futuro)
TAVOLA S 05 A	Planimetria rete elettrica media e bassa tensione (stato di fatto)
TAVOLA S 05 B	Planimetria rete elettrica media e bassa tensione (stato comparativo)
TAVOLA S 05 C	Planimetria rete elettrica media e bassa tensione (stato futuro)
TAVOLA S 06 A	Planimetria rete Telecom (stato di fatto)

TAVOLA S 06 B Planimetria rete Telecom (stato comparativo)  
 TAVOLA S 06 C Planimetria rete Telecom (stato futuro)  
 TAVOLA S 07 A Planimetria rete pubblica illuminazione (stato di fatto)  
 TAVOLA S 07 B Planimetria rete pubblica illuminazione (stato comparativo)  
 TAVOLA S 07 C Planimetria rete pubblica illuminazione (stato futuro)  
 TAVOLA S 08 A Planimetria cablaggio fibre ottiche (stato di fatto)  
 TAVOLA S 08 B Planimetria cablaggio fibre ottiche (stato comparativo)  
 TAVOLA S 08 C Planimetria cablaggio fibre ottiche (stato futuro)  
 TAVOLA S 09 A Planimetria rete teleriscaldamento (stato di fatto)  
 TAVOLA S 09 B Planimetria rete teleriscaldamento (stato comparativo)  
 TAVOLA S 09 C Planimetria rete teleriscaldamento (stato futuro)  
 TAVOLA S 10 A Planimetria irrigazione verde pubblico (stato di fatto)  
 TAVOLA S 10 B Planimetria irrigazione verde pubblico (stato comparativo)  
 TAVOLA S 10 C Planimetria irrigazione verde pubblico (stato futuro)

Relazione illustrativa

Relazione invarianza idraulica

Relazione invarianza idraulica Sub 1-2 Relazione invarianza idraulica Sub 4

Relazione clima acustico

Relazione tecnica clima acustico 1° integrazione

Relazione tecnica clima acustico 2° integrazione

Relazione infrastrutturale

Relazione geologica sub 1 e 2 (maggio 2010)

Prove sito in laboratorio sub 1 e 2

Relazione geologica sub 4 (maggio 2010)

Prove sito in laboratorio sub 4

Relazione geologica integrazione sub 1 e 2 (settembre 2010)

Relazione geofisica sub 1 e 2

Risposta sismica locale analisi di III livello Edificio 2 asilo nido sub 1 e 2

Calcolo della suscettibilità alla liquefazione sub 1 e 2

Relazione geologica integrazione sub 4 (ottobre 2010)

Relazione geofisica sub 4

Risposta sismica locale analisi di III livello Edificio 2 asilo nido sub 4

Calcolo della suscettibilità alla liquefazione sub 4

Dichiarazione di fattibilità geotecnica e allegato

Documentazione fotografica dello stato di fatto

Fotoinserimenti

Norme tecniche di attuazione

Relazione previsionale assoggettabilità ambientale

Schema di convenzione sub 1-2

Schema di convenzione sub 4

## PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- Tavola 2 Planimetria di progetto con individuazione dei lotti
- Tavola T 01 A Tavola sinottica di tutti i sottoservizi (stato di fatto)
- Tavola T 01 B Tavola sinottica di tutti i sottoservizi (comparativo)
- Tavola T 01 C Tavola sinottica di tutti i sottoservizi (stato futuro)
- Calcolo sommario della spesa Sub 1-2
- Calcolo sommario della spesa Sub 4
- Indagini Geologiche, Idrogeologiche e archeologiche preliminari Sub 1-2
- Indagini Geologiche, Idrogeologiche e archeologiche preliminari Sub 4
- Relazione Infrastrutturale Sub 1-2 e 4
- Relazione Illustrativa Sub 1-2 e 4
- Studio di prefattibilità ambientale
- Prime indicazioni e disposizioni dei piani di Sicurezza

## ELABORATI DI VARIANTE AL PRG

- Estratto della Tavola dei Sistemi PS 2.1.9
- Scheda dell'Area di Trasformazione 03/01 AT4b Elaborato PG 5.1

