



# **COMUNE DI CESENA**

**SETTORE PROGRAMMAZIONE URBANISTICA**

Nr. Proposta: **264/2013**

Ufficio/Servizio: SERVIZIO PROGRAMMAZIONE URBANISTICA

Istruttore: Stivala Vincenzo

*Il Relatore*  
ASS. MORETTI ORAZIO

*il Dirigente*  
DELPIANO ALESSANDRO

***barrare la casella corrispondente***

proposta per la Giunta

proposta per il Consiglio

**I.E.**

***ESITO COMMISSIONE CONSILIARE***

- voto  proposta di modifica
- dichiarazione di voto
- discussione

*Il Presidente della Commissione*

\_\_\_\_\_

***a cura della segreteria generale***

numero delibera \_\_\_\_\_

**I.E.** Organo: Consiglio  Giunta

Seduta del \_\_\_\_\_

INVIATA AI SEGUENTI SERVIZI:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Oggetto: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AREA DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE AT4A 10/06 IN LOCALITA' CALABRINA, V. CERVESE**

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

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Il Segretario Generale Il Relatore

..... .....

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

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

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Il Segretario Generale Il Relatore

..... .....

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

**PREMESSO** che:

- il comparto riguarda un'area polifunzionale di circa 2,8 ha collocata ai margini della frazione di Calabrina che si sviluppa lungo l'asse viario della v. Cervese e della v. Mariana. Il PRG 2000 comprende all'interno dell'AT in oggetto, un tratto dello scolo Consorziato denominato Rio della Valle, di superficie pari a circa mq. 1380, privo di potenzialità edificatoria. Il vigente PRG, inoltre, prevede la localizzazione all'interno del PUA di un tratto della viabilità di circonvallazione della frazione. Al riguardo è necessario precisare che l'A.C. ha avviato un procedimento di Variante al PRG per la modifica dell'attuale tracciato della circonvallazione, con una soluzione viaria più esterna all'abitato. Su tale Variante sono state richieste, da parte della Provincia, integrazioni documentali. Qualora non fosse perfezionata e conclusa la Variante anzidetta, il PUA in oggetto ha riservato, su una fascia attualmente destinata a verde -non computabile ai fini dello standard- la possibilità di realizzare comunque le previsioni del vigente PRG su tale viabilità,

- i contenuti del PUA si riferiscono:

- alle opere infrastrutturali e di urbanizzazione necessarie alla sostenibilità insediativa del comparto ed al corretto inserimento nella rete urbana;
- alla previsione di un unico edificio destinato ad attività commerciale al dettaglio alimentare, centro direzionale e depositi/magazzini, per una Sul complessiva pari a mq 10.782,40;
- al mantenimento in proprietà alla ditta attuatrice, a titolo oneroso, della quota di spettanza comunale prevista all'art. 42.08bis delle NdA, per fini connessi alle proprie attività produttive.

**DATO ATTO** che:

- con determinazione dirigenziale n. 1330 del 30/07/2008, la ditta Ceccaroni Cambi Voglia Pier Luigi proprietaria dei terreni siti in località Calabrina, v. Cervese e v. Mariana, distinti nel Catasto Terreni di Cesena al Foglio n. 49, particelle 36parte ora 968 e 155parte ora 970 - terreni di superficie catastale complessiva pari a mq. 27.495,00 e di superficie ricadente nel perimetro di comparto pari a mq. 26.956,00 corrispondente al Foglio n. 49 particelle 968parte e 970, è stata autorizzata alla presentazione del PUA di Iniziativa Privata in oggetto;

**RILEVATO** che:

- in data 18/08/2008, con pratica P.G. 0044859/2008 del 18/08/2008, Fascicolo: 2010/URB\_PUA/98, sono stati presentati al Comune gli elaborati del Piano Attuativo inerente l'urbanizzazione e la realizzazione di edificio con funzioni commerciale al dettaglio alimentare, centro direzionale e depositi/magazzini, compresi nell'Area di Trasformazione di che trattasi, per l'avvio delle procedure di approvazione;

- all'interno del perimetro del PUA è inoltre compreso un tratto dello scolo Consorziato denominato Rio della Valle, di superficie pari a circa mq. 1380, privo di potenzialità edificatoria;

