



# COMUNE DI CESENA

Processo verbale delle deliberazioni del Consiglio Comunale

Seduta del **25/09/2014** - delibera n. **78**

**OGGETTO:** APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AREA DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE AT4A 12/02 IN LOCALITA' PIEVESESTINA - VIA VIAZZA E VIA LARGA IN VARIANTE AL P.R.G. (ART. L.R. 46/88 )

L'anno **DUEMILAQUATTORDICI (2014)**, il mese di **SETTEMBRE**, il giorno **VENTICINQUE**, si è adunato il Consiglio Comunale, in seduta pubblica di prima convocazione, previo avviso scritto notificato in tempo utile ai consiglieri.

Presiede il cons. **SIMONE ZIGNANI - Presidente Consiglio Comunale**  
Assiste il **Vice Segretario dott. GABRIELE GUALDI**

Risultano presenti i Consiglieri:

COGNOME NOME		COGNOME NOME	
<b>LUCCHI PAOLO</b>	<b>P</b>	<b>PULLINI ANDREA</b>	<b>P</b>
<b>BABBI GIOVANNI</b>	<b>P</b>	<b>ROSSI ENRICO</b>	<b>P</b>
<b>BIGUZZI LEONARDO</b>	<b>P</b>	<b>ROSSINI FILIPPO</b>	<b>P</b>
<b>BRACCI FEDERICO</b>	<b>P</b>	<b>ROSSO GIORGIO GUSTAVO</b>	<b>P</b>
<b>CASALI MARCO</b>	<b>P</b>	<b>SANTERO CHIARA</b>	<b>P</b>
<b>CASTELLUCCI SEBASTIANO</b>	<b>P</b>	<b>SPINELLI STEFANO</b>	<b>P</b>
<b>CECCARONI DAVIDE</b>	<b>P</b>	<b>VALLETTA VITTORIO</b>	<b>P</b>
<b>D'ALTRI SILVIA</b>	<b>P</b>	<b>VENTURI STEFANIA</b>	<b>P</b>
<b>FORMICA DOMENICO</b>	<b>P</b>	<b>ZIGNANI SIMONE</b>	<b>P</b>
<b>GUIDUZZI NATASCIA</b>	<b>P</b>	<b>ZOFFOLI GILBERTO</b>	<b>P</b>
<b>MAGNANI LUCA</b>	<b>P</b>	<b>ZUCCATELLI GIUSEPPE</b>	<b>P</b>
<b>MAZZONI CRISTINA</b>	<b>A</b>		
<b>MOLARI CATERINA</b>	<b>P</b>		

Presenti: n. 23 - Assenti: n. 1

Vengono nominati scrutatori i Consiglieri:

FILIPPO ROSSINI  
DAVIDE CECCARONI  
MARCO CASALI

Sono presenti gli Assessori:

CARLO BATTISTINI - SIMONA BENEDETTI - CHRISTIAN CASTORRI - TOMMASO DIONIGI - MAURA MISEROCCHI - LIA MONTALTI - ORAZIO MORETTI

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### **PREMESSO** che:

- con nota PGN 31899/2008 del 09/07/2008 le società GOLDEN s.r.l. con sede in Pesaro via F.lli Rosselli 46, ECOTECH s.r.l. con sede in Cesena via Pastore 185 e la sig.ra BARUZZI SABRINA, in qualità di proprietari delle aree comprese nell'Area di Trasformazione AT4a 12/02 hanno presentato al Comune di Cesena istanza per l'approvazione del P.U.A., in Variante al prg vigente, relativo all'Area di Trasformazione medesima in località Pievesestina - v. Viazza e v. Larga sulla base del provvedimento dirigenziale n. 312 del 28/02/2008 di autorizzazione alla presentazione dello stesso PUA;

- il comparto attiene ad un insediamento polifunzionale di ampie dimensioni (circa 275 mila mq.) oltre a Scoli Consorziali, collocato nella frazione di Pievesestina ai confini con il Comune di Bertinoro in adiacenza dell'Autostrada A14, la cui connessione al sistema urbano e viabilistico della frazione è previsto mediante la rotatoria di accesso su v. Fossalta da realizzare da parte dei soggetti attuatori del PUA;

- I contenuti essenziali del PUA si riferiscono:

- alle opere infrastrutturali e di urbanizzazione necessarie alla sostenibilità insediativa del comparto ed al corretto inserimento nella rete urbana. Trattasi infatti di una nuova area polifunzionale posta nel margine Nord della frazione di Pievesestina e del territorio comunale per la quale è necessario realizzare i relativi collegamenti infrastrutturali e il potenziamento delle reti dei sottoservizi energetici acquedottistici e ambientali (gas-acqua-fognatura nera);

- alla previsione di edifici produttivi/deposito (U 4/1, U 4/2) per una Sul di mq. 109.643,20 e di alloggi di servizio per le unità produttive di superficie superiore a 5.000 mq. Tutti i fabbricati si affacciano sulla nuova viabilità interna che, nell'anello parallelo a v. Larga, racchiude gran parte dei parcheggi pubblici. L'ultimo tratto perpendicolare all'autostrada, è a doppio senso di marcia e si conclude con una rotatoria di ritorno;

- all'osservanza delle misure di mitigazione e sostenibilità introdotte con lo screening ambientale e la verifica di assoggettabilità ai sensi dell' art. 12 del D.Lgs. 4/2008 che ha apportato disposizioni correttive ed integrative al D.Lgs. 152/2006;

- alla previsione di un'area (circa mq 1635) derivante dalla dismissione di un tratto di v. Colombara (mq. 3.636 circa) già ceduto dal Comune di Cesena a Valore Città srl (atto notaio Giunchi n. rep. 166.952. del 30/11/2010) in coerenza al Piano delle Alienazioni approvato con delibera C.C. n. 240 del 22/12/2009. Il tratto viario anzidetto sarà alienato dalla società di cartolarizzazione attraverso procedura di evidenza pubblica con la quale saranno attribuiti all'aggiudicatario gli utili (capacità edificatoria) e gli oneri (costi di urbanizzazione e potenziamento reti acqua e gas). In concreto, le anzidette aree consentiranno la realizzazione di una S.u.l. di mq 1308 (su un lotto di mq 1635 circa) a regime di libero mercato e una S.u.l. di mq. 363 (su un lotto di mq 454 circa) riservata al Comune per le finalità di cui all'art 42.08 bis.. Sulla base di tale prevista cartolarizzazione e avvenuta cessione (atto Notaio Giunchi) Valore Città srl assume titolo di soggetto attuatore del PUA per le relative quote di competenza, fino alla vendita del lotto anzidetto;

- all'attuazione delle politiche di cui all'art. 42.08bis delle NdA del PRG 2000, da parte delle ditte Golden srl, Ecotech srl, Valore città srl, Baruzzi Sabrina, (nota PGn 0100729/351 del 30/12/2013) in applicazione dell'ultimo comma del predetto articolo che consente la cessione a titolo gratuito al Comune di Cesena di una quota urbanizzata di Ut pari a 0,04 mq/mq, da comprendere nella Se. Tali aree, da cedere già urbanizzate all'Ente per l'attuazione di politiche insediative di interesse pubblico, assumono in dettaglio la seguente consistenza ed edificabilità:

Lotto n. 3 Se. mq. 13705,4 SUL mq. 10.973,80;

- alla previsione di una superficie complessiva di mq. 25.926,00 destinata ad aree di compensazione aggiuntiva agli standard (art. 42.08 NdA PRG 2000) che viene mantenuta in proprietà dalle ditte attuatrici del PUA dietro pagamento al Comune di Cesena di corrispettivo complessivamente pari a € (27,00 €/mq x 25.926,00 mq) = € 700.002,00 da versare prima della stipula della convenzione urbanistica del P.U.A. Tali fondi sono finalizzati al miglioramento della dotazione pubblica di verde urbano;

### **RILEVATO** che:

- al fine di garantire l'anzidetta sostenibilità e il corretto inserimento del nuovo insediamento nella rete urbana del polo produttivo della frazione il progetto del PUA prevede, tra l'altro:

- l'impegno dei privati alla realizzazione della rotatoria di accesso all'area su v. Fossalta, v. Larga di S. Andrea e v. Viazza;
- l'impegno dei privati a sottoscrivere la Convenzione Accessiva per la realizzazione a loro carico del potenziamento della rete gas, mediante la sottoscrizione dell' "Obbligo unilaterale di stipulare Convenzione Accessiva alla Convenzione Urbanistica" (atto notaio Maltoni del 31/07/2014). Con tale atto i firmatari (Golden srl, Ecotech srl, Baruzzi Sabrina, Valore città srl) hanno garantito le proprie quote finanziarie (Fideiussione Atradius C20 175 UR0608276 del 16/07/2014, Fideiussione Aviva n. 6462559 del 16/07/2014, deposito cauzionale del 14/03/2014 n. 1591) e si sono inoltre obbligati a garantire le restanti somme in caso di mancata completa sottoscrizione della stessa Convenzione Accessiva da parte di tutti i soggetti interessati.

