

PREMESSO CHE:

- il PRG vigente prevede in località S. Giorgio, a nord del territorio comunale al centro della maglia della centuriazione romana, un comparto perequativo a destinazione prevalentemente residenziale di circa 8 Ha, denominato 10/02 AT3 – AT5, composto da due aree; l'una, posta a Nord della frazione in fregio al cimitero, alle scuole e ad un comparto artigianale, completa il tessuto urbano, l'altra, posta a Sud vicino alla zona PEEP di recente realizzazione, si sviluppa fino alla via Parataglio; il comparto, come evidenziato nella scheda di PRG, elaborato PG5.3, persegue l'obiettivo di acquisire l'area per l'ampliamento della scuola, obiettivo già in parte conseguito, oltre a quella necessaria a riorganizzare la sosta al cimitero, realizzare una fascia di verde di filtro e di rispetto cimiteriale ed una serie di percorsi alternativi al sistema viario per l'accesso ai principali servizi della frazione da parte delle categorie più deboli;
- l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Cesena e Sarsina, proprietario di porzione delle aree comprese nel comparto, ha ceduto anticipatamente al Comune di Cesena con atto del notaio Paolo Giunchi del 09.03.2007, Rep. n. 155934, Racc. n. 53192, il terreno distinto al Catasto Terreni di Cesena al Foglio n. 30 p.IIa n. 627, della superficie catastale di mq. 11.895 per l'ampliamento del plesso scolastico di S. Giorgio, conservando la capacità edificatoria del terreno ceduto quale corrispettivo della cessione, come previsto con la delibera di Giunta Comunale n. 50 del 17.02.2004 successivamente modificata dalla delibera di Giunta Comunale n. 85 del 22.03.2006;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 21.01.2010 l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Cesena e Sarsina, la Parrocchia di S. Giorgio e Bagnile, l'Azienda U.S.L. di Cesena, e i signori Lucchi Gilberto, Sirri Gabriella, Lucchi Alessandra, Lucchi Beatrice, Lucchi Secondo, Della Strada Tino, Mazzoni Raffaele, Basini Edda, Ceccarelli Anna Maria, Vitali Antonio, Zannoli Romano, Benedetti Sonia, Zannoli Verardo, allora proprietari dei terreni del comparto, ai sensi dell'art 42 delle Norme di attuazione del PRG, sono stati autorizzati alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Privata relativo all'Area di Trasformazione 10/02 AT3 – AT5 S. Giorgio, via F.lli Latini – via Volontari della Libertà, subordinando l'approvazione del PUA alla stipula della convenzione accessiva per il finanziamento delle opere inerenti l'adeguamento della centrale di sollevamento dei reflui denominata S. Giorgio, indispensabile per garantire la sostenibilità ambientale dell'intervento;
- in data 24.01.2011 con pratica edilizia FASCICOLO 2010/URB_PUA/000094 assunta al PGN. 4224 del 25.01.2011, l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Cesena e Sarsina, la Parrocchia di S. Giorgio e Bagnile, l'Azienda U.S.L. di Cesena, e i signori Lucchi Gilberto, Sirri Gabriella, Lucchi Alessandra, Lucchi Beatrice, Della Strada Tino, Mazzoni Raffaele, Basini Edda, recentemente deceduta, Ceccarelli Anna Maria, Vitali Antonio, Zannoli Romano, Benedetti Sonia, Zannoli Verardo, proprietari dei terreni distinti al Catasto Terreni di Cesena al Foglio n. n. 30 p.IIe nn. 628, 623, 624, 625, 325, 619, 594 (parte), 605 (parte), 617, 146, 323, 326, 349, 351, 47 (parte), e al Foglio n. 31 p.IIe nn. 125, 126, 315, 128, 342, 345, 1225, per una superficie complessiva pari a mq. 63.081 catastali, a cui si aggiunge il terreno distinto al Catasto Terreni di Cesena al Foglio n. 30 p.IIa n. 627, della superficie catastale di mq. 11.895 oggetto di cessione anticipata al Comune di Cesena, come sopra descritto, hanno presentato gli elaborati del Piano attuativo del comparto 10/02; gli elaborati sono stati nuovamente presentati a

seguito di preavviso di diniego del 24.10.2013 prot. 0082469/2013 in data 17.12.2013 prot. 0098517/351 del 18.12.2013;

