



COMUNE DI CESENA

Giunta Comunale

Processo verbale delle deliberazioni della Giunta Comunale

Seduta del **17/07/2018** - delibera n. **203**

L'anno **(2018)**, il mese di **LUGLIO**, il giorno **DICIASSETTE**, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

		Presente	Assente
LUCCHI PAOLO	Sindaco	X	
BATTISTINI CARLO	Vice Sindaco	X	
BENEDETTI SIMONA	Assessore	X	
CASTORRI CHRISTIAN	Assessore	X	
LUCCHI FRANCESCA	Assessore	X	
MISEROCCHI MAURA	Assessore	X	
MORETTI ORAZIO	Assessore	X	
ZAMMARCHI LORENZO	Assessore	X	

Presiede il SINDACO PAOLO LUCCHI

Assiste il Segretario Generale MANUELA LUCIA MEI

Poiché il numero degli intervenuti rende legale l'adunanza,

LA GIUNTA COMUNALE

Ad unanimità dei voti, espressi per alzata di mano, adotta la seguente deliberazione avente per

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO 02/03 AT5 - AT6 PONTE ABBADESSE VIA FALCONARA (1° - 2° SUB COMPARTO).

PREMESSO che:

- il Prg 2000 ha previsto in località Ponte Abbadesse il comparto residenziale 02/03 AT5-AT6 diviso in tre aree di cui due lungo il rio Falconara ed una lungo via Sorrivoli all'ingresso della frazione. L'attuazione dell'area persegue finalità di riqualificazione infrastrutturale: fascia verde e pista ciclo-pedonale di collegamento al centro storico, zona attrezzata del percorso paesaggistico-ambientale "dei gessi", riqualificazione ingresso sud della città, rallentamento del traffico veicolare di attraversamento dell'abitato di Ponte Abbadesse (rotonda), zona verde e parcheggi a servizio della parrocchia;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 244 del 22/12/2009, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il PUA dell'AT in oggetto che prevede l'attuazione con 2 sub comparti funzionali. Nell'ambito del PUA sono compresi due modesti frustoli di terreno, uno di proprietà comunale sul quale insiste un pozzo, l'altro di proprietà Enel su cui insiste una cabina elettrica, entrambi privi di previsioni edificatorie, che mantengono lo stato dei luoghi.

- la convenzione urbanistica del PUA 1° sub comparto è stata stipulata in data 04/10/2010 con atto notaio Giunchi rep. n. 166481 raccolta n 60151;

- il primo sub comparto (stralcio attuativo) comprende i terreni siti in località Ponte Abbadesse, via Falconara distinti al Catasto Terreni al Foglio n. 166 p.lle n. 790 parte, n. 2358, n. 2362 parte, n. 2363, n. 2364, n. 2365, n. 2366, n. 2368, n. 2369, n. 2370, n. 787, n. 788, n. 2367, n. 2371, al Foglio n. 168 p.lle n. 626, n. 738, n. 535, n. 772, n. 775, al Foglio 167 p.la n. 708, della superficie di mq. 26.988 Soc. di proprietà di: Zani Filippo, Solfrini Luciana, Ceccaroni Marcello, De Carli Monica, Eredi De Carli Nino, Opera Don Dino Onlus, Soc. Fra Operai Muratori s.p.a., Bertelli Pietro, Guerra Lorenzo, Della Vittoria Francesco, Severi Silvia, Dall'Acqua Simone, Pieri Margherita, Montacuti Arnaldo; il primo stralcio attuativo comprende inoltre l'area identificata al Catasto Terreni al Foglio n. 166 p.lle n. 114 e n. 154 parte per una superficie di mq 108 di proprietà comunale sulla quale insiste un pozzo che viene mantenuto e pertanto, ai sensi della delibera di Giunta n. 199 del 04.07.2006, non partecipa alla trasformazione con indice edificatorio; la Superficie territoriale del primo stralcio ammonta complessivamente a mq 27.096;

