



COMUNE DI CESENA

Processo verbale delle deliberazioni del Consiglio Comunale

Seduta del **24/05/2012** - delibera n. **52**

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PUBBLICA, AREE EX PIP C14 - LOCALITA' MARTORANO, IN VARIANTE AL PRG (ART. 3, L.R. 46/1988).

L'anno **DUEMILADODICI (2012)**, il mese di **MAGGIO**, il giorno **VENTIQUATTRO**, si è adunato il Consiglio Comunale, in seduta pubblica di prima convocazione, previo avviso scritto notificato in tempo utile ai consiglieri.

Presiede il cons. **RITA RICCI - Presidente Consiglio Comunale**
Assiste il **Segretario Generale dott. MANUELA LUCIA MEI**

Risultano presenti i Consiglieri:

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

Presenti: n. 22 - Assenti: n. 9

Vengono nominati scrutatori i Consiglieri:

DAVIDE CECCARONI
DIEGO FRANCHINI
ENRICO PANZAVOLTA

Sono presenti gli Assessori:

CARLO BATTISTINI - MARIA BAREDI - SIMONA BENEDETTI - MATTEO MARCHI - MAURA MISEROCCHI - ORAZIO MORETTI - IVAN PIRACCINI - -

IL CONSIGLIO COMUNALE

DATO ATTO che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 131 del 24/11/2011, immediatamente esecutiva, è stato adottato il PUA di iniziativa pubblica in oggetto che interviene sulle aree già edificate ed urbanizzate dell'ex PIP Comparto C.14. Il PUA è finalizzato a disciplinare l'edificazione nei lotti interessati dall'accorpamento dei terreni interclusi integrando parametri ed indici urbanistico ecologici con le prescrizioni dei lotti polifunzionali ad intervento diretto. E' previsto anche il mantenimento a m. 5 della distanza minima dei fabbricati dal confine e la possibilità di costruire in confine dei lotti del PIP scaduto;
- il Piano è stato depositato alla libera visione del pubblico, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, dal giorno 19/12/2011 a tutto il 17/01/2012;
- del deposito è stata data conoscenza alla cittadinanza mediante avviso pubblicato sull'Albo Pretorio comunale e tramite stampa sul quotidiano locale "Corriere Romagna edizione di Cesena" il giorno 21/12/2011;

RILEVATO che:

-con nota (PGN 25945/351 del 23/04/2012) è pervenuta da parte delle ditte Restauro Cesena di Bazzocchi Romano e C. s.n.c. e Centro Ingrosso Abbigliamento Merce s.r.l., proprietarie di aree comprese nel PUA (lotti "7a" e "9c"), una osservazione tesa ad un chiarimento attuativo gestionale al fine di coordinare, con unico atto d'obbligo, la realizzazione delle modeste e residuali opere di urbanizzazione tra i due attuatori dei lotti 7A e 9C, il cui contenuto si riporta di seguito: "... con la presente chiedono di modificare l'art. 11 delle Norme Tecniche Aggiuntive di Piano Particolareggiato, sostituendo alle parole: "... della ditta richiedente al momento del rilascio del permesso di costruire.", poste alla fine del 2° capoverso del medesimo articolo, il seguente testo:

"... dei proprietari dei lotti 7a e 9c preliminarmente al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Tale atto -propedeutico all'ottenimento del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione del PUA- deve prevedere, tra l'altro, l'obbligo da parte di entrambi i proprietari dei lotti 7a e 9c: di monetizzare la quota del verde pubblico non realizzato (mq 250 complessivi), di realizzare e cedere le aree a verde pubblico e i parcheggi pubblici al Comune, di assumere la manutenzione in perpetuo delle aree a verde pubblico da cedere al Comune.