- al fine di garantire la sostenibilità dell'intervento e il corretto inserimento del nuovo insediamento nella rete urbana, il PPA ha previsto a carico del comparto il 50% del costo di realizzazione della rotatoria lungo v. Cervese e la quota proporzionale (in ragione della Sul) dei costi di realizzazione della fognatura nera sino al depuratore di Villa Calabra;

- al fine di garantire la sostenibilità infrastrutturale/ambientale in data 24/05/2013, a conclusione di un complesso e articolato iter che ha visto coinvolti soggetti e competenze esterne all'ente ed al procedimento urbanistico, sono stati formalizzati i seguenti atti:

- a) "Convenzione accessiva alle convenzioni urbanistiche dei piani attuativi in località Pioppa - Calabrina per il risanamento della rete di fognatura nera (Repertorio n. 42108 del 24 maggio 2013)". Detta convenzione, stipulata tra il Comune ed i soggetti attuatori di alcuni comparti situati nella zona di Pioppa Calabrina, costituisce accordo formale tra lo stesso Ente e i privati proprietari di alcune Aree di Trasformazione polifunzionali e residenziali e Tessuto residenziale, individua il soggetto attuatore delle opere (Hera), stabilisce l'ammontare dell'impegno economico

conseguente, definisce le modalità di progettazione, realizzazione e remunerazione dei lavori relativi ai potenziamenti infrastrutturali della rete fognaria principale idonei a garantire la sostenibilità delle previsioni insediative del PRG 2000;

b) "Erogazione del contributo in conto impianti relativa all'intervento "risanamento della rete di fognatura nera in località Pioppa-Calabrina" da parte del Comune di Cesena a Romagna acque-società delle fonti s.p.a" (Repertorio n. 42109 del 24 maggio 2013);

- gli elaborati del PUA sono stati depositati alla libera visione del pubblico, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni ed anche per gli aspetti relativi ai contenuti ambientali (art. 12 comma 5° D.Lgs. 152/2006 e s.m.i), 05/01/2011 a tutto il 05/02/2011 compreso, e che nei 30 (trenta) giorni successivi non sono pervenute né osservazioni né opposizioni;

- in data 30/05/2013 si è provveduto a consegnare, per accettazione, lo schema di convenzione del PUA alle Ditte Attuatrici che lo hanno sottoscritto e riconsegnato agli uffici in pari data;

#### **PRESO ATTO del:**

- parere favorevole con prescrizioni, espresso da AUSL 39 ai sensi della L.R. 19/1982 e s.m.i., in data 09/09/2010, Prot. STR.URB. -(E) n. 75/2009;

- parere favorevole con prescrizioni, espresso da ARPA Sezione di Forlì-Cesena, ai sensi della L.R. 19/1982 e s.m.i., in data 25/10/2010 PGFC 2010/9674, nel quale si evidenziano inoltre criticità relative al rispetto dei limiti acustici nel periodo notturno;

- parere favorevole con prescrizioni del Consorzio di Bonifica della Romagna, espresso in data 23/11/2010 prot. N. 26835/CE/8365;

- parere favorevole con prescrizioni di HERA S.p.A., espresso in data 18/06/2010 (prot. 0130414);

- parere favorevole con prescrizioni di HERA LUCE srl, espresso in data 29/03/2010, prot. U.T. 536/09;

- parere favorevole con prescrizioni del Servizio Tecnico di Bacino Fiumi Romagnoli, espresso in data 15/12/2009, PG. 2009. 0287246;

- provvedimento provinciale (deliberazione di Giunta Provinciale n° 199 del 27/04/2011, prot. Gen. N. 42650/2011) di esclusione del PUA dalla procedura di cui agli articoli da 13 a 18 del D. Lgs. 152/2006 come modificato dal D. Lgs. 04/2008 (V.A.S.) contenente alcune prescrizioni sul PUA ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., e contenente inoltre il parere favorevole rilasciato sugli aspetti sismici ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 13 Legge 64/1974 e dell'art. 37 della L.R. 31/2002 come sostituito dall'art. 14 della L.R. 10/2003;

- le validazioni sugli elaborati progettuali afferenti ai sistemi di distribuzione dell'energia elettrica e Telecom, formulate rispettivamente da ENEL (parere Prot. n° 0216018/2008 del 08/05/2008) e Telecom (parere n° Prot. 5412-P del 29/02/2008);

#### **DATO ATTO:**

- del parere favorevole con prescrizioni del Servizio Insediamenti Produttivi, in data 12/11/2009;