- il secondo sub comparto (stralcio attuativo) comprende aree di proprietà dei Sigg.ri Passerini Pietro, Passerini Matteo, Chiarandini Anna Pia, Chiarandini Marco, Chiarandini Maria Michela, Soc. Fra Operai Muratori s.p.a., (Foglio n. 166, p.la n. 2368 parte, Foglio n. 167, p.lle n. 104 parte, n. 186 parte, n. 187 parte, n. 213 parte di mq 7.707), del Comune di Cesena (Foglio n. 167 p.la n. 111 di mq 4), di Enel (Foglio n.167 p.la n. 260 di mq 28) e l'area demaniale del rio Falconara di mq 472 per una Superficie territoriale complessiva di mq. 8.211;

- in data 26.07.2017 con PGN 83148/351 del 27/07/2017 le ditte SOM s.p.a. (delegata), l'Opera don Dino Onlus, l'Immobiliare Rebecca s.r.l. hanno presentato richiesta di Variante al Piano Attuativo;

- la proposta progettuale presentata riguarda sia il 1° che il 2° sub comparto di attuazione, come adeguati in coerenza alla Variante al PRG "opere pubbliche 2/2016", e consiste in: modeste modifiche della Se, rotazione dell'edificio condominiale posto a Nord (Tipologia A), modesta variazione della St, inserimento della sagoma di massimo ingombro, modifica altezza fabbricati.

DATO ATTO del:

- parere favorevole con osservazioni esecutive del Servizio Arredo Urbano e Verde pubblico PGN 24978/339 del 26/02/2018)'' riguardo al quale si ritiene di rimandare alla fase successiva di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, in quanto scala più appropriata, le

richieste avanzate dallo stesso relativamente all'accessibilità dei mezzi di manutenzione all'area pubblica adiacente alla Chiesa di via S. Giovanni Bono;

- parere favorevole del Servizio Tecnico Associato dello Sportello Unico Edilizia PGN 28571 del 09/03/2018, integrato con mail del 13/03/2018;

- parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio del 05/09/2017;

- parere favorevole del Servizio Associato Attuazione Urbanistica-Peep del 21/05/2018 (PGN 58789 del 22/05/2018)

DATO ATTO inoltre che:

- sotto il profilo infrastrutturale, la Variante al PUA conferma: la realizzazione della rotatoria lungo via Sorrivoli (in gran parte su proprietà comunale attualmente destinata a strada), la sistemazione e allargamento di via Pescara (con la creazione di una racchetta di ritorno) e prevede -inoltre- l'adeguamento delle reti acquedotto e gas lungo la via Pescara ed Ortona;

- la stessa Variante prevede un'area di compensazione aggiuntiva di mq. 23.076, di cui mq. 17.130 nel primo sub comparto e mq. 5.946 nel secondo che il Comune acquisirà in due soluzioni al prezzo convenzionale di 0,01 €/mq. con un costo complessivo di € 230,76. Tale somma dovrà essere versata al momento delle rispettive e distinte cessioni aventi importi per il 1° sub comparto di € 171,30 e per il 2° sub comparto di € 59,46;

- la variante al PUA è stata depositata a libera visione del pubblico, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/78 e successive modificazioni, previo avviso di deposito effettuato all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune, dal 23.03.2018 al 21.04.2018 e che nei 30 (trenta) giorni successivi non sono pervenute osservazioni;

RITENUTO opportuno:

- stabilire, ai sensi dell'art 4 della LR 24/2017, che il termine per la stipula della convenzione del 2° sub comparto previsto nel PUA scade il 16/01/2020 (10 anni dalla esecutività della deliberazione di approvazione del PUA);

- prevedere, in ragione della vicinanza del termine suddetto, il termine di mesi 3 dalla stipula della suddetta convenzione per la richiesta dei titoli abilitativi delle urbanizzazioni e degli edifici previsti nel 2° sub comparto al fine di consentire, in coerenza con le nuove disposizioni contenute nell'art. 4 della L.R 24/2017, l'immediato avvio delle relative attuazioni;

CONSIDERATA la modesta entità delle modifiche proposte limitate ad aspetti di natura edilizia, non è stata ravvisata la necessità di attivare il procedimento di Verifica di assoggettabilità alla VAS;