- le realizzazioni del nuovo collettore fognario di collegamento del polo produttivo di Pievesestina e della frazione al depuratore comunale centrale di v. Calcinaro e della nuova condotta di potenziamento della rete idrica potabile sono previste nel "Programma Operativo degli Interventi del Servizio Idrico Integrato 2014-2017" approvato dal C.L.F.C.(Consiglio Locale Forlì-Cesena) in data 25/03/2014, il cui finanziamento da parte di Romagna Acque Spa è in corso di avanzato perfezionamento;

- gli elaborati del PUA, in Variante al PRG ai sensi art. 3 comma 1° L.R. 46/88 riguardante sia una organizzazione della superficie edificabile interna al perimetro del comparto diversa da quella prevista dalle tavole PS 2.1.1, PG 5.3, sia la ricollocazione, lungo v. Larga, dell'edificio abitativo ubicato all'interno dell'Area, sono stati depositati a libera visione del pubblico, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/78 e successive modificazioni anche per gli aspetti relativi ai contenuti ambientali (art. 12 comma 5° d. Lgs. 152/06 e s.m.i.) e della Variante anzidetta, dal 27/01/2010 a tutto il 26/02/2011;

- che nei 30 (trenta) giorni successivi è pervenuta una osservazione presentata dai sig. Meldolesi Davide e altri proprietari di immobili confinanti con il PUA con la quale sostanzialmente si chiede "... che durante la realizzazione delle opere urbanistiche venga rispettato il corso dello scolo dell'acqua attuale, cioè Sud-Nord."

#### **CONSIDERATO** che:

- l'osservazione, presentata nei termini di legge, non possa ritenersi pertinente, in quanto i suoi contenuti esulano da profili strettamente urbanistici e sono sostanzialmente afferenti a rapporti tra privati specificamente regolati dal Codice Civile, i cui effetti riguarderebbero eventuali criticità, dovute al regime idraulico, che sarebbero rilevabili solo in futuro dopo l'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione del PUA in parola;

- nel merito si ritiene pertanto di non accogliere l'osservazione avanzata rinviando, eventualmente una verifica più accurata al momento della presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione;

#### **PRESO ATTO:**

- del parere favorevole espresso da AUSL Cesena ai sensi della L.R. 19/1982 e s.m.i., in data 24/07/2009 Prot. NIP -(E) n. 47/2009 (PG 0041258/2009);

- dei pareri favorevoli condizionati espressi da ARPA ai sensi della L.R. 19/1982 e s.m.i., in data 28/12/2009 PGFC 12919/2009 e in data 29/12/2009 PGFC 13002/2009 (PG 00258/2010);

- del parere favorevole con prescrizioni del Consorzio di Bonifica della Romagna, Prot. Gen. 4087/CE1274 in data 17/11/2009 (PG 0064829/2009) e successiva osservazione al PRG Var 1/2008 prot. 191/CES/29 del 07/01/2010;

- del parere favorevole con prescrizioni di HERA in data 22/04/2010 Prot. 87082 (PG 0027066/351);

- del parere favorevole con prescrizioni esecutive di HERA LUCE in data 06/11/2009 Prot. UT 471/09;

- del parere favorevole condizionato della Provincia di Forlì-Cesena - Servizio Pianificazione Territoriale Ufficio Edilizia espresso ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/2008 (sismica) prot. 87324/2009 del 07/09/2009;

- del provvedimento provinciale (deliberazione di Giunta Provinciale n. 100 del 23/03/2010, prot. Gen. N. 27482/2010) relativo al parere ai sensi dell'art. 3 comma 2 L.R. 46/88 (Variante minore al PRG) e alla decisione in merito alla verifica di assoggettabilità alla VAS ex art. 12 comma 4 D.lgs 152/2006 e successive modifiche contenute rispettivamente una osservazione sulla Variante al PRG (aree di compensazione aggiuntive agli standards e parcheggi privati) e delle prescrizioni sulla Verifica di Assoggettabilità alla VAS riguardanti le connessioni viabilistiche sulla viabilità attuale e futura, le mitigazioni, la rispondenza agli esiti della procedura di screening (filari e saldo ambientale);

- delle prescrizioni e delle validazioni sugli elaborati progettuali afferenti ai sistemi di distribuzione dell'energia elettrica, telecomunicazioni e metanodotti formulate rispettivamente da ENEL (parere PG 630615 del 15/12/2008), da Telecom (emessa in data 10/03/2009 n 5205 - P) e da SNAM in data 02/10/2008 Prot. n. 1385;

#### **DATO ATTO:**

- del parere favorevole condizionato del Servizio Insediamenti Produttivi, in data 16/04/2009 e integrazioni in data 21/06/2010 e 18/04/2014 (PGn 33991/2014);

- del parere favorevole con prescrizioni sul PUA del Settore Infrastrutture e Mobilità, in qualità di coordinatore dei Settori dei LL.PP. (PG 00036342/351 del 03/06/2010) e della successiva validazione sugli elaborati "Tav 5 e 17 bis" del P.U.A. relativamente allo spostamento della pista ciclabile ed alla previsione progettuale della rotatoria di accesso su v. Larga - v. Viazza;

- del parere favorevole del Settore Tutela Ambiente e Territorio formalizzato in data 01/12/2010 in calce all'elaborato "Valutazione previsionale di impatto acustico L 447/95 art 8 comma 4 INTEGRAZIONI" del P.U.A.;

- del parere favorevole con prescrizioni della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, del 21/04/2009;

- del parere favorevole con osservazioni del Quartiere Dismano, espresso in data 18/12/2009 (PQN 2900/12);

- della consegna, da parte degli uffici comunali ad un tecnico incaricato della redazione congiunta del PUA avvenuta con nota PG n 60487/2014 in data 22/07/2014, di copia dei pareri interni ed esterni anzidetti con l'avvertenza della necessaria considerazione degli stessi pareri nel prosieguo dell'attuazione per una completa e corretta realizzazione degli interventi del PUA;

- che in relazione alle opere fuori comparto definite dal PRG e richiamate in premessa, gli elaborati del PUA contengono il progetto di massima ed il computo metrico delle stesse;

- della integrazione pervenuta in data 09/09/2014 (nota PG n. 72330/351) riguardante la presentazione della tavola di rilievo (Tav. 2) integrata/modificata e dello schema di convenzione (Tav. R3) integrato;

#### **VALUTATO che:**

A) - in relazione alle considerazioni espresse da ARPA nel proprio parere del 28/12/2009, si puntualizza quanto segue:

1) Necessità di collegamento alla pubblica fognatura per lo smaltimento dei reflui e congruità dei tempi di attuazione:

Al riguardo si precisa che l'area di intervento sarà collegata al depuratore comunale centrale di v. Calcinaro attraverso una nuova condotta premente prevista dalla rotonda Saragat lungo via Torino. Tale opera è stata assunta tra gli obiettivi di ATERSIR nel "Programma Operativo degli Interventi del Servizio Idrico Integrato 2014-2017" approvato dal C.L.F.C. in data 25/03/2014, il cui finanziamento da parte di Romagna Acque Spa è in corso di perfezionamento. L'ultimazione delle opere e la loro entrata in esercizio è prevista per il 2017 - 2018 Tali tempistiche sono pienamente congruenti con le fasi attuative del PUA.