- del parere favorevole con prescrizioni del Settore Infrastrutture e Mobilità espresso unitamente al Reparto Verde Pubblico e al Settore Tutela Ambiente e Territorio, in data 15/09/2010 (PG 57128/351) e in data 03/11/2010 (PG 68825/351);

- del parere favorevole con prescrizioni espresso dal Settore Tutela Ambiente e Territorio in data 12/04/2011 (PG 23921/351) sulle criticità relative al rispetto dei limiti acustici nel periodo notturno evidenziate da ARPA;

- del del parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, del 20/07/2010;

- del parere favorevole del Quartiere Cervese Nord, espresso in data 15/11/2010 (PGN 71626/454);

- della trasmissione alla Ditta Attuatrice, da parte degli uffici comunali, di copia di tutti i pareri interni ed esterni anzidetti (avvenuta con nota PG 0038678/2013 del 27/05/2013), con l'avvertenza della necessaria considerazione degli stessi per una completa e corretta realizzazione degli interventi del PUA;

- che in relazione alle opere fuori comparto definite dal PPA e richiamate in premessa, gli elaborati del PUA contengono il progetto di massima ed il computo metrico della rotatoria su v. Cervese, mentre,

riguardo al potenziamento infrastrutturale della rete acque reflue Pioppa-Calabrina, gli impegni tecnici e finanziari sono stati assunti dalla ditta attuatrice con la stipula della convenzione accessiva richiamata nel precedente "Rilevato che";

**CONSIDERATO** che:

- in relazione alle criticità acustiche segnalate da ARPA nei confronti degli edifici posti in prossimità di v. Mariana, in ragione del traffico indotto dal nuovo insediamento, si puntualizza quanto segue:

- il Settore Tutela Ambiente e Territorio, visto il parere di ARPA e la bozza della deliberazione Provinciale in merito alla Verifica di Assoggettabilità, ha confermato, con proprio parere del 12/04/2011 PG 23921/351, quanto precedentemente espresso in data 15/09/2010 (parere congiunto con il Settore Infrastrutture e Mobilità) rilevando comunque la necessità di eseguire, all'esterno degli edifici segnalati con le lettere "A" e "G" nella Documentazione di Impatto Acustico del PUA, almeno due rilievi fonometrici di 24 ore in giornata feriala a distanza di sei mesi l'uno dall'altro. Si confermano pertanto tali misure di monitoraggio prescrivendo che l'eventuale superamento dei limiti di legge, comporterà la realizzazione di un efficace risanamento acustico. La suddetta prescrizione può essere superata qualora venga individuato un diverso accesso all'AT su v. Cervese, in prossimità della zona carico/scarico eliminando, con barriera alberata, quello previsto su v. Mariana;
- la Provincia di Forlì-Cesena nell'ambito del citato provvedimento di esclusione del PUA dalla VAS, con riguardo alle criticità acustiche e ritenendo non definibili a priori le soluzioni più adeguate, ha rimesso alle competenze comunali ogni decisione in merito nell'intesa che sia comunque assicurato il monitoraggio -come sopra definito- e, se necessario, il conseguente risanamento acustico;

**RILEVATO** che in relazione alle valutazioni della Provincia, formulate al Comune nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS di cui alla deliberazione G.P. 199/2011, viene precisato che:

- Aria – Si ottempera alla prescrizione della Provincia. Le norme del PUA saranno integrate con un articolo che esclude le attività che richiedono autorizzazione all'emissione in atmosfera;
- Invarianza Idraulica - Si ottempera alla prescrizione della Provincia. Le norme del PUA saranno integrate con un articolo che impone di segnalare e recintare il bacino di laminazione. L'ufficio verde pubblico, in sede di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, tenderà ad individuare soluzioni volte a circoscrivere con siepi i bacini di laminazione segnalandone gli accessi con adeguata cartellonistica. Le norme del PUA saranno inoltre integrate con un articolo che preveda il rispetto delle distanze di escavazioni dalla strada, secondo le regole stabilite dal Codice e dal relativo Regolamento;
- Fascia alberata arbustiva sul sedime del tracciato della circonvallazione - Si prende atto dell'incongruenza segnalata. Gli elaborati del PUA saranno modificati spostando la fascia verde a margine del parcheggio pubblico;