VISTA la richiesta avanzata dalla Ditta Attuatrice di mantenere in proprietà un'area a verde privato ad uso pubblico che, per una porzione di mq. 198, ricade nel 2° sub comparto, in coerenza con l'art. 42 delle Norme di attuazione del PRG 2000 che prevedono tale possibilità previo pagamento del costo dell'area, i proprietari delle aree del 2° sub comparto dovranno versare al Comune -prima della stipula della relativa convenzione- l'importo di € 15.048,00 (€ 76/mq x mq 198);

VALUTATO OPPORTUNO pertanto,

- provvedere all'approvazione della Variante al PUA in oggetto in quanto il medesimo:

- costituisce attuazione delle previsioni del vigente PRG 2000, in relazione alle aree residenziali ivi contenute;
- porta ad attuazione di significative opere infrastrutturali attraverso l'iniziativa di soggetti attuatori privati;
- consente di dare risposta alle esigenze insediative dei medesimi promotori in piena compatibilità e sostenibilità ambientale e nel rispetto delle previsioni generali di pianificazione territoriale contenute nel PRG, costituendo allo stesso tempo forma di politica per lo sviluppo del territorio comunale;

VISTI inoltre:

- l'art. 4 della L.R. 24/2017, relativo all'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti;
- l'art. 25 della L.R. 47/78 e successive modificazioni;
- le "Disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" allegate al regolamento Edilizio approvato con Deliberazione C.C. n. 92 del 14/12/2017;

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

Acquisiti, in via preliminare, i pareri di cui all'art. 49 del D.Lgs. n. 267/00 di seguito riportati;

A voti unanimi palesemente espressi;

DELIBERA

1. **DI APPROVARE** la variante al Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata del Comparto 02/03 AT5 AT6 Ponte Abbadesse via Falconara area ingresso sud (pratica PGN 83148 del 27.07.2017 - fascicolo 2010/URB_PUA/05-01), presentato da Zani Filippo, Solfrini Luciana, Ceccaroni Marcello, De Carli Monica, Eredi De Carli Nino, Opera Don Dino Onlus, Soc. Fra Operai Muratori s.p.a., Bertelli Pietro, Guerra Lorenzo, Della Vittoria Francesco, Severi Silvia, Dall'Acqua Simone, Pieri Margherita, Montacuti Arnaldo, costituita dai seguenti elaborati allegati alla presente:

- TAVOLA 1 Documentazione fotografica
- TAVOLA 2 Sovrapposizione P.R.G. – catasto, individuazione delle proprietà
- TAVOLA 3 Certificati catastali
- TAVOLA 4 Rilievo plano altimetrico e sezioni
- TAVOLA 6 Planimetria di progetto, dati tecnici
- TAVOLA 7 Planimetria aree da cedere
- TAVOLA 8 Planimetria verde pubblico
- TAVOLA 9 Planimetria superfici permeabili
- TAVOLA 10 Sezioni di progetto
- TAVOLA 12 Planimetria acque bianche e profili
- TAVOLA 14 Planimetria acque nere
- TAVOLA 15 Planimetria rete acquedotto
- TAVOLA 16 Planimetria rete gas
- TAVOLA 17 Planimetria illuminazione pubblica
- TAVOLA 19 Planimetria Enel
- TAVOLA 20 Planimetria rete Telecom
- TAVOLA 21 Relazione illustrativa
- TAVOLA 22 Norme tecniche di attuazione

TAVOLA 23 Computo metrico estimativo
TAVOLA 27 Planimetria sinottica delle reti
TAVOLA 28 Planimetria schemi tipologici indicativi
TAVOLA 29 Schema tipologico indicativo "A"
TAVOLA 30 Schema tipologico indicativo "B"
TAVOLA 31 Schema tipologico indicativo "C"
TAVOLA 32 Schema tipologico indicativo "D"
 Schema Convenzione 1° stralcio
 Schema Convenzione 2° stralcio

