



# **COMUNE DI CESENA**

**SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO**

Nr. Proposta: **192/2016**

Ufficio/Servizio: SERVIZIO ATTUAZIONE URBANISTICA

Istruttore: Arch. Vincenzo STIVALA

*Il Relatore*  
ASS. MORETTI ORAZIO

*il Dirigente*  
ANTONIACCI EMANUELA

***barrare la casella corrispondente***

proposta per la Giunta

**I.E.**

proposta per il Consiglio

***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: RIGETTO RICHIESTA APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) DI INIZIATIVA PRIVATA AREA DI TRASFORMAZIONE 05/09 AT6 PARCO IPPODROMO, VIA RICCIONE.**

La Giunta Comunale, nella seduta del \_\_\_\_\_ ha deciso di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Il Segretario Generale Il Relatore

..... .....

- Presenti*
- Lucchi Paolo
  - Battistini Carlo
  - Benedetti Simona
  - Castorri Christian
  - Dionigi Tommaso
  - Lucchi Francesca
  - Miserocchi Maura
  - Moretti Orazio

La Giunta Comunale, nella seduta del \_\_\_\_\_ ha deciso di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Il Segretario Generale Il Relatore

..... .....

- Presenti*
- Lucchi Paolo
  - Battistini Carlo
  - Benedetti Simona
  - Castorri Christian
  - Dionigi Tommaso
  - Lucchi Francesca
  - Miserocchi Maura
  - Moretti Orazio

**PREMESSO** che:

- il PRG prevede la realizzazione, nella zona Oltresavio, di un Parco Urbano denominato Parco Ippodromo a completamento del polo dei servizi ricreativi esistenti (impianto dell'ippodromo, piscina comunale, palazzetto dello sport, pista di atletica, due palestre). La realizzazione del parco, avviata da tempo, deve essere completata nella zona Nord nella parte tuttora di proprietà privata;
- per l'acquisizione di tali aree, lo strumento urbanistico generale aveva previsto due Aree di trasformazione (AT6 05/08 e AT6 05/09) con indice edificatorio ridotto e utilizzabile previa cessione al Comune dei terreni necessari al completamento del parco pubblico;
- con lettera PGN 57791/351 del 17/12/2008 i Sig.ri Romagnoli Luigi Giorgio, Ventrucci Renato, Rossi Sauro, Boschetti Rosa, Pransani Albarosa, Pransani Adamo, Pransani Giancarlo, Pransani Natale e Tombaccini Maria, proprietari delle aree comprese nel comparto hanno avanzato richiesta di autorizzazione alla presentazione del Piano di Iniziativa Privata dell'area di trasformazione 05/09 AT6;
- il suddetto comparto atteneva ad un insediamento residenziale di modeste dimensioni collocato sull'ansa del Savio a ridosso della linea ferroviaria;
- con determinazione dirigenziale n. 2314 del 22.12.2008 i richiedenti sono stati autorizzati alla presentazione del PUA con alcune prescrizioni;
- successivamente (P.G.N. 58304/2008 - pratica n 340 del 18.12.2008) gli anzidetti proprietari hanno presentato richiesta di approvazione del PUA corredata dagli elaborati di progetto;
- il progetto del PUA prevedeva, in coerenza con il PRG, l'edificazione a margine del parco in prossimità degli edifici esistenti, di una Superficie Utile Lorda (SUL) di 1.838 mq suddivisa in cinque fabbricati -tipologia bi / trifamiliare- insistenti su una Superficie edificabile (Se) di 5.601 mq;
- nel corso del procedimento di approvazione sono emerse alcune criticità relative alla sicurezza idraulica del sito che hanno condizionato il progetto del PUA e delle urbanizzazioni con la previsione di misure tecnico-idrauliche di significativo impegno. Si è reso necessario inoltre (parere Servizio tecnico di bacino PGN 48877/351 del 18.07.2012), prevedere il rizezionamento di un tratto del fiume Savio al fine di prevenire il rischio di esondazioni;
- tali criticità hanno portato alla sospensione della pratica al fine della predisposizione degli adeguamenti progettuali conseguenti alle necessità integrative suddette;