- all'interno del comparto il Comune di Cesena è proprietario di una porzione di terreno distinta al Catasto Terreni al Foglio n. 31 p.lle n. 1073 (parte), 1216 (parte), 1219 (parte) della superficie totale di mq. 1.898, corrispondente a parte della sede stradale esistente di via Volontari della Libertà, la cui capacità edificatoria, ai sensi della delibera di Giunta n. 199 del 04.07.2006, non viene utilizzata;

- gli elaborati di progetto sono stati modificati e integrati in data 30.06.2011, 10.10.2011, 05.03.2012, 11.06.2012, 25.10.2012, 06.03.2013, 26.09.2013, 17.12.2013 e 18.01.2014; il progetto presentato è stato esaminato dal Settore Programmazione Urbanistica che ha verificato il rispetto delle indicazioni contenute nell'autorizzazione a presentare il PUA;

- la proposta progettuale presentata si pone in variante al PRG per quanto riguarda la localizzazione della superficie edificabile del comparto, poichè viene mantenuta di proprietà privata ed utilizzata ai fini edificatori un' area di circa mq. 960 adiacente al lotto di completamento destinato a "Tessuto dell'espansione anni 60- 70" posto fuori comparto, lungo via Cerca, attualmente annessa alla zona destinata a "Servizi di quartiere" (art. 56 NdA);

- il Piano Urbanistico Attuativo interessa una superficie reale di mq. 77.141 circa che consente la realizzazione di mq. 9.433 di SUL, destinati per la quota di mq. 8633 all'uso residenziale U 1/1 e per la quota di mq. 800 all'uso terziario U3/2 alimentare; il progetto prevede la realizzazione di un insediamento che si sviluppa per la maggior parte nella porzione Sud del comparto, in cui è anche previsto l'insediamento di una medio piccola struttura di vendita alimentare, mentre nella parte Nord, situata in prossimità del plesso scolastico e del cimitero della frazione, è ubicata la maggior parte delle aree da cedere all'Amministrazione; nella zona Sud l'edificazione, costituita prevalentemente da edifici plurifamiliari di modeste dimensioni, si attesta su una nuova viabilità di comparto che consente l'accesso ai lotti privati ed alle aree pubbliche e si innesta sulla via Parataglio, prevedendone l'adeguamento sia dal punto di vista dimensionale che impiantistico nel tratto adiacente il comparto; il collegamento con l'edificato esistente limitrofo al comparto viene assicurato mediante la realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali di connessione alla viabilità esistente; nella parte Nord il progetto prevede la realizzazione di importanti opere di urbanizzazione funzionali alla frazione: il completamento della viabilità con il prolungamento della via Fratelli Latini fino alla via Cerca e la realizzazione dei nuovi accessi al plesso scolastico ed al cimitero e dei relativi parcheggi pubblici, l'ampliamento e adeguamento della via Cerca nel tratto corrispondente al comparto fino alla via S. Giorgio, l'ampliamento delle aree pubbliche esistenti con l'annessione delle nuove aree di cui è prevista la cessione; in questa parte l'area edificabile è posta in prossimità dell'edificato esistente ad est di via Volontari della libertà ed è caratterizzata da un'edilizia di tipo estensivo, con la realizzazione di villette mono-bifamiliari;

- la realizzazione del parcheggio pubblico a servizio del plesso scolastico, di mq. 1304, secondo le indicazioni del PPA approvato con delibera di C.C. n. 104 del 26.04.04 e la successiva variante approvata con delibera di C.C. n. 223 del 15.12.2005, è prevista a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria per un importo presunto pari a € 192.017; tale importo sarà verificato a consuntivo ed eventualmente saranno conguagliate le somme degli oneri di U2 dovute;

- la realizzazione dell'ampliamento della via Cerca coinvolge aree di proprietà privata che saranno oggetto di esproprio, l'esatta quantificazione dell'area da espropriare sarà effettuata al momento del progetto esecutivo; l'esproprio dell'area necessaria per la

realizzazione di tale ampliamento stradale sarà effettuato dall'Amministrazione Comunale con oneri a carico degli attuatori del PUA;

VISTI I PARERI ESPRESI DAGLI ENTI:

- il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio del 28.07.2011 favorevole con le seguenti prescrizioni e osservazioni:

"- è necessario ridurre la profondità delle vasche di laminazione entro i 30 cm. per evitare che tali vasche debbano essere recintate e/o alberate sul confine, in modo da renderle fruibili e maggiormente integrate con il verde limitrofo.