2) Previsione collegamento stradale tra l'AT e v. Sant'Andrea:

Al riguardo si ritiene opportuno rinviare alla fase successiva alla esecuzione delle opere di urbanizzazione (viabilità) la decisione sulla opportunità di vietare il transito dei mezzi pesanti sul tratto della viabilità interna al PUA che si immette sulla via Casanova al fine di tutelare i ricettori esistenti;

3) Coordinamento dell'attuazione del PUA con le previsioni produttive del PSC del Comune di Bertinoro:

Al riguardo si puntualizza che il coordinamento auspicato da ARPA, tra le attuazioni del PUA in oggetto e le aree produttive previste nel PSC del Comune di Bertinoro, può apparire utile solo in via teorica in quanto, essendo gli strumenti attuativi condizionati esclusivamente dall'iniziativa privata, risulta molto difficile realizzare un coordinamento o una condivisione programmatica dei targets tra diversi soggetti appartenenti anche ad ambiti territoriali differenti. Né, d'altra parte, pare possibile bloccare le iniziative già avviate con i procedimenti in via di conclusione in attesa dell'avvio degli altri comparti.

Inoltre:

a) Mitigazione degli impatti derivanti dalla nuova linea elettrica:

Al riguardo si ritiene di dover rinviare al momento dell'attuazione del comparto -rilascio dei titoli abilitativi sugli interventi del PUA- la verifica degli obiettivi di qualità previsti dalla normativa vigente per le nuove linee elettriche;

b) Necessità di presentare specifica relazione di impatto acustico in sede di progettazione definitiva degli edifici:

Nel merito si condividono le prescrizioni di ARPA riguardo alla necessità di produrre specifica documentazione acustica da presentarsi al momento dell'insediamento delle attività produttive nei singoli lotti del PUA;

A<sup>1</sup>) - in relazione al parere condizionato espresso da ARPA in data 29/12/2009, si ritiene di dover confermare quanto specificato ai precedenti punti "2" e "b";

B) - in relazione alle prescrizioni contenute nel parere espresso dal Consorzio di Bonifica si precisa che gran parte delle medesime, essendo di dettaglio costruttivo, trovano completo adempimento nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, mentre la prescrizione relativa alla necessità di prevedere una nuova condotta irrigua interrata è stata soddisfatta mediante adeguata integrazione dell'elaborato Tav I\_4 del PUA in cui è indicata la condotta irrigua nella zona Nord del comparto.

C) - in relazione alle prescrizioni contenute nel parere di Hera si evidenzia quanto segue:

- servizio pubblica fognatura nera: la sostenibilità del comparto è subordinata alla progettazione, realizzazione, collaudo e messa in esercizio del nuovo collettore di collegamento al depuratore comunale di v. Calcinaro.

Al riguardo si precisa che l'area di intervento sarà collegata al depuratore comunale centrale di v. Calcinaro attraverso una nuova condotta premente prevista dalla rotonda Saragat lungo via Torino, assunta tra gli obiettivi di ATERSIR nel "Programma Operativo degli Interventi del Servizio Idrico Integrato 2014-2017" approvato dal C.L.F.C. in data 25/03/2014, il cui finanziamento da parte di Romagna Acque Spa è in corso di avanzato perfezionamento. L'ultimazione delle opere e la loro entrata in esercizio è prevista per il 2017 – 2018.

Tali tempistiche sono pienamente congruenti con le fasi attuative del PUA;

- servizio acqua - gas : come già indicato da HERA in precedenti pareri, la sostenibilità energetica e acquedottistica del comparto non può essere garantita senza i relativi potenziamenti strutturali delle reti non più rinviabili.

Al riguardo, in relazione all'insufficiente quadro di sostenibilità infrastrutturale dell'insediamento, si precisa che il potenziamento della rete idrica potabile è previsto nel citato "Programma Operativo degli Interventi del Servizio Idrico Integrato 2014-2017" approvato dal C.L.F.C. in data 25/03/2014, il cui finanziamento da parte di Romagna Acque Spa è in corso di avanzato

perfezionamento. L'ultimazione delle opere e la loro entrata in esercizio è prevista per il 2017 / 2018.

Il potenziamento della rete gas è previsto a totale carico (700 mila €) dei soggetti di alcune Aree di Trasformazione di iniziativa privata previste nella frazione di Pievesestina. A tal fine è stato sottoscritto l' "Obbligo unilaterale di stipulare convenzione accessiva alla convenzione urbanistica". (atto notaio Maltoni del 31/07/2014). Con l'atto anzidetto i soggetti firmatari si obbligano unilateralmente a garantire la stipula della Convenzione Accessiva e le somme necessarie a sostenere i costi del potenziamento della rete gas.

- prescrizioni esecutive di dettaglio: al riguardo si precisa che tali indicazioni sono da recepire nell'ambito del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;

D) - in relazione alla osservazione formulata dalla Provincia ai sensi del combinato disposto dell'art. 15 L.R. 47/78 e dell'art. 3 L.R. 46/88, relativamente alla destinazione delle aree di compensazione ed alla quantità dei parcheggi privati, come già puntualizzato nella risposta alla Provincia nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS (fax 17/03/2010), si ritiene di non poter accogliere la stessa confermando rispettivamente le seguenti controdeduzioni:

- Le vigenti Nda del PRG 2000 agli art. 42.08 e 42.12 classificano e disciplinano gli usi delle aree pubbliche nella città da trasformare. L'Area pubblica comprende le aree a standard urbanistici obbligatori (verde e parcheggi) e comprende altresì le superfici di cessione, aggiuntive agli standards, che rappresentano le aree di compensazione urbanistica e ambientale. Nelle Aree polifunzionali (AT4 a/b) e nelle Aree di riqualificazione paesaggistico-ambientale (AT7) le quote di Ap di compensazione, aggiuntive agli standards, possono essere monetizzate qualora non siano necessarie per specifici obiettivi pubblici. Tali superfici restano inedificabili e possono essere utilizzate solamente a P1 permeabili e a verde privato. Il PUA definisce tali utilizzi. Non si ravvisa pertanto alcun contrasto con il PRG anche perché non ne viene modificato il disegno. Si evidenzia infine, che i proventi derivanti della monetizzazione delle aree di compensazione aggiuntiva anzidette confluiscono in apposito capitolo del bilancio finalizzato alla "realizzazione di nuove aree verdi individuate nel piano dei servizi e alla piantumazione di nuove alberature".
- l'altezza teorica prevista per il calcolo del volume ai fini della determinazione dei parcheggi privati dall'art. 13, comma 3 del vigente Regolamento Edilizio comunale (pari a 3 metri per gli usi produttivi) viene assunta quale parametro di riferimento nei soli casi di edifici che -pur presentando altezze superiori ai 3 metri, legate alle esigenze di lavorazione ed ai cicli produttivi- non risultino soppalcati o per i quali non sia comunque ricavata ulteriore superficie utile lorda sfruttando la maggiore altezza rispetto ai richiamati 3 metri. Tale "scomputo" di altezza infatti -sebbene non direttamente previsto dalla L. 122/1989 né per insediamenti produttivi né per insediamenti residenziali- non si ritiene contrasti con la normativa urbanistica di riferimento: infatti, la Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n° 3210/1967 "Istruzioni per l'applicazione della legge 6 agosto 1967, n. 765, recante modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150" chiarisce al punto 9 che "la cubatura, in rapporto alla quale va determinata la superficie da destinare a parcheggi, è costituita dalla sola cubatura destinata ad abitazione, uffici o negozi, con esclusione perciò delle altre parti dell'edificio: scantinati, servizi e cosiddetti "volumi tecnici". Pare corretto pertanto poter equiparare agli anzidetti "volumi tecnici" -per le sole attività manifatturiere/industriali- la maggiore altezza rispetto ai 3 metri indicati dal Regolamento Edilizio. Si pensi, ad esempio, all'installazione affatto insolita di impianti o dispositivi quali carri-ponte, scaffalature industriali, nastri trasportatori, macchinari ingombranti che occupano altezze certamente superiori ai 3 metri, ma che tuttavia sono necessarie per i cicli di lavorazione pur senza impegnare più di un singolo piano abitabile/usabile. Ciò premesso si ritiene comunque necessario che tale regolamentazione sia esplicitata e definita in maniera più circostanziata e puntuale. Pertanto tale modalità è stata inserita nelle NTA del PUA una disposizione (Art. 8) che regola la quantificazione dei parcheggi privati e prescrive, in caso di previsione/modifica di piani abitabili/usabili ricavati -anche tramite soppalchi- all'interno dell'altezza effettiva del fabbricato, che i parcheggi privati debbano essere calcolati utilizzando tutte le superfici riferite ad ogni piano abitabile/usabile.