**DATO ATTO inoltre** che l'approvazione del presente PUA è stata condizionata da un variegato percorso che ha visto il coinvolgimento sia di soggetti esterni all'ente sia di competenze attinenti alla materia delle opere pubbliche che sovrapponendosi all'iter urbanistico hanno influito sull'andamento procedurale. Tale iter pertanto è risultato più complesso e articolato in quanto, oltre ai consueti aspetti urbanistici, si è fatto carico di garantire le soluzioni di sostenibilità infrastrutturale relative al potenziamento della rete fognante nera che collega le frazioni di Pioppa e Calabrina al depuratore centrale di v. Calcinaro. Tali garanzie hanno potuto trovare fondamento, una volta compiuti gli adempimenti tecnico-amministrativi posti anche in capo alla ditta attuatrice (redazione progetto, pareri enti, disponibilità finanziarie, ecc.) e funzionali alla realizzazione delle opere, nella sottoscrizione della convenzione accessiva (atto Segretario Generale Repertorio n. 42108 del 24 maggio 2013) già citata in narrativa;

**RITENUTO OPPORTUNO** pertanto:

- autorizzare il mantenimento in proprietà alla ditta Ceccaroni Cambi Voglia Pier Luigi, dell'immobile relativo alla quota riservata al Comune per le finalità di cui all'art. 42.08bis delle NdA del PRG 2000 a fronte della corresponsione al Comune di Cesena di € 248.076,08, corrispondente al valore attribuito,

dagli uffici competenti, ai sensi dell'art. 17 del regolamento di assegnazione delle aree produttive e polifunzionali, per la corrispondente Sul di mq. 2.695,60;

- provvedere all'approvazione del P.U.A. in oggetto in quanto il medesimo:

- costituisce attuazione delle previsioni del vigente PRG 2000 in relazione alle aree polifunzionali e consente la realizzazione di importanti opere infrastrutturali (potenziamento rete nera);
- consente di dare risposta alle esigenze insediative dei soggetti attuatori promotori del PUA, in piena compatibilità e sostenibilità ambientale e nel rispetto delle generali previsioni di pianificazione territoriale contenute nel PRG e nel PPA, costituendo allo stesso tempo forma di politica per lo sviluppo delle imprese e delle attività economiche sul territorio comunale;

#### **VISTI:**

- la lett. b) del comma 13 dell'art. 5 del D.L. 13 maggio 2011 n. 70, come sostituita dalla legge di conversione 12 luglio 2011, n. 106;

- l'art. 25 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni;

- l'art. 41 della L.R. 20/2000;

- il Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione;

- il Regolamento Comunale per l'Assegnazione delle Aree Produttive e Polifunzionali;

- il D.Lgs. 152/2006 come modificato ed integrato dal D.Lgs. 04/2008 e s.m.i.;

**Su conforme proposta** del Settore Programmazione Urbanistica;

Acquisiti, in via preliminare, i pareri favorevoli di cui all'art. 49 D. Lgs. n.267/2000 di seguito riportati;

A voti unanimi palesemente espressi;

#### **DELIBERA**

1. **DI APPROVARE**, per le motivazioni indicate in narrativa, il Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata (PUA), relativo all' Area di Trasformazione AT4a 10/06 in località Calabrina, v. Cervese e v. Mariana per l'urbanizzazione dell'Area di Trasformazione e la realizzazione di un edificio con funzioni commercio al dettaglio di prodotti alimentari (U 3/2), centro direzionale (U 3/9) e depositi/magazzini (U 3/7, U 4/1, U 4/2), costituito dai seguenti elaborati allegati alla presente deliberazione:

- Tav. 1 Certificati catastali;
- Tav. 2a – Documentazione fotografica;
- Tav. 2b – Stato di fatto, profili esistenti, sovrapposizione catastale-PRG;
- Tav. 3 – Planimetria di progetto – Dati tecnici;
- Tav. 4 – Planimetria aree da cedere;
- Tav. 5 - Planimetria verde pubblico;
- Tav. 6 – Schemi profili/sezioni di progetto;
- Tav.7 – Schema tipologia "A" - Art. 42.08bis;
- Tav. 8 – Planivolumetrico;
- Tav. 9 – Planimetria rete acque bianche;
- Tav.10 -Relazione calcolo invarianza idraulica, calcolo vasca laminazione e relazione calcolo luce a battente;
- Tav.11 – Planimetria rete acque nere;
- Tav.12 – Planimetria rete acquedotto;
- Tav.13 – Planimetria rete gas;
- Tav.14 – Planimetria rete isole ecologiche;
- Tav.15 – Planimetria rete cablata;
- Tav.16 – Planimetria rete ENEL;
- Tav.17 – Planimetria rete TELECOM;
- Tav.18 – Planimetria rete illuminazione pubblica;
- Tav.19 – Planimetria sinottica delle reti;
- Tav.20 – Sezioni stradali;
- Tav.21 – Computo metrico estimativo;
- Tav.22 – Norme tecniche di attuazione;