- la C.Q.A.P. in data 04/02/2011 richiedeva nel Comparto Nord la separazione tra l'accesso al parcheggio limitrofo al cimitero e l'accesso alla lottizzazione. In data 30/03/2011 e in data odierna, la C.Q.A.P. prende atto della insistenza dei progettisti a difesa della soluzione di unico accesso. La C.Q.A.P. ribadisce la non condivisione di tale scelta progettuale."

- il parere idraulico favorevole del Servizio Tecnico di Bacino Romagna del 09.11.2011;

- il parere favorevole con osservazioni del Quartiere Cervese Nord del 17.11.2011, il quale evidenzia che *"l'intervento consente di sanare alcune lacune che da tempo rendono problematico il parcheggio nei pressi della scuola; l'allungamento di via F.lli Latini fino alla via Cerca e la realizzazione del parcheggio scolastico dedicato vanno nella giusta direzione; le dimensioni complessive del parcheggio paiono un po' scarse, soprattutto considerato il numero di auto relative al personale scolastico. Dall'analisi del progetto e dalla presentazione in commissione AT emergono alcuni elementi di criticità:*

- *Strada di collegamento fra nuovo PUA (parte Sud) e via Pistocchi: il Consiglio ritiene che tale connessione non vada realizzata viste le dimensioni insufficienti della via Pistocchi e del pessimo punto di svolta nella via Morigi che rappresenta già adesso un punto critico di immissione nella viabilità generale. Lo sbocco naturale del PUA parrebbe essere in corrispondenza di via Perlasca, potendo sfociare in una strada di dimensione adeguata e che svolge già questa funzione di collegamento. Lo schema di impianto urbanistico di PRG prevedeva già una soluzione che andava in questa direzione (Art. 50.05 NTA di PRG "accessi veicolari"). Il collegamento con via Pistocchi potrebbe restare ma di tipo ciclabile.*
- *Via Parataglio: lo sbocco di via S. Giorgio dalla via Parataglio risulta molto difficoltoso e compromesso dalle abitazioni esistenti che restringono significativamente la carreggiata. Questo elemento va tenuto in considerazione nell'organizzazione generale della viabilità. Il Consiglio ritiene che tale aspetto rafforzi l'ipotesi di uno sbocco del PUA in corrispondenza di via Perlasca (con incrocio rialzato) per rendere più naturale l'uso di via Volontari della Libertà rispetto a via Parataglio. Si chiede di prevedere attraversamenti pedonali rialzati per il raccordo delle aree verdi di progetto con quelle esistenti.*
- *Verde pubblico: la distribuzione del verde pubblico risulta molto sbilanciata verso la parte Nord; si chiede di valutare la possibilità di riequilibrare almeno parzialmente la disponibilità del verde per l'area Sud che viene più densamente costruita e di prevederne l'illuminazione pubblica."*

- il parere del Settore Sviluppo Produttivo e Residenziale del 01.12.2011: *"si segnala che ad oggi non risulta presentata alcuna istanza che preveda interventi edilizi nella città consolidata di San Giorgio con l'uso U3/2 alimentare. Se l'art. 23.02 delle NdA viene interpretato che all'interno delle zone della città consolidata e dei PUA di San Giorgio è ammesso l'insediamento di una sola attività con l'uso U3/2 alimentare, la previsione di insediamento nell'Area Sud, Lotto n° 10, di una medio-piccola struttura di vendita di tipo alimentare, con Superficie di Vendita di 500 mq. e SUL di 800 mq., non preclude la possibilità di insediare la medesima attività in zone della città consolidata di San Giorgio,*

qualora venisse richiesto un titolo edilizio prima della conformazione urbanistica del PUA medesimo. Questa condizione determinerebbe di conseguenza l'impossibilità di rilasciare il titolo edilizio per la realizzazione della medio-piccola struttura di vendita di tipo alimentare all'interno del PUA, anche se previsto dallo strumento urbanistico di dettaglio."