**RILEVATO** che:

- nella fase di deposito del Piano e nel periodo successivo, sono giunte alcune osservazioni, da parte di Associazioni e cittadini, tese a richiedere all'Amministrazione di rivedere la previsione edificatoria dell'Area di trasformazione per salvaguardare il valore ambientale della stessa, conservare le caratteristiche di naturalità ed evitare il rischio idraulico locale;
- successivamente, con nota PGN 82064/351 del 19.11.2012, le proprietà, in relazione alle osservazioni pervenute, hanno manifestato la volontà di giungere ad un Accordo con il Comune al fine di modificare le previsioni urbanistiche del PRG ed ottenere, a fronte della cessione gratuita all'Ente dei terreni compresi nell'Area di trasformazione, il trasferimento della capacità edificatoria del PUA;
- con delibera di Giunta Comunale n. 349 del 05.11.2013 l'Amministrazione si è impegnata alla sottoscrizione di un Accordo con i privati (art. 18 della L.R. 20/2000) con i signori Rossi Sauro, Boschetti Rosa, Ventrucci Renato, Pransani Adamo, Pransani Albarosa, Pransani Giancarlo, Pransani Natale, Tombaccini Maria, Romagnoli Giancarlo, Romagnoli Roberto, Brigliadori Giuseppina, per il trasferimento dell'edificabilità del comparto 05/09 AT6 su aree di proprietà comunale site tra via Pontescolle e via Coppi;
- con nota PGN 100046/351 del 23.12.2013, il signor Ventrucci Renato ha manifestato la volontà di ritirarsi dall'Accordo di cui alla sopracitata delibera, rinunciando di conseguenza alla capacità edificatoria di mq. 540 di SUL derivante dalla quota di proprietà compresa nell'AT;

- in data 18.02.2014 con lettera prot. 15223/351 i signori Rossi Sauro, Boschetti Rosa, Pransani Adamo, Pransani Albarosa, Pransani Giancarlo, Pransani Natale, Tombaccini Maria, Romagnoli Giancarlo, Romagnoli Roberto, Brigliadori Giuseppina, preso atto del rifiuto alla partecipazione all'accordo da parte del signor Ventrucci Renato hanno confermato la volontà di procedere con l'ipotesi di trasferimento della capacità edificatoria del comparto 05/09 AT6;

- con successiva delibera di Giunta n 45 del 04.03.2014 l'Amministrazione ha modificato le decisioni precedenti valutando di addivenire, nell'interesse pubblico, ad un Accordo con le anzidette proprietà Rossi Sauro, Boschetti Rosa, Pransani Adamo, Pransani Albarosa, Pransani Giancarlo, Pransani Natale, Tombaccini Maria, Romagnoli Giancarlo, Romagnoli Roberto, Brigliadori Giuseppina, per il trasferimento della relativa edificabilità sull'area comunale tra via Pontescolle e via Coppi confermando nella sostanza i criteri stabiliti con la precedente deliberazione n. 349 del 05.11.2013;

- con nota prot. n. 35501/351 del 28.04.2014 i signori Rossi Sauro, Boschetti Rosa, Pransani Adamo, Pransani Albarosa, Pransani Giancarlo, Pransani Natale, Tombaccini Maria, Romagnoli Giancarlo, Romagnoli Roberto, Brigliadori Giuseppina, hanno richiesto di modificare l'ipotesi di accordo di cui alle suddette delibere 349/2013 e 45/2014 con una significativa riduzione degli oneri economici previsti;

- nei successivi incontri fra l'Amministrazione e i tecnici incaricati dalle proprietà del 30.07.2014 e fra l'Amministrazione e le proprietà del 12.11.2014, gli interessati hanno confermato di non essere in grado di sostenere i costi previsti e quindi di poter non accettare le condizioni stabilite nella citata delibera n. 45/2014, precludendo la sottoscrizione dell'accordo ;

#### **CONSIDERATO** che:

- con delibera n. 36 del 09.04.2015 il Consiglio Comunale ha approvato la variante al PRG vigente 1/2014 adottata con delibera di C.C. n. 7 del 06.02.2014 con finalità di salvaguardia verso le trasformazioni territoriali di ampi ambiti urbani, di contenimento del consumo di suolo e riduzione della pressione insediativa sul territorio non urbanizzato. Tale Variante ha ridotto il numero delle Aree di trasformazione del PRG non ancora attuate promuovendo politiche di riqualificazione e di rigenerazione urbana. Con la stessa Variante, inoltre, sono state e ripubblicate alcune aree tra cui anche l'AT6 05/09 per la quale veniva eliminata la previsione edificatoria destinando l'intero comparto a verde pubblico (previsione vigente ante Variante Generale PRG 2000) essendo venute meno le condizioni per concludere l'Accordo con i privati di cui alla citata deliberazione G.C. n. 45/2014. In considerazione di ciò, stante la prevista destinazione pubblica dell'area, veniva data comunicazione alle proprietà dell'avvio del procedimento di apposizione del vincolo espropriativo ai sensi del 2° comma dell'art. 9 della L. 37/2002 (lettere raccomandate del 28.04.2015);

- in data 25.06.15 i Sig.ri Pransani Adamo e Romagnoli Roberto, in qualità di comproprietari di aree ricadenti nell'AT6 05/09, hanno presentato osservazione per variare una porzione di area cortilizia -di pertinenza degli edifici esistenti di proprietà- da verde pubblico a ville e giardini, senza manifestare opposizioni all'eliminazione dell'area edificabile e all'apposizione del vincolo espropriativo;