I permessi di costruire dei fabbricati sui sopracitati lotti del PUA potranno essere rilasciati dopo che siano iniziati i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

I certificati di conformità edilizia e agibilità dei singoli edifici potranno essere rilasciati dopo che per le suddette opere sia stato eseguito il collaudo provvisorio e sia avvenuta la cessione delle opere e dei relativi terreni al Comune di Cesena";

PRESO ATTO del:

- parere favorevole dell'Azienda USL di Cesena (Prot. STR.URB.-(E) n. 26/2011 del 10/08/2011), espresso ai sensi e per gli effetti dell'art. 19, comma 1, lettera h, L.R. 19/1982 e s.m.i.;
- parere favorevole condizionato di ARPA Forlì-Cesena (prot. 2011/8389 del 29/08/2011) espresso ai sensi e per gli effetti dell'art. 19, comma 1, lettera h, L.R. 19/1982 e s.m.i.;
- parere favorevole con prescrizioni di HERA S.p.A. (prot. 0056904/2011 del 16/08/2011);
- parere favorevole con prescrizioni di HERALUCE s.r.l. (prot. 634/11 del 11/08/2011);
- parere favorevole con prescrizioni del Settore Infrastrutture e Mobilità in data 08/09/2011, che integra al suo interno anche le risultanze istruttorie del Servizio Verde e Arredo Urbano;
- parere favorevole del Quartiere Ravennate in data 12/09/2011;
- provvedimento provinciale (deliberazione di Giunta Provinciale n. 123 del 27/03/2012, prot. Gen. N. 30803/2012) di esclusione del PUA dalla procedura di VAS relativo all'espressione del parere ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/2008 (sismica), alla formulazione delle osservazioni ai sensi del combinato disposto di cui agli art. 3 L.R. 46/1988 e art. 15 L.R. 47/1978 ed alla decisione in merito alla verifica di assoggettabilità alla VAS ex art. 12 comma 4 D.lgs 152/2006 e successive modifiche, contenente rispettivamente:
 - il parere favorevole, nei confronti del Piano in oggetto, in relazione alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio (sismica);
 - una osservazione sulla Variante al PRG (monetizzazione modeste aree di verde pubblico, quantificazione dei parcheggi privati);

- alcune considerazioni-prescrizioni sulla Verifica di Assoggettabilità alla VAS riguardanti a) l'accessibilità al lotto 9c, b) la sistemazione degli spazi pertinenziali, c) l'accorpamento degli ingombri edilizi, d) gli accorgimenti utili a conseguire quanto più possibile il risparmio energetico e idrico degli insediamenti;

VALUTATO che:

- A) in relazione al contenuto dell'osservazione fuori termine formulata dalle due ditte, citate in premessa e proprietarie di immobili compresi nel PUA, si ritiene la stessa pertinente al contesto in oggetto in quanto la richiesta avanzata dai soggetti assegnatari di lotti del Comparto rientra sia negli ambiti urbanistici che in quelli connessi all'attuazione dello strumento di esecuzione del PRG (PIP). Inoltre, la modifica normativa proposta non altera i principi, i criteri di impostazione e la sostanza del Piano adottato poiché attiene a dettagli e modalità attuative che, come motivato nella stessa osservazione, provvedono a migliorare e meglio coordinare l'attuazione dei lotti 7a e 9c e delle relative urbanizzazioni, con le dotazioni di standard di verde pubblico consentendo alle ditte di intervenire in maniera coordinata ma con tempistica completamente autonoma. Per le motivazioni sopra evidenziate si ritiene di poter accogliere l'osservazione pervenuta.

- B) in relazione all'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 monetizzazione di una modesta quantità di verde pubblico (37 mq.) ed alla determinazione della quantità dei parcheggi privati, si ritiene di non poter accogliere la stessa con le seguenti controdeduzioni:

- Nel PUA è prevista la massima monetizzazione di verde pubblico (250 mq) ammessa dall'art. 24.04 delle NdA del PRG2000. Pertanto, anche se trattasi di una quota molto modesta (37 mq) essa non può essere monetizzata e va ceduta all'Ente. Tuttavia al riguardo si precisa che le Norme di Attuazione del PUA e l'atto pubblico di cessione delle aree a verde pubblico dovranno riportare quanto prescritto nel parere dei Settori competenti relativamente alla attribuzione in perpetuo ai soggetti privati promotori del PUA della gestione e manutenzione delle aree verdi in parola.
- il PUA prevede edifici produttivi di due piani, ogni piano ha un'altezza pari a circa mt. 4.50. In merito si puntualizza che il dimensionamento dei parcheggi privati è stato correttamente condotto considerando -in perfetta coerenza con l'art. 13 comma 3 del vigente Regolamento Edilizio comunale- un'altezza virtuale di mt. 3 per ogni singolo piano. Si rileva inoltre che i progettisti del PUA, discostandosi dalla consueta modalità di quantificazione di tali superfici, hanno considerato quale area di parcheggi privati solo quella "secca" cioè l'effettiva di parcheggio degli stalli senza tenere conto degli spazi di manovra a servizio degli stessi. Tale circostanza oggettivamente determina che le quantità effettive di parcheggio privato siano significativamente maggiori di quelle numericamente indicate dal progetto e che pertanto le motivazioni a fondamento dell'osservazione sollevata dall'Amministrazione Provinciale possano considerarsi superate;