- i pareri favorevoli del Dirigente del Settore Infrastrutture e Mobilità, in qualità di coordinatore dei Settori dei LL.PP del 30.11.2011, del 01.03.2012 e del 27.03.2012 contenenti una serie di prescrizioni per la fase attuativa già comunicate alla Ditta attuatrice, che dovranno essere rispettate in sede di Permesso di costruire per le OO.UU.;

- i pareri favorevoli con prescrizioni di Hera Forlì-Cesena del 16.12.2011 e di Hera Luce del 29.11.2011 contenenti una serie di prescrizioni per la fase attuativa già comunicate alla Ditta attuatrice, che dovranno essere rispettate in sede di Permesso di costruire per le OO.UU.;

- il parere di ARPA espresso in sede della Conferenza di Servizi del 01.12.2011, favorevole alle seguenti condizioni:

"1. in merito allo scarico delle acque reflue:

- a. *l'area andrà allacciata alla rete fognaria pubblica, che a propria volta dovrà afferire ad un idoneo impianto di trattamento. Considerata la criticità riguardante l'adeguamento dell'impianto di sollevamento "San Giorgio", si demanda alla Amministrazione Comunale la valutazione e la verifica della congruità dei tempi fra la realizzazione delle previsioni del PUA in esame e la compatibilità della fognatura,*
- b. *se verranno sostituite delle condotte, si dovrà procedere affinché si allaccino le utenze già in essere e si allaccino eventuali utenze non servite. Le nuove condotte dovranno permettere l'allacciamento dei fabbricati esistenti lungo il tracciato;*
2. *si demanda alla Amministrazione Comunale la valutazione e la verifica sulla compatibilità del PUA con le reti fognarie delle acque meteoriche;*
3. *i locali posti al di sotto della quota di potenziale allagamento dovranno essere realizzati in maniera che sia impedito l'ingresso dell'acqua;*
4. *in merito alle aree destinate al plesso scolastico soggette ad eventuali allagamenti, valutato che dopo questi eventi sulle aree potranno essere presenti materiali trasportati, considerato che tali materiali sono rifiuti, andranno predisposte misure sollecite (piano di intervento), nel rispetto delle normative vigenti, per:*
 - a. *la raccolta dei materiali,*
 - b. *l'idonea pulizia dell'area,*
 - c. *lo smaltimento di quanto raccolto;*
5. *per quanto riguarda il clima acustico, si è valutato, sia la documentazione inviata il 17/10/2011, sia l'integrazione stamane prodotta, sia i chiarimenti forniti sull'uso delle aree, pertanto, considerato anche che lo studio previsionale è stato effettuato sulla sagoma di massimo ingombro degli edifici, nulla osta alle seguenti condizioni:*
 - a. *gli edifici di progetto dovranno rispettare i requisiti acustici passivi di cui al DPCM 05/12/1997,*
 - b. *al fine di mitigare la rumorosità verso le abitazioni, la progettazione dell'esercizio commerciale dovrà porre particolare attenzione alla posizione delle aree destinate al carico e scarico delle merci ed agli orari di effettuazione di tale attività. Pertanto dovrà conformarsi alle risultanze delle valutazioni previsionali di impatto acustico;*
6. *al momento degli sbancamenti per la realizzazione delle opere, andranno redatti gli elaborati ai sensi del DLGS 3/4/2006 n. 152 così come modificato dal DLGS 16/1/2008 n. 4 (art. n. 186);*
7. *al fine di mitigare gli impatti derivanti dalla presenza di nuove linee elettriche, la costruzione degli edifici dovrà rispettare gli obiettivi di qualità previsti dalla normativa vigente;*

8. *al fine di tutelare la risorsa suolo, se non sussistono problematiche geotecniche, i rialzamenti rispetto al piano di campagna andranno realizzati tramite materiale proveniente da demolizioni;*
9. *in considerazione della opportunità di non appesantire il sistema fognario delle acque piovane e di limitare la riduzione della alimentazione dei sistemi idrici superficiali e sotterranei derivante dalla impermeabilizzazione dei suoli, si suggerisce di realizzare i posti auto esterni con fondo permeabile/semipermeabile."*

- il parere favorevole di AUSL espresso in sede della Conferenza di Servizi del 12.04.2012;