E) - in relazione al provvedimento provinciale sulla verifica di assoggettabilità che ha escluso il PUA dalla procedura di VAS con alcune prescrizioni (deliberazione Giunta Provinciale n° 100 del 23/03/2010) si rileva che:

1) in merito alla richiesta di chiarimento sulle “relazioni del comparto con la viabilità di progetto del PRG e recupero dei parcheggi pubblici” si puntualizza e si conferma quanto evidenziato nelle osservazioni espresse dal Comune in merito alla decisione sulla verifica di assoggettabilità che di seguito si riportano:

*“l’assetto del PUA di che trattasi non trascura, in prospettiva, la connessione dell’AT con l’infrastruttura di collegamento al casello Nord prevista dal PRG. In un prossimo futuro, il varco disponibile in area pubblica risulta compatibile con le caratteristiche di una strada di accesso interna al PUA eliminando i due tratti di parcheggi pubblici disposti a pettine. In questa ottica viene allegato al PUA uno schema planimetrico (vincolante per le future varianti al PUA) con l’individuazione dell’innesto della viabilità interna al comparto alla nuova infrastruttura di collegamento di futura realizzazione, nello schema è previsto anche il recupero dello standard da ottenersi attraverso l’ampliamento dell’area di parcheggio posta a Est del comparto in adiacenza al lotto 3. Al momento però il piano particolareggiato in corso di approvazione, che rispetta le disposizioni di legge anche in relazione alle dovute dotazioni pubbliche (parcheggi - verde), non prevede ancora tale collegamento stante anche l’inesistenza della nuova infrastruttura che dovrà trovare programmazione e risorse nei prossimi bilanci e piani delle opere pubbliche comunali. Le nuove previsioni relative alle opere anzidette (allacciamento viario all’AT, accesso al comparto e nuovi parcheggi) dovranno quindi trovare attuazione attraverso una futura e specifica variante al PUA che, nel rispetto delle norme e procedure, prevederà tale collegamento insieme alle anzidette integrazioni delle dotazioni dei parcheggi pubblici. Non pare appropriato in questa circostanza procedimentale doversi fare effettivo carico dei riflessi sul reperimento degli standards conseguenti alle future trasformazioni, non prevedibili a breve termine, dell’AT”*

1.1) Prescrizione sullo studio dell’innesto della nuova viabilità su v. Casanova:

Si condivide la prescrizione relativa allo studio dell’innesto su v. Casanova precisando che tale aspetto dovrà essere valutato in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;

1.2) Prescrizioni sulla sicurezza attraversamento pista ciclabile di progetto in prossimità dell’accesso al comparto:

Si condivide la segnalazione di criticità relativamente all’attraversamento della pista ciclabile in prossimità all’accesso del comparto data la vicinanza delle due curve. Nel merito si è valutato di traslare di circa venti metri la pista ciclabile verso Ovest oltre lo scolo e sono stati conseguentemente modificati i relativi allegati grafici del PUA. Tale soluzione consente sia allontanare la pista dalle curve sia di poter attraversare a ridosso della viabilità lo scolo esistente.

2) Insediamento attività a minori impatti acustici-atmosferici nei lotti a Sud del Comparto:

si condivide l’opportunità di destinare la fascia Sud del comparto, ad attività a minor impatto acustico ed atmosferico data la vicinanza con le funzioni residenziali. Tale modalità è stata inserita nelle Norme Tecniche di Attuazione del PUA (art. 7) e costituirà direttiva prioritaria nella formazione del Bando per l’assegnazione dei lotti privilegiando l’insediamento di attività di minore impatto sull’ambiente;

2.1) Prescrizioni sulla distanza delle alberature in fascia di rispetto autostradale:

Si condivide il richiamo al rispetto della distanza prevista dall’art. 16 del codice della strada. Tale prescrizione è stata inserita nelle Norme Tecniche di Attuazione del PUA (art. 18);

3) in merito alla rispondenza alla procedura di screening ex artt. 9 e 10 L.R. 9/99 e s.m.:

- in considerazione del punto 1 dello screening sulla tutela e l’abbattimento delle piante o filari di alberi:

si conferma quanto espresso nelle osservazioni in merito alla decisione sulla verifica di assoggettabilità puntualizzando inoltre che è stata accertata l'inesistenza di tali elementi anche attraverso riprese aerofotografiche precedenti al 2001.

- In considerazione del punto 7 dello screening sul saldo ambientale:  
si conferma quanto espresso nelle osservazioni in merito alla decisione sulla verifica di assoggettabilità puntualizzando inoltre che il Comune si impegna a predisporre uno studio sulla valutazione di tale specifico aspetto al fine di stimarne e controllarne l'evoluzione nella valutazione di ogni successivo piano attuativo.
- In considerazione del punto 8 dello screening relativo alla predisposizione di una rete duale interna ai lotti:  
si condividono le considerazioni svolte dalla Provincia. E' stata inserita nelle Norme Tecniche di Attuazione del PUA (art. 14) una specifica disposizione che prescrive tale adempimento. Riguardo alle modalità di allaccio dei privati alla rete duale del comune posta in area pubblica, gli stessi dovranno essere effettuati prima del rilascio dei certificati di conformità edilizia/agibilità degli interventi previsti dal PUA. La convenzione urbanistica già prevede tali condizioni.
- In considerazione dei punti 25 e 26 dello screening relativi alle quote di verde pubblico ed alle loro caratteristiche:  
si condividono le considerazioni svolte sulla natura del verde del quale viene comunque confermato il regime di area pubblica. E' stata inoltre inserita nelle Norme Tecniche di Attuazione del PUA (art. 18) la prescrizione che lo stesso verde sia caratterizzato da un impianto arboreo con copertura non inferiore al 60%.

F) - in relazione alle prescrizioni esecutive contenute nel parere espresso dal Settore Infrastrutture e Mobilità si precisa che gran parte delle medesime, essendo di dettaglio costruttivo, trovano adempimento nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, mentre la presunta incompatibilità fra il progetto del PUA e le previsioni del PRG per la rotatoria di accesso è stata risolta attraverso la puntuale modifica degli elaborati dello stesso strumento attuativo.

Quanto all'integrazione della documentazione di impatto acustico richiesta con il parere anzidetto si evidenzia che la ditta attuatrice ha prodotto la documentazione necessaria favorevolmente valutata dai competenti uffici comunali direttamente sull'elaborato "Valutazione previsionale di impatto acustico L 447/95 art 8 comma 4 INTEGRAZIONI" del P.U.A.;

**DATO ATTO inoltre che:**

- l'approvazione del presente PUA è stata significativamente influenzata da un complesso e articolato percorso finalizzato a garantire le soluzioni di sostenibilità infrastrutturale relative ai potenziamenti delle reti di fognatura nera, acqua potabile, gas. Tali soluzioni hanno visto, oltre alle consuete figure istituzionali interessate dalla programmazione e realizzazione degli interventi infrastrutturali del S.I.I. (ATERSIR, Romagna Acque Spa, Hera, Comune, ecc.) la disponibilità dei soggetti attuatori privati ad assumersi direttamente i costi occorrenti alla realizzazione del potenziamento della rete gas. Detto percorso, che ha subito un iter piuttosto prolungato per il necessario coordinamento tra i diversi soggetti istituzionali e privati coinvolti e le difficoltà dovute alla crisi economica, si è concluso grazie alla sottoscrizione di uno specifico "Obbligo unilaterale di stipulare convenzione accessiva alla convenzione urbanistica". (atto notaio Maltoni del 31/07/2014). Con l'atto anzidetto i soggetti firmatari si obbligano unilateralmente a garantire la stipula della Convenzione Accessiva e le somme necessarie a sostenere i costi del potenziamento della rete gas, mentre, per le opere fognarie e acquedottistiche, è in corso di perfezionamento e sottoscrizione la convenzione tra Atersir Romagna Acque Spa ed Hera per il finanziamento delle opere previste nel "Programma Operativo degli Interventi del Servizio Idrico Integrato 2014-2017" approvato dal C.L.F.C. in data 25/03/2014 e inviato all'Autorità per l'Energia e il Gas per il parere di competenza