- C) in relazione al sopracitato provvedimento provinciale sulla verifica di assoggettabilità (deliberazione Giunta Provinciale 123/2012) che ha escluso il PUA dalla procedura di VAS con alcune considerazioni-prescrizioni, si puntualizza che:

- a) il Settore Infrastrutture e Mobilità, nel proprio parere PG 61607/351 del 08/09/2011, non ha evidenziato elementi di pericolosità in ordine alla sicurezza dell'accesso e conseguentemente non ha rilevato la necessità di prevedere specifiche misure limitative della circolazione in corrispondenza dello stesso. Ciononostante si valuta di poter accogliere l'indicazione della Provincia, disponendo l'obbligo di ingresso ed uscita con svolta a destra. Tale misura troverà applicazione mediante integrazione delle NTA del PUA e del progetto esecutivo delle Opere di urbanizzazione, che stabiliranno l'adeguamento della segnaletica orizzontale in corrispondenza dell'accesso in parola;
- b) il PUA presentato, sebbene eredita del vecchio PRG 85, prevede comunque l'applicazione dei parametri ecologici che il PRG 2000 impone sui lotti polifunzionali. Nei due lotti di nuova inclusione è infatti prevista la messa a dimora di alberi ed arbusti secondo le indicazioni dell'art. 39 delle NdA di PRG. Ciò premesso, data la morfologia degli spazi pertinenziali e di parcheggio privato, si ritiene che le alberature previste, nel rispetto dell'anzidetto art. 39, possano soddisfare quanto da voi richiesto in merito all'ombreggiamento;

- c) il PUA presentato, redatto in variante al PRG per consentire il massimo utilizzo dei due lotti edificabili di nuova inclusione, deriva dalla finalità delle aziende di poter realizzare capannoni distaccati da quelli esistenti. La sagoma di massimo ingombro prevista nella Tav. 7.1 prevede per il lotto 7A la possibilità dell'accorpamento. Per il lotto 9C si provvede all'integrazione normativa proposta dalla Provincia;
- d) si concorda sul punto, precisando che il rispetto dei livelli prestazionali dovuti per legge in materia di utilizzo e risparmio delle risorse energetiche è comunque demandato alla fase di rilascio dei Permessi di Costruire dei singoli interventi edilizi;

VISTO il parere favorevole della C.Q.A.P., espresso in data 31/03/2011;

DATO ATTO della trasmissione ai soggetti attuatori del PUA, da parte degli uffici comunali, di copia dei pareri interni ed esterni anzidetti (avvenuta con nota PG 0021543/2012 del 02/04/2012) con l'avvertenza della necessaria considerazione delle disposizioni ivi contenute per una completa e corretta realizzazione degli interventi previsti;

RITENUTO OPPORTUNO, pertanto, provvedere all'approvazione del PUA in oggetto per dare positiva risposta alle esigenze delle ditte richiedenti insediate nel comparto e consentire la razionalizzazione e l'ottimizzazione dell'utilizzo dei singoli lotti;

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;
- la circolare regionale di Novembre 2008 recante oggetto "Prime indicazioni in merito all'entrata in vigore del D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4, correttivo della parte seconda del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, relativa a VAS, VIA e IPPC e del titolo I della L.R. 13 giugno 2008, n. 9";
- il "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione", da ultimo modificato con Deliberazione consiliare n° 11 del 15.03.2012;

ATTESA la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 18/08/2000 n.267;

Su conforme proposta del Settore Programmazione Urbanistica;