2. **DI DARE ATTO** che la Variante al PUA -relativa all'intera area di trasformazione-riguarda sia il 1° che il 2° sub-comparto di attuazione, come adeguati in coerenza alla Variante al PRG "opere pubbliche 2/2016", e consiste in modeste modifiche della Se, rotazione dell'edificio condominiale posto a Nord (Tipologia A), modesta variazione della St, inserimento della sagoma di massimo ingombro, modifica altezza fabbricati. La Variante in parola prevede due distinte convenzioni per i relativi sub compartii;

3. **DI DARE ATTO**, che la variante anzidetta conferma la realizzazione di opere infrastrutturali in entrambi i sub compartii (rotatoria su via Sorrivoli, sistemazione e allargamento di via Pescara, adeguamento delle reti acquedotto e gas lungo la via Pescara e via Ortona, ponticello su rio Falconare, ecc);

4. **DI DARE ATTO**, inoltre, della avvenuta consegna alla Ditta Attuatrice di copia dei pareri interni (PGN 70148 del 18/06/2018), con l'avvertenza della necessaria considerazione degli stessi per una completa e corretta realizzazione degli interventi della variante al PUA;

5. **DI DARE ATTO**, altresì, che data la modesta entità delle modifiche proposte, limitate ad aspetti di natura edilizia, non è stata ravvisata la necessità di attivare il procedimento di Verifica di assoggettabilità alla VAS

6. **DI PREVEDERE**, in ragione della vicinanza del termine di scadenza della validità PUA (16/01/2020) il termine di mesi 3 dalla stipula della convenzione per la richiesta dei titoli abilitativi delle urbanizzazioni e degli edifici previsti nel 2° sub comparto al fine di consentire, in coerenza con le nuove disposizioni contenute nell'art. 4 della L.R 24/2017, l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi;

7. **DI STABILIRE** che il Comune acquisirà le aree di compensazione aggiuntiva agli standards, che ammontano a mq. 23.076 (mq. 17.130 nel primo sub comparto e mq. 5.946 nel secondo sub comparto) al prezzo convenzionale di 0,01 €/mq. per un totale di € 230,76. Tale somma dovrà essere versata alla cessione al Comune dei terreni (sistemati a prato) e distinta per il 1° sub comparto in € 171,30 e per il 2° sub comparto in € 59,46;

8. **DI IMPEGNARE** la suddetta spesa di € 230,76 al Capitolo 021200/18 Acquisto, permuta immobili, articolo 00, suddivisa in € 171,30 per il primo sub-comparto e € 59,46 per il secondo sub-comparto;

9. **DI PREVEDERE**, inoltre, l'introito della somma di € 15.048,00 per la mancata cessione dell'area di mq. 198, compresa nel 2° sub comparto, da destinare a verde privato ad uso pubblico (€ 76/mq x mq 198). Tale somma dovrà essere versata al Comune prima della stipula della convenzione del 2° sub comparto;

10. **DI STABILIRE** che restano confermate tutte le disposizioni normative, le prescrizioni, i vincoli, gli indici, i parametri urbanistici, i pareri degli enti e quant'altro previsto dal PUA

approvato con la deliberazione consiliare n. 244 del 22/12/2009 in ogni parte non modificata dal presente provvedimento;

11. **DI INDICARE** per la stipula della convenzione il Dirigente del Settore Governo del territorio, conferendogli ogni più ampio mandato per apportare tutte quelle modifiche e integrazioni che non inficino la sostanza dell'atto;

12. **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;

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

P A R E R I*(ai sensi dell'art. 49, D.L.vo n.267/2000)*PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE **ANTONIACCI EMANUELA**PARERE REGOLARITA' CONTABILE FAVOREVOLE **SEVERI STEFANO**

Op.	Esercizio	Cap.	Art.	Importo	Impegno
S	2018	021200	00	230,76	3350
E	2018	042030	00	230,76	Acc.vari

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

PAOLO LUCCHI**MANUELA LUCIA MEI****PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Cesena il giorno **20/07/2018** e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, **20/07/2018**

IL FUNZIONARIO INCARICATO

AMADORI MONIA

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si dichiara, a norma del comma 3, art.134, D.L.vo n. 267 del 18 agosto 2000, che la deliberazione é esecutiva dal 31/07/2018

IL FUNZIONARIO INCARICATO

AMADORI MONIA