- tra il Comune di Cesena e i soggetti attuatori del PUA:

MARINI PAOLO in qualità di legale rappresentante della GOLDEN s.r.l. con sede in Pesaro, via F.lli Rosselli 46,  
BARUZZI SABRINA in qualità di proprietaria di una parte delle aree comprese nell'Area di Trasformazione in parola, con sede in Cesena via Cimabue 35,



ABBONDANZA ALDER in qualità di legale rappresentante della soc. Valore Città, con sede in Cesena p.zza del Popolo 10,  
 CASTELLANI MASSIMO in qualità di legale rappresentante della ECOTECH s.r.l. con sede in Cesena via Pastore 185;

è stato sottoscritto, in data 23/07/2013, un “Documento finalizzato a raggiungere determinazioni condivise, vavevoli anche ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 11 L 241/90 e s.m.i.”, teso a specificare lo svolgimento, le modalità e la tempistica per la conclusione del procedimento in presenza delle particolari condizioni di criticità infrastrutturale che hanno portato a rallentare l’iter. Ciò anche in relazione ai riflessi sulle disposizioni contenute nel vigente “Regolamento per la disciplina dei procedimenti amministrativi”. Nel “Documento”, inoltre, sono stati precisati anche i requisiti necessari a consentire l’approvazione dello strumento attuativo (condizioni di sostenibilità);

- il PUA è stato nuovamente depositato nel periodo dal 19/04/2014 al 19/05/2014. Tale procedura si è resa necessaria in quanto:

con nota P.G.n. 0100729/351 del 30/12/2013 i soggetti attuatori, proprietari delle aree ricadenti nel comparto, hanno chiesto di avvalersi delle disposizioni di cui all’ultimo comma dell’art. 42.08 bis delle N.d.A. del PRG 2000 (cessione gratuita al Comune di aree urbanizzate di superficie pari allo 0,04 mq/mq di Ut) modificando sostanzialmente le previsioni originarie del PUA che a riguardo contemplavano una gestione diretta di realizzazione e vendita degli immobili a prezzo controllato.

per effetto di tali modifiche è conseguita una variazione nell’assetto e nella dimensione dei lotti del PUA;

Ad esito del deposito, a tutt’oggi non sono pervenute osservazioni;

- **CONSIDERATO** che a seguito di segnalazioni fatte nel corso della seduta della II Commissione Consigliare in data 25.08.2014 da parte del Consigliere Vittorio Valletta e del consulente tecnico del Gruppo Cesena Siamo Noi, sono state eseguite verifiche sugli atti di archivio e sopralluoghi presso l’area di proprietà della Ditta Baruzzi Sabrina, ubicata all’interno del comparto, accertando una non corretta e completa rappresentazione dello stato di fatto sulla TAV. 2, essendo omesso il disegno di un piazzale esistente adibito al deposito di prefabbricati;
- **DATO ATTO** che per le irregolarità rilevate sul luogo rispetto ai titoli edilizi agli atti, sono stati avviati i procedimenti sanzionatori previsti dalle norme vigenti in materia ed analogamente avviati i procedimenti nei confronti dei professionisti che hanno sottoscritto l’elaborato sopra richiamato;
- **DATO ATTO ALTRESÌ** che è stato richiesto formalmente ai soggetti proponenti il PUA di presentare tavole di rilievo secondo le effettive risultanze dei luoghi e che l’elaborato è stato presentato in data 09.09.2014, con nota PGN 72330/351;
- **EVIDENZIATO CHE** la bozza di convenzione di attuazione del PUA prevede espressamente che i titoli edilizi per l’attuazione dell’intervento possano essere rilasciati dopo il ripristino dei luoghi allo stato legittimo;
- **PRESO ATTO CHE** nel corso della seduta della II Commissione Consigliare in data 16.09.2014, il Consigliere Vittorio Valletta ha paventato che la rappresentazione grafica del “*rilievo*” contenuto nella TAV. 2 non coerente con lo stato dei luoghi nella porzione di proprietà della Ditta Baruzzi Sabrina, possa inficiare il procedimento amministrativo in quanto tale tavola è stata depositata ai fini della pubblicità prevista sia dalla norma urbanistica nonché dal D.Lgs 152/2006 e prodotta agli enti esterni coinvolti nel procedimento (ARPA, AUSL, Consorzio di Bonifica, Provincia), esprimendo in particolare l’opinione che il procedimento di valutazione ambientale dovesse tener conto della presenza del piazzale anche se lo stesso viene eliminato con l’attuazione del comparto;
- **PRESO ATTO** inoltre che altri commissari hanno condiviso la medesima opinione;

- **CONSIDERATO CHE** nel corso della medesima seduta di commissione alcuni gruppi consiliari hanno richiesto – al fine di poter esprimere la decisione di voto sull’approvazione del Piano Attuativo – assicurazioni sulla correttezza del procedimento e sul fatto che l’originaria mancata rappresentazione del piazzale esistente – in parte legittimato da condono edilizi, in parte privo di titoli edilizi – possa viziare l’intero procedimento amministrativo, anche se il progetto prevede l’eliminazione del piazzale;
- **EVIDENZIATO CHE**, in base alle disposizioni normative, il procedimento di VAS è finalizzato a valutare gli effetti ambientali derivanti dall’attuazione di piani e programmi per cui, in termini concreti, si ritiene che la mancata rappresentazione del piazzale, di cui - lo si ribadisce - è prevista la demolizione, come risulta dagli elaborati del PUA non incida né interferisca sulla valutazione di sostenibilità del progetto rispetto alle componenti ambientali, non comprendendosi quale possa essere l’impatto sull’ambiente di un’opera di cui si prevede la demolizione prima dell’attuazione del Piano e tenuto anche conto che comunque nella fase esecutiva le operazioni di rimozione del piazzale stesso sono assoggettate alle procedure previste dalla legge per le operazioni di scavo nei cantieri edilizi e ravvisando che l’originaria mancata rappresentazione del manufatto nell’elaborato grafico denominato “rilievo” non incide sul procedimento di approvazione del PUA, giunto a conclusione;
- **CONSIDERATO CHE**, al fine di eliminare ogni possibile dubbio e/o perplessità, si è comunque ritenuto di sottoporre alla Provincia, autorità competente in materia di VAS, apposito quesito in tal senso;
- **RITENUTO** comunque di non dover ulteriormente prolungare il termine del procedimento già aggravato da problematiche relative alla sostenibilità delle reti, peraltro giunte a soluzione e di provvedere all’approvazione del PUA in oggetto, condizionandone espressamente l’efficacia alla risoluzione della Provincia sul quesito inviato con nota PGN 75296 del 22.09.2014;
- **RITENUTO**, pertanto, che qualora l’Autorità competente dovesse reputare che la propria valutazione circa gli effetti ambientali del Piano sia risultata inficiata dalla mancata rappresentazione di quanto sopra indicato, la presente approvazione dovrebbe ritenersi priva di effetti ed inefficace, con conseguente necessità di procedere all’annullamento del presente atto, anche ai sensi dell’art. 11 del D. Lgs.152/2006;