ACQUISITO il parere di cui all'art. 49, comma 1, D.Lgs. 18/08/2000 n.267, in calce riportato;

ESAMINATA in 2^a Commissione consiliare in data 14.5.2012, come da copia del verbale in atti;

L'Ass. Moretti illustra le rettifiche apportate al primo comma delle premesse, a seguito correzione di errore materiale: al punto 1, "*deliberazione di consiglio comunale 131 del 24.11.2011*" anziché "17.11.2011" ed al punto 2 "*a tutto il 17.01.2012*" anziché "17.01.2011", come dal verbale di trascrizione in atti;

La votazione registra il seguente esito:

- consiglieri presenti: 22 votanti: 19
- astenuti: 5 (Celletti e Franchini/Lega Nord – Baronio, Cappelli e Formica/PdL)
 - favorevoli: 17 (PD – IdV – Sinistra per Cesena - UDC)

DELIBERA

1 DI CONTRODEDURRE:

- a)- all'osservazione formulata dalle ditte Restauro Cesena di Bazzocchi Romano e C. s.n.c. e Centro Ingrosso Abbigliamento Merce s.r.l., proprietarie di aree comprese nel PUA (lotti "7a" e "9c"), accogliendola con le motivazioni contenute nel punto "A)" del precedente "**VALUTATO** che";
- b)- all'osservazione formulata dalla Provincia con atto di Giunta n. 123/2012, respingendola con le motivazioni contenute nel punto "B)" del precedente "**VALUTATO** che";

- 2 **DI DARE ATTO** che a seguito dell'accoglimento dell'osservazione sopraindicata al punto 1 a) è stata modificata, senza alterarne l'impostazione e la sostanza, la Tav. 11 del P.U.A. "Norme tecniche aggiuntive di Piano Particolareggiato";
- 3 **DI APPROVARE**, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, dell'art. 41 della L.R. 20/2000, e dell'art. 3, comma 1 della L.R. 46/1988, per le motivazioni riportate in narrativa, il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Pubblica -inerente l'area del PIP, Comparto C14- in località Martorano, in Variante al PRG (art. 3 L.R. 46/1988) relativamente alla riduzione della distanza minima di 7 metri degli edifici dai confini;
- 4 **DI DARE ATTO** che il PUA in parola è finalizzato ad integrare parametri ed indici urbanistico ecologici con le prescrizioni dei lotti polifunzionali ad intervento diretto, con la finalità di edificazione in confine dei lotti del PIP scaduto e di mantenere la distanza minima di edificazione dai confini pari a mt. 5, conformemente a quanto previsto dal previgente PIP in tutti i restanti lotti;
- 5 **DI DARE ATTO**, inoltre, che il presente PUA di Iniziativa Pubblica è costituito dai seguenti elaborati allegati alla presente deliberazione:

Tav. 1.1	Planimetria generale P.I.P. approvato
Tav. 1.2	Planimetria generale stato di progetto
Tav. 2	Dati tecnici
Tav. 3	Estratto di mappa e di P.R.G.
Tav. 4	Rilievo planimetrico
Tav. 5	Aree da cedere
Tav. 6.2	Fognatura acque bianche
Tav. 6.3	Fognatura acque nere
Tav. 6.4	Rete ENEL
Tav. 6.5	Planimetria rete acqua e gas
Tav. 6.6	Planimetria rete pubblica illuminazione
Tav. 6.7	Planimetria rete Telecom
Tav. 6.8	Planimetria verde pubblico
Tav. 6.9	Tavola sinottica
Tav. 7.1	Schema di tipologia "Lotto 9c"
Tav. 7.2	Schema di tipologia "Lotto 7a"
Tav. 8	Relazione tecnica
Tav. 9	Relazione fotografica
Tav. 10	Relazione geotecnica-geologica
Tav. 10	Relazione geotecnica-geologica – integrazione
Tav. 11	Norme tecniche aggiuntive di Piano Particolareggiato
Tav. 12	Rapporto preliminare per verifica assoggettabilità alla Valutazione ambientale strategica (V.A.S.)
Tav. 13	Elenco associati compresi nel P.I.P.
Tav. 14	Dichiarazione rispetto norme antincendio
Tav. 15	Studio di impatto acustico
Tav. 16	Computo metrico estimativo
-	Verifica tirante idrico
Tav. 17	OO.UU. – relazione illustrativa
Tav. 18	OO.UU. – relazione tecnica
Tav. 19	OO.UU. – studio di prefattibilità ambientale
Tav. 20	OO.UU. – indagini geologiche, idrogeologiche e archeologiche preliminari
Tav. 21.1	OO.UU. – schemi grafici del progetto preliminare cartografia 1:5000/1:2000
Tav. 21.2	OO.UU. – schemi grafici del progetto preliminare planimetria generale
Tav. 21.3	OO.UU. – schemi grafici del progetto preliminare aree da cedere
Tav. 21.4	OO.UU. – schemi grafici del progetto preliminare sinottica
Tav. 21.5	OO.UU. – schemi grafici del progetto preliminare tipologia edilizia lotto 9C
Tav. 21.6	OO.UU. – schemi grafici del progetto preliminare tipologia edilizia lotto 7A
Tav. 22	OO.UU. – prima indicazione e disposizione per la stesura dei piani di sicurezza
Tav. 23	OO.UU. – calcolo sommario della spesa