- Tav.23 – Relazione illustrativa;
  - Tav.24 – Relazione geologica;
  - Tav.25 – Relazione di fattibilità geotecnica;
  - Tav.26 – Relazione acustica;
  - Tav.27 – Dichiarazione vigili del fuoco;
  - Tav.28 – Relazione per la verifica di assoggettabilità del Piano Attuativo a VAS;
  - Tav.29 – Schema rotatoria – Impegni da PPA;
  - Tav.30 – Schema di convenzione;
2. **DI DARE ATTO** che gli immobili compresi nel comparto anzidetto risultano di proprietà della ditta Ceccaroni Cambi Voglia Pier Luigi, che si impegna ad assumere gli obblighi contenuti nello schema di convenzione allegato al PUA e dalla stessa e sottoscritto preventivamente per accettazione;
  3. **DI PRECISARE** che, sia i permessi di costruire delle opere di urbanizzazione, sia il permesso di costruire del fabbricato dovranno rispettare le prescrizioni contenute in tutti i pareri richiamati in narrativa che sono stati trasmessi alla ditta attuatrice con nota PG. n. 0038678 del 27/05/2013;
  4. **DI PRECISARE** inoltre che, in relazione alle considerazioni svolte nel parere di ARPA si confermano le determinazioni assunte nel precedente “**CONSIDERATO** che” rinviando alle competenze comunali ogni decisione in merito nell’intesa che sia comunque assicurato il monitoraggio -come definito in narrativa- e, se necessario, il conseguente risanamento acustico;
  5. **DI PRECISARE**, altresì che, in adempimento alle prescrizioni contenute nel provvedimento provinciale prot. gen.42650/2011 del 27/04/2011, di esclusione del PUA dalla VAS gli elaborati del PUA in parola sono stati coerentemente adeguati a tali prescrizioni;
  6. **DI STABILIRE** che viene autorizzato il mantenimento in proprietà alla ditta Ceccaroni Cambi Voglia Pier Luigi, dell’immobile relativo alla quota riservata al Comune per le finalità di cui all’art. 42.08bis delle NdA del PRG 2000, a fronte della corresponsione al Comune di Cesena, alla stipula della convenzione urbanistica del PUA, di € 248.076,08, corrispondente al valore attribuito, dagli uffici competenti, ai sensi dell’art. 17 del regolamento di assegnazione delle aree produttive e polifunzionali, per la corrispondente Sul di mq. 2.695,60;
  7. **DI AUTORIZZARE** la Ditta Attuatrice ad operare su suolo di proprietà comunale, fuori comparto, per attuare eventuali opere pubbliche finalizzate a migliorare l’accessibilità, gli assetti infrastrutturali, la sicurezza e ad inserire adeguatamente il nuovo insediamento nella rete urbana;
  8. **DI PRECISARE** che:
    - come previsto dal PPA- la ditta attuatrice, alla stipula della convenzione, assume a proprio carico il 50% del costo di realizzazione della rotonda di intersezione tra v. Cervese e v. Mariana;
    - la ditta attuatrice, in forza della sottoscrizione della convenzione accessiva avvenuta con atto Segretario Generale n. 42108 del 24/05/2013, ha fornito adeguate garanzie relativamente alla realizzazione delle opere infrastrutturali necessarie a garantire la sostenibilità del comparto in oggetto. Tali garanzie consentono l’approvazione del PUA;
  9. **DI PRECISARE** inoltre, che eventuali correzioni a parametri o valori numerici o identificativi e dati catastali, che non alterino l’assetto del comparto, saranno autorizzate con determinazione dirigenziale;
  10. **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 modificano la sostanza dell’atto;
  11. **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;

**12 - DI DARE ATTO infine**, che la presente deliberazione non comporta effetti diretti o indiretti né sul bilancio finanziario né sullo stato patrimoniale dell'Ente per cui non è necessario, ai sensi dell'art. 49 così come modificato dal D.L. 174 del 10/10/2012, il parere di regolarità contabile.