**RITENUTO OPPORTUNO** pertanto:

- autorizzare la cessione al Comune a titolo gratuito delle aree di cui all’ultimo comma dell’art. 42.08 bis delle N.d.A. del PRG 2000 (cessione gratuita al Comune di una quota urbanizzata di UT pari allo 0,04 mq/mq, mantenendo la proprietà della restante quota pari allo 0.06 mq/mq) richiesta dai soggetti attuatori sopra citati con nota P.G.n. 0100729/351 del 30/12/2013. Tali aree, da cedere già urbanizzate all’Ente per l’attuazione di politiche insediative di interesse pubblico, assumono in dettaglio la seguente consistenza ed edificabilità:

Lotto n. .3 Se. mq. 13.705,40 SUL mq. 10.973,80;

- autorizzare il mantenimento in proprietà di mq. 25.926 di aree di compensazione aggiuntiva agli standard come previsto dall’art. 42.12 delle NdA del PRG 2000 da destinare a verde privato e parcheggi privati, a fronte della corresponsione al Comune di € 700.002,00 somma valutata dagli uffici competenti;

- ritenere assicurata la sostenibilità degli interventi proposti dal PUA in quanto:

Il potenziamento della rete gas è previsto a totale carico (700 mila €) dei soggetti di alcune Aree di Trasformazione di iniziativa privata previste nella frazione di Pievesestina. A tal fine è stato sottoscritto l’ “Obbligo unilaterale di stipulare convenzione accessiva alla convenzione urbanistica”. (atto notaio Maltoni del 31/07/2014). Con l’atto anzidetto i soggetti firmatari si obbligano unilateralmente a garantire la stipula della Convenzione Accessiva e le somme necessarie a sostenere i costi del potenziamento della rete gas. Con tale atto i firmatari hanno garantito le proprie quote finanziarie per l’importo complessivo di

€ 381.072,17 sui 700 mila € necessari (Fideiussione Atradius C20 175 UR0608276 del 16/07/2014, Fideiussione Aviva n. 6462559 del 16/07/2014, deposito cauzionale del 14/03/2014 n. 1591) e si sono inoltre obbligati a garantire le restanti somme in caso di mancata completa sottoscrizione della stessa Convenzione Accessiva da parte di tutti i soggetti interessati.

con riguardo al potenziamento delle reti fognatura nera e acquedotto è stata assicurata la programmazione degli interventi attraverso il “Programma Operativo degli Interventi del Servizio Idrico Integrato 2014-2017” approvato dal C.L.F.C. in data 25/03/2014 ed è in corso di perfezionamento e sottoscrizione la convenzione tra Atersir Romagna Acque ed Hera per il finanziamento delle opere previste;

con riguardo alla compatibilità degli interventi di urbanizzazione con la presente deliberazione si dispone che gli stessi possano attuarsi (rilascio titoli abilitativi) solo successivamente alla sottoscrizione della Convenzione Accessiva relativa al potenziamento della rete gas;

con riguardo alla compatibilità ambientale degli interventi di edificazione (fabbricati) con la presente deliberazione si dispone che gli stessi possano attuarsi (rilascio titoli abilitativi) solo dopo che siano iniziati i lavori relativi al potenziamento della rete di fognatura nera (nuova condotta di collegamento al depuratore comunale di v. Calcinaro) e delle reti acqua potabile e gas;

- provvedere all'approvazione del P.U.A.- condizionandone espressamente l'efficacia alla risoluzione della Provincia sul quesito inviato con nota PGN 75296 del 22.09.2014 - in quanto il medesimo:

- costituisce attuazione delle previsioni del vigente PRG 2000 in relazione alle aree polifunzionali ivi contenute;
- consente di dare risposta alle esigenze insediative dei soggetti attuatori promotori del P.U.A. in coerenza con i principi di sostenibilità ambientale e nel rispetto delle generali previsioni di pianificazione territoriale contenute nel PRG costituendo allo stesso tempo forma di politica per lo sviluppo delle imprese e delle attività economiche sul territorio comunale;
- permette di avviare la realizzazione di alcune importanti opere infrastrutturali necessarie alla sostenibilità del comparto e funzionali al potenziamento delle reti pubbliche (potenziamento reti acqua e gas, rotatoria su v. Larga e v. Viazza)
- consente la realizzazione delle mitigazioni ambientali in coerenza con la verifica di assoggettabilità e lo screening;
- persegue le finalità di cui all'art. 42.08 bis delle N.d.A. del P.R.G. e del Regolamento delle aree produttive e polifunzionali in relazione alle esigenze delle imprese locali e del loro fabbisogno di quote insediative di interesse pubblico;

#### **VISTI:**

- l'art. 25 della L.R. 47/78 e successive modificazioni;
- l'art. 41 della L.R. 20/00;
- il Regolamento Comunale per l'Assegnazione delle Aree Produttive e Polifunzionali;
- il Regolamento Comunale 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.;
- le garanzie pro quota prestate dai soggetti attuatori per la realizzazione delle opere di potenziamento della rete gas (nuova condotta su via Torino): Fideiussione Atradius C20 175 UR0608276 del 16/07/2014, Fideiussione Aviva n. 6462559 del 16/07/2014, deposito cauzionale del 14/03/2014 n. 1591;

**ATTESA** la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs. 267/00;

Su conforme proposta del Settore Programmazione Urbanistica, Servizio Insediamenti Produttivi;

**ACQUISITI** i pareri favorevoli di cui all'art. 49 del D. Lgs. 267/00 in calce riportati;

Esaminata in 2<sup>a</sup> Commissione consiliare il 26.8 e 16.9.2014, come da copia dei verbali in atti;

Udita la discussione, di cui copia in atti;

Il gruppo Libera Cesena presenta questione pregiudiziale di cui copia in atti depositata, ai sensi dell'art. 77 del regolamento del Consiglio comunale, chiedendo il rinvio dell'approvazione della proposta posticipandolo al ricevimento della risposta della Provincia sul quesito trasmesso dal Comune, come da copia del verbale di trascrizione surrichiamato;

La votazione sulla stessa registra il seguente esito:

consiglieri presenti: 23                      votanti: 23  
favorevoli: 8 (Libera Cesena – Mov. 5 Stelle Cesena – Cesena Siamo Noi)  
contrari: 15 (PD)  
La pregiudiziale non risulta approvata.

I gruppi Libera Cesena e Mov. 5 Stelle Cesena dichiarano di non voler partecipare al voto, come da copia del verbale surrichiamato, ed escono pertanto i consiglieri Babbi, Guiduzzi, Rosso, Casali, Formica, Spinelli e Zoffoli, per cui risultano 16 presenti;

La votazione della deliberazione, per appello nominale, come richiesto dai gruppi Movimento 5 Stelle e Libera Cesena, registra il seguente esito:

consiglieri presenti: 16                      votanti: 16  
contrari: 1 (Valletta/Cesena Siamo Noi)  
favorevoli: 15 (Lucchi – Biguzzi – Bracci – Castellucci – Ceccaroni - D'Altri – Magnani – Molari – Pullini – Rossi – Rossini – Santero – Venturi – Zignani - Zuccatelli/PD)

## **D E L I B E R A**

**1) DI CONTRODEDURRE** alla osservazione presentata dai sig. Meldolesi Davide ed altri, proprietari di immobili confinanti con il PUA, con le determinazioni riportate in narrativa nel precedente **“CONSIDERATO che”** respingendola;

**2) DI APPROVARE**, per le motivazioni indicate in narrativa, il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa privata relativo all'Area di Trasformazione Polifunzionale AT4a 12/02 in località Pievesestina - v. Viazza, v. Larga, in Variante al PRG ai sensi dell'art. 3 comma 1° della L.R. 46/88, per l'urbanizzazione dell'Area di trasformazione e la realizzazione di edifici con funzioni di Industria, artigianato produttivo, (uso U 4/1), depositi e magazzini (uso U 4/2) costituito dai seguenti elaborati allegati alla presente deliberazione:

- Tav. R1 - Relazione - Studio impatto mobilità - Dichiarazione fattibilità geologica - Dichiarazione rispetto normativa VVF;
- Tav. R2 - Norme tecniche di attuazione;
- Tav. R3 - Schema di convenzione;
- Tav. R4 - Visure catastali - Estratti di mappa;
- Tav. R5 - Relazione geologica con parte integrativa e planimetria;
- Tav. R6 - Relazione idrica - Relazione tecnica idraulica;
- Tav. R7 - Relazione di assoggettabilità (procedura di VAS);
- Tav. R8 - Valutazione previsionale di Impatto acustico (con integrazioni)
- Tav. R9 - Computo metrico opere interne al comparto;
- Tav. R10 - Computo metrico costruzione rotatoria;
- Tav. R11 - Prescrizioni Enti
- Tav. 1 - Identificazioni proprietà e percentuali;