- il parere favorevole del Consorzio di Bonifica della Romagna del 11.07.2012;

- la Delibera di Giunta Provinciale n. 191 del 14.05.2013 con la quale la Provincia:

- ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 in relazione alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio;

- ha formulato la seguente osservazione ai sensi del combinato disposto dell'art. 3, comma 2, della L.R. 46/88 e dell'art. 15, comma 5, della L.R. 47/78:

"- si ritiene opportuno che l'Amministrazione Comunale rivaluti la modifica al Comparto attuativo proposta, ricostituendo la superficie edificabile in conformità con quanto approvato in sede di variante generale;"

- ha escluso il piano dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi del D.lgs. n. 152 del 2006, artt.13 e 18, chiamando il Comune a valutare ed integrare i contenuti del Piano in ordine ai seguenti aspetti:

"- è necessario che l'Amministrazione Comunale prima dell'approvazione del Piano Attuativo integri tutti gli elaborati cartografici con la rappresentazione della barriera acustica lungo la via San Giorgio, nella conformazione idonea alla risoluzione della problematica acustica rilevata;"

RITENUTO OPPORTUNO RIGUARDO AI PARERI ESPRESI:

- rimandare alla fase successiva del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione la verifica del rispetto:

- delle prescrizioni contenute nei pareri del Dirigente del Settore Infrastrutture e mobilità del 30.11.2011, del 01.03.2012 e del 27.03.2012;
- delle prescrizioni contenute nei pareri di Hera del 16.12.2011 e di Hera Luce del 29.11.2011;
- di alcune prescrizioni espresse da Arpa in sede della Conferenza di Servizi del 01.12.2011 sopra riportate;

- rimandare alla fase successiva del Permesso di costruire dei fabbricati, in quanto scala più appropriata, le verifiche e le eventuali modifiche alle previsioni contenute nel PUA inerenti alcune prescrizioni espresse da Arpa in sede della Conferenza di Servizi del 01.12.2011 sopra riportate;

- precisare, in merito al parere espresso dalla C.Q.A.P., che il progetto di PUA ha recepito la prescrizione di limitare la profondità delle vasche di laminazione a 30 cm.; per quanto concerne l'osservazione riguardante la scelta di realizzare un unico accesso comune sia al parcheggio limitrofo al cimitero sia ai lotti privati, si richiama il parere del Settore Infrastrutture e Mobilità in cui non è stata espressa alcuna problematica riferita a tale soluzione progettuale;

- precisare, in merito alle problematiche sollevate dal Quartiere Cervese Nord, che nel progetto di PUA è stata rivista la connessione tra la nuova strada di lottizzazione e la via

Pistocchi, con la creazione di un collegamento ciclopedonale in luogo del collegamento carrabile inizialmente proposto, per quanto riguarda le criticità espresse sulla organizzazione della viabilità dell'area Sud che confluisce sulla via Parataglio, si evidenzia che la via Parataglio nel tratto corrispondente al comparto, viene opportunamente adeguata sia dal punto di vista dimensionale che impiantistico, si sottolinea, inoltre, che il progetto di PUA prevede il completamento della via Fratelli Latini e l'allargamento di via Cerca, tali opere apporteranno miglioramenti nella distribuzione del traffico di questa zona; per quanto riguarda la distribuzione del verde, nell'area Sud è stata prevista un'area di verde attrezzato più grande rispetto all'area Nord, le aree verdi che sono cedute come compensazione aggiuntiva sono state posizionate in prossimità del plesso scolastico e del cimitero per implementare le superfici pubbliche di queste strutture che sono a servizio dell'intera frazione;

- prendere atto, per quanto riguarda il parere espresso dal Settore Sviluppo Produttivo e Residenziale, che la possibilità di realizzazione della medio-piccola struttura di vendita di tipo alimentare dovrà essere verificata al momento della richiesta del relativo titolo edilizio;

- relativamente agli aspetti evidenziati dalla Giunta provinciale, si precisa quanto segue:
- il progetto di PUA è stato integrato con la rappresentazione della barriera acustica lungo la via San Giorgio in tutti gli elaborati cartografici;
- per quanto riguarda la richiesta di rivalutare la modifica introdotta rispetto al posizione della Superficie Edificabile, motivo per cui il PUA si pone in variante al PRG, in ragione della esiguità dell'area coinvolta dalla modifica, si ribadisce che tale variazione non compromette e non limita l'utilizzazione dell'area pubblica e rimane coerente con i caratteri e le finalità definite dal PRG per il comparto.