- in data 08.08.2015 il Sig. Rossi Sauro ha presentato osservazione richiedendo, a fronte della cessione gratuita dell'area verde pubblico di sua proprietà adiacente al parco dell'ippodromo già realizzato, un lotto edificabile su area comunale, senza opporsi all'eliminazione dell'area edificabile e all'apposizione del vincolo espropriativo;

- con delibera di Consiglio Comunale n 19 del 17.03.2016 è stata approvata definitivamente la variante al PRG 1/2014 "ripubblicazione di alcune aree .." che ha confermato l'eliminazione dell'Area di trasformazione AT6 05/09 destinando i relativi terreni a verde pubblico. Nelle controdeduzioni alle osservazioni anzidette, formulate all'interno dello stesso provvedimento deliberativo, veniva accolta la prima (Pransani – Romagnoli) e respinta la seconda (Rossi Sauro) in quanto il suo accoglimento avrebbe comportato una ulteriore Variante al PRG da valutare eventualmente in altra sede e occasione;

**RILEVATO** che per le considerazioni sopra svolte il procedimento relativo alla approvazione del PUA dell'AT6 05/09 (P.G.N. 58304/2008 - pratica n 340 del 18.12.2008) non può essere portato a termine in mancanza di fondamentali requisiti di regolarità sussistendo pieno contrasto del P.U.A. presentato (P.G.N. 58304/08 - pratica n 340 del 18.12.08) col PRG vigente (approvato con del. C.C: n 19 del 17.03.2016) che prevede la destinazione dell'area relativa alla stessa AT6 a verde pubblico;

**RITENUTO OPPORTUNO** pertanto provvedere, per le motivazioni sopra evidenziate, al rigetto dell'istanza;

## VISTE

- la L.R. 47/78 modificata ed integrata dalla L.R. 23/80 e dalla L.R. 6/95, la L.R. 20/2000 e la Legge 47/1985;
- la L.R. 46/88 ed in particolare l'articolo 3, comma 1;

Su conforme proposta del Dirigente del Settore Governo del Territorio - Servizio Attuazione Urbanistica;

**ACQUISITO** in via preliminare il parere favorevole di cui all'art. 49 del D. Lgs. 267/00 in calce riportato;

A voti unanimi palesemente espressi;

## D E L I B E R A

**1- di RIGETTARE** per le motivazioni indicate in narrativa, la richiesta di approvazione del piano urbanistico attuativo di iniziativa privata relativo all'Area di trasformazione 05/09 Parco Ippodromo via Riccione, presentato con istanza P.G. n. 58304/2008 del 18/12/2008, dai Sig.ri Ventrucci Renato, Rossi Sauro, Boschetti Rosa, Pransani Albarosa, Pransani Adamo, Pransani Giancarlo, Pransani Natale e Tombaccini Maria, Romagnoli Giancarlo, Romagnoli Roberto e Briigliadori Giuseppina e costituito dai seguenti elaborati agli atti del Settore proponente:

Tavola 1	Documentazione fotografica –
Tavola 2	Inquadramento urbanistico –
Tavola 3	Stato attuale
Tavola 4	Planimetria di progetto e sezioni
Tavola 5	Lavori extra comparto
Tavola 6	Planimetria aree da cedere
Tavola 7	Schemi tipologici
Tavola 8	Planimetria aree da cedere
Tavola 9	Planimetria superfici permeabili
Tavola 8	Schema Rete Illuminazione Pubblica
Tavola 10	Planimetria viabilità, segnaletica stradale, Legge 13
Tavola 11	Planimetria connessioni ciclopedonali
Tavola 12	Planimetria rete fogne bianche
Tavola 13	Planimetria rete fogne nere
Tavola 14	Planimetria rete acquedotto e gas
Tavola 15	Planimetria rete Telecom
Tavola 16	Planimetria rete Enel
Tavola 17	Planimetria rete pubblica illuminazione
Tavola 18	Planimetria rete teleriscaldamento
Tavola 19	Planimetria sinottica
Allegato A	Certificati catastali
Allegato B	Relazione illustrativa
Allegato C	Norme tecniche di attuazione
Allegato D	Relazione idraulica
Allegato E	Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
Allegato F	Computo metrico estimativo delle opere fuori comparto
Allegato G	Relazione geologica - geotecnica
Allegato H	Valutazione previsionale di clima acustico
Allegato I	Relazione inerente la valutazione ambientale strategica (VAS)
Allegato L	Relazione paesaggistica

**2- di DARE ATTO**, che la presente deliberazione non comporta effetti diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.