- Tav. 2 - Rilievo;
- Tav. 3 - Gerarchia viabilità attuale e futura - Viabilità interna al PUA;
- Tav. 4 - Vincoli;
- Tav. 5 - Aree pubbliche - Aree di compensazione;
- Tav. 6 - Aree private;
- Tav. 7 - Massimo ingombro edifici - Destinazioni d'uso dei fabbricati;
- Tav. 8 - Sezioni;
- Tav. 9 - Schemi tipologici;
- Tav. 10 - Aree permeabili - A e Ar;
- Tav. 11 - Rilievo casa colonica - Edificio via Larga da ricollocare;
- Tav. 11bis - Rilievo fabbricati da demolire;
- Tav. 12 - Inserimento rilievo su PRG;
- Tav. 12bis - Sovrapposizione comparto su catastale;
- Tav. 13 - Planivolumetrico;
- Tav. S1 - Conformità alle prescrizioni dello screening;
- Tav. C1 - Aree pubbliche da cedere all'Amministrazione Comunale;
- Tav. 14 - Rete ENEL;
- Tav. 15 - Rete Telecom;
- Tav. 16 - Illuminazione pubblica;
- Tav. 17 - Viabilità - parcheggi - sezioni stradali;
- Tav. 17 bis - Rotonda;
- Tav. 18 - Rete TLC;
- Tav. 19 - Schede;
- Tav. 20 - Documentazione fotografica;
- Tav. 21 - Ripartizione quote attuazione di politiche insediative pubbliche
- Tav. Fb1 - Planimetria fognatura bianca - Vasca di laminazione  
Planimetria attraversamenti e spostamento scolo Casale;
- Tav. Fb2 - Fognatura bianca - Sezioni 1 e 2;
- Tav. I\_1 - Planimetria rete fognatura nera e rete acque di prima pioggia;
- Tav. I\_2 - Planimetria rete gas;
- Tav. I\_3 - Planimetria rete acquedotto;
- Tav. I\_4 - Planimetria rete acquedotto duale - Condotta irrigua di  
collegamento Scolo Artosi e Saraceta;
- Tav. I\_5 - Profili longitudinali fognatura nera;
- Tav. I\_6 - Particolari costruttivi - impiano di pompaggio acque nere,  
pozzetto tipo d'ispezione, vasche trattamento prima pioggia;
- Tav V - Opere a verde - Relazione illustrativa e determinazione della  
quantità di CO2 sottratta ogni anno dalla vegetazione di progetto;
- Tav. V1 - Opere a verde - planimetria generale di progetto;
- Tav. V2 - Opere a verde - planimetrie di dettaglio delle diverse tipologie  
vegetali;
- Tav. V3 - Opere a verde - sezioni prospettiche e particolari;
- Tav. V4 - Opere a verde - rendering fotografico (fronte nord autostrada);

**3) DI APPROVARE** la Variante al PRG ai sensi dell'art. 3 della L.R. 46/1988 per le variazioni introdotte con il PUA;

**4) DI SUBORDINARE** l'efficacia della approvazione del PUA alla risoluzione della Provincia di Forlì-Cesena sul quesito posto con nota PGN 75296 del 22.09.2014, precisando che qualora l' Autorità competente dovesse reputare che la propria valutazione circa gli effetti ambientali del Piano sia risultata inficiata dalla mancata rappresentazione di quanto sopra indicato, la presente approvazione dovrebbe ritenersi priva di effetti ed inefficace, con conseguente necessità di procedere all' annullamento del presente atto, anche ai sensi dell' art. 11 del D. Lgs.152/2006;

**5) DI DARE ATTO** che l'approvazione del PUA comporta la modifica grafica del P.R.G. -limitatamente alla sistemazione interna al perimetro del comparto di che trattasi- consistente in una diversa organizzazione della superficie edificabile compresa nel comparto e nella ricollocazione -lungo

v. Larga- dell'edificio abitativo ubicato all'interno dell'Area, con l'obbligo di provvedere all'adeguamento delle tavole PS 2.1.1, PG 5.3 alle modifiche approvate con la presente;

**6) DI DARE ATTO**, inoltre che gli immobili compresi nel comparto anzidetto risultano di proprietà delle ditte "Golden" s.r.l., "Ecotech" s.r.l., "Baruzzi Sabrina", Valore città srl che è subentrata al Comune di Cesena attraverso l'acquisizione di un tratto di v. Colombara (mq. 3.636) da dismettere e Medioleasing S.p.a.. Le ditte anzidette si impegnano ad assumere gli obblighi contenuti nello schema di convenzione allegato al PUA e sottoscritto preventivamente per accettazione;

**7) DI DARE ATTO**, altresì, che il progetto del PUA prevede il mantenimento in proprietà di una quota delle aree di compensazione aggiuntiva (art. 42.12 NdA PRG 2000) pari a mq. 25.926,00, dietro pagamento -da parte delle ditte attuatrici al Comune- di corrispettivo complessivamente pari a € (27,00 €/mq x 25.926,00 mq) = € 700.002,00 da effettuare prima della stipula della convenzione del PUA. Le predette somme in entrata, pari a € 700.002,00, saranno accertate al capitolo 47.690 e saranno finalizzate al miglioramento della dotazione di verde urbano;

**8) DI PRECISARE** che:

- viene assicurata la sostenibilità degli interventi proposti dal PUA in quanto:

Il potenziamento della rete gas è previsto a totale carico (700 mila €) dei soggetti di alcune Aree di Trasformazione di iniziativa privata previste nella frazione di Pievesestina. A tal fine è stato sottoscritto l' "Obbligo unilaterale di stipulare convenzione accessiva alla convenzione urbanistica". (atto notaio Maltoni del 31/07/2014). Con l'atto anzidetto i soggetti firmatari si obbligano unilateralmente a garantire la stipula della Convenzione Accessiva e le somme necessarie a sostenere i costi del potenziamento della rete gas. Con tale atto i firmatari hanno garantito le proprie quote finanziarie per l'importo complessivo di € 381.072,17 sui 700 mila € necessari (Fideiussione Atradius C20 175 UR0608276 del 16/07/2014, Fideiussione Aviva n. 6462559 del 16/07/2014, deposito cauzionale del 14/03/2014 n. 1591) e si sono inoltre obbligati a garantire le restanti somme in caso di mancata completa sottoscrizione della stessa Convenzione Accessiva da parte di tutti i soggetti interessati;

il potenziamento delle reti fognatura nera e acquedotto è stata assicurata la programmazione degli interventi attraverso il "Programma Operativo degli Interventi del Servizio Idrico Integrato 2014-2017" approvato dal C.L.F.C. in data 25/03/2014 ed è in corso di perfezionamento e sottoscrizione la convenzione tra Atersir Romagna Acque ed Hera per il finanziamento delle opere previste;

**9) DI STABILIRE** che:

- nel caso in cui la Provincia di Forlì-Cesena- autorità competente in materia di Valutazione ambientale – ritenga che il procedimento già concluso sia invalidato dalla omessa rappresentazione e descrizione nell'originario elaborato di rilievo –Tav.n.2 - dell'esistente piazzale adibito a deposito di prefabbricati, di cui peraltro il PUA prevede la eliminazione, la presente approvazione deve ritenersi priva di effetti ed inefficace, con conseguente necessità di procedere all' annullamento del presente atto, anche ai sensi dell' art. 11 del D. Lgs.152/2006 ;

- la sottoscrizione della convenzione urbanistica potrà avvenire ad avvenuta efficacia della presente approvazione;

- il rilascio del titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del PUA potrà avvenire (previa stipula della convenzione urbanistica del medesimo PUA) solo successivamente alla sottoscrizione della Convenzione Accessiva relativa al potenziamento della rete gas;