- **DI DARE ATTO** che i contenuti della variante contemperano interessi pubblici e interessi privati in una condizione di equilibrio come illustrato nelle premesse;
- **DI ACCOGLIERE** l'osservazione al Piano Integrato presentata dalla Commercianti Indipendenti Associati s.r.l. per le motivazioni riportate in premessa dando atto che l'elaborato Norme tecniche di Attuazione ha recepito agli art. 7.03 e 7.06, 11, 12, 13, 14 e 15 quanto contenuto nell'osservazione al fine di assicurare maggiore flessibilità al Piano nella realizzazione degli edifici del sub 1 e 2;
- **DI DARE ATTO** che il Programma integrato risulta in variante al PRG per i seguenti elementi: articolo 6.02 delle norme attuative in relazione ai limiti della quota di imposta del primo solaio come illustrato nelle premesse; tavola P.S. 2.1.9 del PRG per l'inserimento nel comparto della previsione di una medio grande struttura di vendita non alimentare e della rotatoria fra via Spadolini e l'uscita della secante; rettifica delle fasce di rispetto stradale interne al Programma integrato; scheda dell'AT4 03/01 dell'elaborato PG 5.1 per l'inserimento della stessa rotatoria e della fascia di rispetto stradale relativa;
- **DI DARE ATTO** che ai sensi dell'art. 9.07 delle N.d.A. del PRG, la variante al Programma integrato comprende all'interno di una progettazione unitaria del sub 1 e 2 la superficie attribuita al lotto di Tessuto anni 60-70 lungo via Assano di proprietà dei Sig. Angeli; tale aspetto era già presente nel Programma integrato approvato nel 2004;
- **DI STABILIRE** che la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto e l'espletamento della procedura negoziata per l'affidamento dei lavori di cui all'art. 57 c. 6 del D.lgs. 163/2006 e art. 8 del Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione sono a carico della Ditta Attuatrice e il controllo sulla procedura di gara sia demandato al Settore Infrastrutture e Mobilità;
- **DI DARE ATTO** che i Permessi di costruire delle urbanizzazioni dovranno rispettare le prescrizioni contenute nei pareri del Dirigente del Settore Infrastrutture e Mobilità del 26.08.2010 e del Consorzio di Bonifica della Romagna del 02.08.2010; il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà condurre le verifiche inerenti le richieste da Arpa in merito alle acque reflue e meteoriche;
- **DI RECEPIRE** negli elaborati del Programma integrato l'osservazione dell'Amministrazione Provinciale, espressa in sede di delibera di esclusione dalla procedura di VAS, relativamente alla struttura pubblica destinata ad asilo nido prevedendo una maggior compensazione ambientale mediante densa piantumazione delle aree libere sia dello stesso lotto che delle aree verdi circostanti, nonché relativamente alla sicurezza stradale in vicinanza dei bacini di laminazione attraverso l'inserimento di specifica modifica all'elaborato normativo e alla convenzione dei sub comparti 1 e 2 e la richiesta relativa alle fasce di rispetto presenti nel comparto riportando negli elaborati progettuali Tavole 2 e 3 le fasce di rispetto stradali in coerenza con la tavola dei Sistemi; le prescrizioni espresse da ARPA nel parere del 09.02.11 relativamente alla problematica acustica dell'edificio

residenziale a elica attraverso l'inserimento di una specifica norma nell'elaborato Norme di Attuazione come definito in premessa;

- **DI RIMANDARE** alla successiva fase del Permesso di costruire degli edifici l'esatta quantificazione dei parcheggi privati previsti dalla L.122/89 in quanto scala più appropriata;
- **DI STABILIRE** che la cessione delle porzioni di aree necessarie alla realizzazione della rotonda di Via Spadolini all'incrocio con l'immissione della Secante, attualmente destinate ad area di trasformazione polifunzionale, da parte della proprietà Fiumana che fa parte della ditta attuatrice del sub comparto 4, sia formalizzata prima della stipula della convenzione urbanistica;
- **DI DARE MANDATO** al Dirigente del Settore Risorse Patrimoniali e Tributarie di procedere alla cessione della capacità edificatoria relativa alla casa colonica di proprietà comunale compresa nel comparto prima del rilascio dei permessi di costruire per gli edifici di nuova edificazione dei sub comparti 1-2 a destinazione residenziale e terziaria a favore della Commercianti Indipendenti Associati Soc. Coop. in relazione alla espressione di mancato interesse delle altre proprietà dei sub comparti 1 e 2 in quanto non partecipanti attivamente alle trasformazioni urbanistiche e agli impegni per la realizzazione di opere pubbliche; di procedere all'acquisizione anticipata delle aree destinate alla realizzazione della rotatoria lungo via Spadolini comprese nell'AT4b 03/01 nell'area destinata a verde pubblico prima della stipula della convenzione urbanistica, lasciando in capo alla proprietà la capacità edificatoria del comparto polifunzionale; di sottoscrivere l'atto di costituzione dell'uso pubblico nella galleria distributiva all'interno dell'edificio commerciale già realizzato come previsto nella Tavola n. 11 e nello schema di convenzione;
- **DI DARE ATTO** che gli schemi di convenzione facenti parte degli elaborati del Programma Integrato, già siglati in fase di adozione, sono stati rettificati limitatamente ad aspetti di coerenza formale per quanto riguarda la corretta elencazione degli elaborati e la messa in carico ai privati delle spese notarili relativi alla cessione delle aree pubbliche come di consueto negli atti di questa specie;
- **DI INDICARE** per la stipula della convenzione urbanistica, il Dirigente del Settore Programmazione Urbanistica, conferendogli ogni più ampio mandato per apportare tutte quelle modifiche e integrazioni che si rendessero necessarie e non comportino variazioni della sostanza del presente atto;
- **DI DARE ATTO** che il Programma integrato sarà inviato alla Provincia ai sensi di legge;

Inoltre,

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Attesa l'urgenza di provvedere;

Esperita la votazione con il seguente esito:

- consiglieri presenti: 25
- favorevoli: 18 (PD – IDV – Sinistra per Cesena - PRI)
- contrari: 7 (PDL – Lega Nord – Cesena 5 Stelle)

## **DELIBERA**

- **DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, 4<sup>^</sup> comma, D.L.vo n.267/2000.

**PARERI**

*(ai sensi dell'art. 49, D.L.vo n.267/2000)*

**PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE BISCAGLIA ANNA MARIA**

---

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

IL VICE SEGRETARIO

**RITA RICCI**

**IOLANDA FUSAROLI**

---

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Cesena il giorno 28 FEBBRAIO 2011 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 28.2.2011

IL FUNZIONARIO INCARICATO

MONIA AMADORI

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si dichiara, a norma del comma 4, art.134, D.L.vo n.267 del 18 agosto 2000, che la deliberazione è esecutiva dal 24/02/2011.

---

p.c.c. ad uso amministrativo

Cesena, 28.2.2011

Il funzionario incaricato

dr.ssa M. Amadori