Tav. 24	HERA – estratto di mappa e PRG
Tav. 25.1	HERA – planimetria generale – P.I.P. approvato
Tav. 25.2	HERA – planimetria generale – stato di progetto
Tav. 26	HERA – rilievo planimetrico
Tav. 27	HERA – planimetria con aree raccolta rifiuti
Tav. 28	HERA – fognatura acque nere
Tav. 29	HERA – planimetria rete acqua e gas
Tav. 30	HERA – Tavola sinottica
Tav. 31.1	HERA – profilo fogna nera
Tav. 31.2	HERA – profilo fogna nera
Tav. 31.3	HERA – profilo fogna nera
Tav. 32	HERA – relazione tecnico descrittiva
Tav. 33	HERA – relazione MPUA_4
Tav. 34	HERA – relazione geologica e geotecnica

6 DI STABILIRE che:

- in relazione alle considerazioni-prescrizioni contenute nel provvedimento provinciale sulla Verifica di Assoggettabilità, che ha escluso il PUA dalla procedura di VAS (deliberazione Giunta Provinciale n. 123 del 27/03/2012), sono confermate le determinazioni assunte al punto “C)” del precedente “**VALUTATO** che”;
- rimangono confermate le prescrizioni, i vincoli e quant’altro previsto dal PIP e sue Varianti precedentemente approvate, in ogni parte non modificata dal presente PUA;

7 DI AUTORIZZARE la Ditta Attuatrice ad operare su suolo di proprietà comunale, fuori comparto - ove necessario-, per attuare le opere pubbliche indicate in premessa e necessarie a migliorare le dotazioni territoriali e gli assetti infrastrutturali anche in relazione al nuovo insediamento. Tali opere consistono nel riposizionamento degli stalli dei parcheggi pubblici esistenti nel comparto (segnaletica orizzontale) e nella nuova realizzazione di modeste aree a verde pubblico;

8 DI PROVVEDERE, ai sensi del 6° comma dell’art. 21 della Legge Regionale 47/78, alla notifica della presente deliberazione entro 30 giorni, ai proprietari delle aree comprese nel PUA;

9 DI PROVVEDERE, inoltre, all’invio di copia del presente PUA alla Giunta Provinciale ed alla Giunta Regionale, ai sensi del 4° comma dell’art. 3 della L.R. 46/88 e successive modifiche ed integrazioni;

10 DI DARE atto, infine, che ai sensi del 1° comma dell’art. 49 D. Lgs. 267/2000, il presente provvedimento -non comportando impegno di spesa o diminuzione di entrata- non necessita dell’assunzione dei pareri di regolarità contabile del Responsabile Ragioneria.

PARERI

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

PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE:

ANNA MARIA BISCAGLIA

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

RITA RICCI

MANUELA LUCIA MEI

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Cesena il giorno 30 MAGGIO 2012 per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 30.5.2012

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 9 Giugno 2012

IL FUNZIONARIO INCARICATO

LUCIA BOLOGNESI

p.c.c. ad uso amministrativo
Cesena, 30.5.2012
Il funzionario incaricato
dr.ssa L. Bolognesi