- il rilascio dei titoli abilitativi per l'esecuzione dei fabbricati previsti dal PUA potrà avvenire (previa stipula della convenzione urbanistica e della Convenzione Accessiva relativo al potenziamento della rete gas) solo dopo che siano iniziati i lavori relativi ai potenziamenti della rete nera (nuova condotta di collegamento al depuratore comunale di v. Calcinaro) e delle reti acqua potabile e gas (nuova condotta su v. Torino);

- i permessi di costruire delle opere di urbanizzazione e i permessi di costruire dei fabbricati dovranno rispettare le prescrizioni contenute in tutti i pareri richiamati in premessa e narrativa. Copia dei pareri è stata consegnata ad un tecnico incaricato della redazione congiunta del PUA con nota PG n 60487/2014 in data 22/07/2014;

- in relazione alle considerazioni svolte nei due pareri di ARPA, si confermano le determinazioni assunte ai punti "A" ed "A<sup>1</sup>" del precedente "VALUTATO che";

- in relazione alle prescrizioni contenute nel parere espresso dal Consorzio di bonifica della Romagna si confermano le determinazioni assunte al punto "B" del precedente "VALUTATO che";

- in relazione alle prescrizioni contenute nel parere di Hera, si confermano le determinazioni assunte al punto "C" del precedente "VALUTATO che";

- in relazione alle prescrizioni contenute nel provvedimento provinciale sulla verifica di assoggettabilità che ha escluso il PUA dalla procedura di VAS (deliberazione Giunta Provinciale n. 100 del 23/03/2010) si confermano le determinazioni assunte al punto "E" del precedente "VALUTATO che";

- in relazione alle prescrizioni contenute nel parere del Settore Infrastrutture e Mobilità, si confermano le determinazioni assunte al punto "F" del precedente "VALUTATO che";

**10) DI CONTRODEDURRE** alla osservazione formulata dalla Provincia ai sensi del combinato disposto dell'art. 15 L.R. 47/78 e dell'art. 3 L.R. 46/88, respingendola con le determinazioni assunte al punto "D" del precedente "VALUTATO che";

**11) DI PRECISARE** inoltre che in adempimento alle prescrizioni contenute nel provvedimento provinciale prot. gen. 109096/2010 di esclusione dalla VAS del PUA in oggetto e nei pareri del Consorzio di Bonifica della Romagna, del Settore Tutela Ambiente e Territorio, Infrastrutture e Mobilità, Servizio Insediamenti Produttivi, ARPA, HERA, della Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio, sono stati conseguentemente adeguati gli elaborati del PUA interessati dalle prescrizioni anzidette;

**12) DI STABILIRE** altresì che:

- l'onere di farsi carico della realizzazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto e dell'affidamento dei relativi lavori sia posto in capo ai soggetti attuatori privati proprietari delle aree del PUA;

- è autorizzata la cessione al Comune a titolo gratuito delle aree di cui all'ultimo comma dell'art. 42.08 bis delle NdA del PRG 2000 (cessione gratuita al Comune di una quota urbanizzata di UT pari allo 0,04 mq/mq, mantenendo la proprietà della restante quota pari allo 0.06 mq/mq) richiesta dai soggetti attuatori sopra citati con nota P.G.n. 0100729/351 del 30/12/2013. Tali aree, da cedere già urbanizzate all'Ente per l'attuazione di politiche insediative di interesse pubblico, assumono in dettaglio la seguente consistenza ed edificabilità:

Lotto n. .3 Se. mq. 13.705,40 SUL mq. 10.973,80;

**13) DI AUTORIZZARE** la Ditta Attuatrice ad operare su suolo di proprietà comunale, fuori comparto, per attuare le opere pubbliche indicate in premessa e necessarie a migliorare le dotazioni territoriali pubbliche e gli assetti infrastrutturali anche in relazione al nuovo insediamento;

**14) DI DARE ATTO** che:

- con la sottoscrizione dell' "Obbligo unilaterale di stipulare convenzione accessiva alla convenzione urbanistica". (atto notaio Maltoni del 31/07/2014). i firmatari (Golden srl, Ecotech srl, Baruzzi Sabrina, Valore città srl) hanno garantito le proprie quote finanziarie (Fideiussione Atradius C20 175 UR0608276 del 16/07/2014, Fideiussione Aviva n. 6462559 del 16/07/2014, deposito cauzionale del 14/03/2014 n. 1591) a sostenere i costi per la realizzazione del potenziamento della rete gas e si sono inoltre obbligati a garantire le restanti somme in caso di mancata completa sottoscrizione della stessa Convenzione Accessiva da parte di tutti i soggetti interessati;

- come previsto dal Programma Pluriennale d'Attuazione approvato con deliberazione di C.C. n. 104 del 26.04.04 e successiva Variante approvata con deliberazione di C.C. n. 223 del 15.12.2005, i soggetti attuatori privati, con la stipula della convenzione urbanistica del PUA, assumeranno a proprio carico la realizzazione della rotatoria di accesso al comparto su v. Larga e v. Viazza in confine all'AT e la dismissione di parte della v. Colombara nel tratto previsto dal PUA;

**15) DI PRECISARE** che:

- eventuali correzioni a parametri, valori numerici, identificativi e dati catastali, che non alterino l'assetto del comparto e la volontà espressa dal Consiglio Comunale nel presente atto, saranno autorizzate con determinazione dirigenziale;

- in ragione del "Documento finalizzato a raggiungere determinazioni condivise, vevoli anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11 L 241/90 e s.m.i." sottoscritto, in data 23/07/2013 dai soggetti attuatori del PUA e teso a specificare lo svolgimento, le modalità e la tempistica per la conclusione del procedimento -in presenza delle particolari condizioni di criticità infrastrutturale che hanno determinato un rallentamento dell'iter- si ritengono pienamente osservate le disposizioni contenute nel vigente "Regolamento per la disciplina dei procedimenti amministrativi";

**16) 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 non modifichino la sostanza dell'atto. Tale stipula dovrà avvenire entro due anni dalla data del presente provvedimento pena la decadenza del PUA;

**17) DI PREVEDERE** l'acquisizione delle superfici di compensazione aggiuntiva pari a mq. 39.932,00 circa al prezzo convenzionale di 0,01 € al mq per un importo complessivo di € 399,32 da versarsi al momento della cessione delle aree, somma prenotata al Cap. 21200 – Acquisto permuta immobili del Bilancio 2014, prenotazione n. 2003;

**18) DI PREVEDERE** altresì che la spesa di € 399,32 avvenendo successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione del PUA, sarà presumibilmente sostenuta nell'esercizio 2015/2016 ed è compatibile con il budget dei pagamenti assegnato al Settore;

**19) DI PROVVEDERE** all'invio di copia del presente 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 dopo che si sia avverata la condizione di efficacia di cui ai precedenti punti del dispositivo.



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

PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE

**EMANUELA ANTONIACCI**

PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE

**GABRIELE GUALDI***(limitatamente agli aspetti connessi all'acquisizione dell'area in ottemperanza alla convenzione urbanistica)*

PARERE REGOLARITA' CONTABILE FAVOREVOLE

**STEFANO SEVERI**

Op.	Esercizio	Cap.	Art.	Importo	Impegno
S	2014	021200	00	399,20	2003

*(l'entrata di € 700.002,00 verrà accertata al cap.047690 del bilancio in cui si realizzerà l'incasso nella tesoreria com.le posto che la data di stipula della convenzione non è al momento stata stabilita)*

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

IL VICE SEGRETARIO

**SIMONE ZIGNANI****GABRIELE GUALDI****REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Cesena il giorno 3 OTTOBRE 2014 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 3.10.2014

IL FUNZIONARIO INCARICATO

LUCIA BOLOGNESI

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si dichiara, a norma del comma 3, art.134, D.L.vo n.267 del 18 agosto 2000, che la deliberazione è esecutiva dal 14.10.2014

IL FUNZIONARIO INCARICATO

LUCIA BOLOGNESI

p.c.c. ad uso amministrativo  
Cesena, 3.10.2014  
Il funzionario incaricato  
dr.ssa L. Bolognesi