DATO ATTO CHE, RIGUARDO ALL'INFRASTRUTTURAZIONE FOGNARIA:

- i termini di approvazione del presente PUA sono stati condizionati da un'opera di infrastrutturazione fognaria consistente nel potenziamento dell'impianto di S. Giorgio quale condizione imprescindibile di sostenibilità ambientale dell'intervento di trasformazione urbanistica dell'area, peraltro già evidenziata nel corso del procedimento, e al perfezionamento degli impegni da parte dei proprietari privati di alcuni PUA afferenti l'ambito territoriale di S. Giorgio, Ronta e S. Martino in Fiume, tra i quali figura anche quello in oggetto, alla partecipazione ai costi per la realizzazione dell'opera fognaria;

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 403 del 18.12.2012, sono state definiti i criteri e le modalità di finanziamento dell'intervento di potenziamento dell'impianto fognario di S. Giorgio, approvato il relativo progetto unitamente allo schema di convenzione accessiva alla convenzione urbanistica regolante gli impegni ed obblighi dell'Amministrazione comunale e dei soggetti proprietari delle Aree di Trasformazione 10/02 S. Giorgio, 11/02 S. Martino in Fiume e 11/03 Ronta finanziatori dell'infrastruttura fognaria;

-in data 20.01.2014 e 23.01.2014 è stata stipulata la convenzione accessiva suindicata attraverso la quale sono stati definiti gli impegni reciproci tra Amministrazione e soggetti attuatori per la realizzazione del potenziamento dell'impianto di S. Giorgio;

-come prescritto da Hera nel parere del 16.12.2011, il collegamento del comparto alle reti esistenti è subordinato alla realizzazione, collaudo e messa in esercizio delle opere riguardanti il potenziamento dell'impianto di S. Giorgio sopra citato;

DATO ATTO CHE:

- la variante al PRG inerente il PUA non contrasta con i contenuti delle procedure urbanistiche attualmente in itinere ed è coordinata ed integrata con il PRG vigente;
- è stato aggiornato il riepilogo degli standard pubblici ai sensi dell'art. 46 della L.R. 47/78 ed è stato inserito quale elaborato costitutivo del Piano (Relazione di variante);

VISTO:

- l'art. 45 c.1 della Legge n.214 del 2011 che ha stabilito che per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione nell'ambito degli strumenti attuativi non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006 n.163 per importi sottosoglia; pertanto non risulta necessario nell'ambito dell'Area di trasformazione 10/02 l'affidamento dei lavori mediante procedura di evidenza pubblica come precedentemente previsto;

CONSIDERATO CHE:

- il Programma Pluriennale di Attuazione approvato con delibera di C.C. n. 104 del 26.04.04 e la successiva variante approvata con delibera di C.C. n. 223 del 15.12.2005 prevede a carico del comparto l'adeguamento e sistemazione della via Cerca da via S. Giorgio fino al confine Est della A.T. e la realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, del parcheggio di pertinenza della scuola opera extra-standard;
- il Dirigente del Settore Infrastrutture e Mobilità, in qualità di consegnatario del bene, ha autorizzato con il parere del 30.11.2011 l'esecuzione di tutti gli interventi fuori comparto necessari al corretto raccordo e completamento delle opere con le infrastrutture esistenti (sottoservizi, marciapiedi, pavimentazioni; ecc.) e gli interventi di ripristino delle pavimentazioni ed opere esistenti causate dal traffico di cantiere e da qualunque altra causa riconducibile al cantiere stesso;

DATO ATTO CHE il progetto di PUA prevede una superficie di mq. 24.833 quale compensazione aggiuntiva, di cui mq. 8.033 già ceduti anticipatamente al Comune e mq. 16.800 da acquisire al prezzo convenzionale di 0,01 €/mq. per un totale di € 168,00 da versarsi al momento della stipula del relativo contratto;

VALUTATO OPPORTUNO:

- provvedere all'approvazione del PUA in oggetto in quanto il medesimo:
 - costituisce attuazione delle previsioni del vigente PRG 2000, in relazione alle aree residenziali ivi contenute;
 - 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, costituendo allo stesso tempo forma di politica per lo sviluppo del territorio comunale;

DATO ATTO CHE gli elaborati del PUA sono stati depositati 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, sul sito Internet del Comune e sul giornale, dal 21.12.2012 al 20.01.2013 e che nei 30 (trenta) giorni successivi non sono pervenute osservazioni ;

VISTI:

- l'art. 25 della L.R. 47/78 e successive modificazioni;
- l'art. 3 comma 1 della L.R. 46/88 e successive modificazioni;

- l'art. 41 della L.R. 20/00;

-il "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione", come modificato con D.C.C. n. 11 del 15.03.2012;

Su conforme proposta del Dirigente del Settore Programmazione Urbanistica – Servizio Aree di Trasformazione;

ACQUISITI, in via preliminare i pareri, ai sensi dell'art. 49 – D. Lgs. n. 267/2000 riportati in calce alla presente;

ATTESA la competenza del Consiglio Comunale per l'approvazione dei Piani Attuativi in variante allo strumento urbanistico vigente, ai sensi delle L.R. 47/78 e L.R.46/88;

A voti unanimi palesemente espressi;

D E L I B E R A

1. **DI APPROVARE** il Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata, in variante al P.R.G., del Comparto 10/02 AT3 – AT5 S. Giorgio, via F.lli Latini, via Volontari della Libertà presentato da l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Cesena e Sarsina, la Parrocchia di S. Giorgio e Bagnile, l'Azienda U.S.L. di Cesena, e i signori Lucchi Gilberto, Sirri Gabriella, Lucchi Alessandra, Lucchi Beatrice, Della Strada Tino, Mazzoni Raffaele, Basini Edda, recentemente deceduta, Ceccarelli Anna Maria, Vitali Antonio, Zannoli Romano, Benedetti Sonia, Zannoli Verardo, costituito dai seguenti elaborati parte integrante e sostanziale ancorchè non materialmente allegati alla presente:

Tavola 01	Visure e planimetrie catastali
Tavola 02	Stato di fatto: rilievo
Tavola 03A	Stato di progetto: planimetria
Tavola 03B	Stato di progetto: planimetrie e indici urbanistici
Tavola 03C	Stato di progetto: sezioni ai limiti di comparto
Tavola 04	Stato di progetto: planimetria aree da cedere
Tavola 05A	Stato di progetto: planimetria verde pubblico
Tavola 05B	Stato di progetto: Planimetria sup. permeabile (St – Se)
Tavola 06	Stato di progetto: viabilità, segnaletica stradale, sezioni stradali
Tavola 07A	Stato di progetto: planimetria rete acque bianche
Tavola 07B	Stato di progetto: profili rete acque bianche
Tavola 08A	Stato di progetto: planimetria rete acque nere
Tavola 08B	Stato di progetto: profili rete acque nere
Tavola 09	Stato di progetto: planimetria rete acqua e gas
Tavola 10-A	Stato di progetto: illuminazione pubblica
Tavola 10-B	Stato di progetto: illuminazione pubblica particolari costruttivi e linee elettriche
Tavola 10/C	Stato di progetto: illuminazione pubblica relazione tecnica e illuminotecnica
Tavola 10/D	Stato di progetto: illuminazione pubblica computo metrico estimativo
Tavola 11	Stato di progetto: planimetria ENEL
Tavola 12	Stato di progetto: planimetria telecom
Tavola 13A	Stato di progetto: planimetria sinottica delle reti

Tavola 13B	Stato di progetto: sezioni trasversali sottoservizi
Tavola 14A	Stato di progetto: tipologie edilizie e sezioni/profilo di progetto
Tavola 14B	Stato di progetto: sezioni tipologiche
Elaborato R/1	Relazione tecnica illustrativa invarianza idraulica asseverazione geotecnica dichiarazione antincendio valutazione archeologica preventiva
Elaborato R/2	Documentazione fotografica
Elaborato R/3	Norme tecniche di attuazione
Elaborato R/4	Indagine geologica, sismica ed idrogeologica
Elaborato R/5	Valutazione previsionale di clima acustico
Elaborato R/6	Verifica di assoggettabilità procedura di Vas
Elaborato R/7	Computo metrico estimativo
Schema di convenzione	

2. **DI DARE ATTO** che le premesse fanno parte integrante del presente provvedimento;
3. **DI DARE ATTO** che in data 20.01.2014 e 23.01.2014 è stata sottoscritta la convenzione accessiva relativa alla realizzazione dell'opera denominata "potenziamento impianto di S. Giorgio" indispensabile a garantire la sostenibilità ambientale dell'intervento;
4. **DI PRENDERE ATTO** che il collegamento del comparto alle reti esistenti è subordinato alla realizzazione, collaudo e messa in esercizio delle opere riguardanti il potenziamento dell'impianto di S.Giorgio sopra citato;
5. **DI STABILIRE** che i Permessi di costruire delle urbanizzazioni dovranno rispettare le prescrizioni contenute nei pareri del Dirigente del Settore Infrastrutture e mobilità del 30.11.2011, del 01.03.2012 e del 27.03.2012, di Hera del 16.12.2011, di Hera luce del 29.11.2011, di ARPA del 01.12.2011;
6. **DI STABILIRE** che in sede di Permessi di costruire dei fabbricati siano condotte le verifiche e le eventuali rettifiche alle previsioni contenute nel PUA inerenti il rispetto delle prescrizioni espresse da ARPA nel parere del 01.12.2011;
7. **DI DARE ATTO** che sono a carico della Ditta attuatrice, come previsto dal Programma Pluriennale di Attuazione le opere fuori comparto relative all'adeguamento e sistemazione della via Cerca da via S. Giorgio fino al confine Est della A.T. e la realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, del parcheggio di pertinenza della scuola opera extra-standard; sono previsti inoltre la realizzazione del prolungamento della via F.lli Latini e dei relativi sottoservizi fino a congiungersi con il tratto esistente, il completamento del percorso ciclopedonale sul lato Ovest della via Volontari della Libertà, l'adeguamento della via Parataglio nel tratto corrispondente al comparto, l'adeguamento delle vie Collina, Pistocchi e Fattori nei tratti di raccordo con le piste ciclopedonali di comparto; le opere esterne al PUA su proprietà comunale sono state assentite dal Dirigente del Settore Infrastrutture e mobilità, in qualità di consegnatario del bene, con parere del 30.11.2011 insieme all'esecuzione di tutti gli interventi da eseguirsi fuori comparto al fine di un corretto raccordo e completamento delle opere con le infrastrutture esistenti (sottoservizi, marciapiedi, pavimentazioni; ecc.) e gli interventi di ripristino delle pavimentazioni ed opere esistenti causate dal traffico di cantiere e da qualunque altra causa riconducibile al cantiere stesso;
8. **DI DARE ATTO** che per la realizzazione dell'ampliamento della via Cerca sarà necessario acquisire mediante esproprio porzioni di aree private limitrofe destinate

dal PRG a Infrastrutture per la viabilità; la procedura sarà condotta dal Comune con costi a carico della Ditta Attuatrice;

9. **DI STABILIRE** che a scomputo dell'onere di U2 dovuto, sarà realizzato il parcheggio di pertinenza della scuola per un importo presunto pari a € 192.017; nel caso in cui il costo dell'opera a consuntivo risulti inferiore all'onere tabellare dovuto, dovrà essere operato il conguaglio;
10. **DI PREVEDERE** che il Comune acquisisca le superfici di compensazione aggiuntiva pari a mq. 16.800 al prezzo convenzionale di 0,01 €/mq. per un totale di € 168,00 da versarsi al momento della stipula dell'atto relativo;
11. **DI PRENOTARE** la cifra suddetta di € 168,00 al Capitolo 021200/14 Acquisto, permute immobili;
12. **DI INDICARE** per la stipula della convenzione il Dirigente del Settore Programmazione Urbanistica, conferendogli ogni più ampio mandato per apportare tutte quelle modifiche e integrazioni che non inficino la sostanza dell'atto;
13. **DI PROVVEDERE** all'invio di copia del presente Piano Urbanistico Attuativo alla Giunta Provinciale, ai sensi dell'art. 3 comma 4 della L.R. 46/88 e successive integrazioni.