



COMUNE DI CESENA

Processo verbale delle deliberazioni del Consiglio Comunale

Seduta del **31/01/2013** - delibera n. **4**

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DEL COMPARTO 12/09 AT3 PIEVESESTINA, VIA DISMANO- APPROVAZIONE IN VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART.3 DELLA L.R.46/88

L'anno **DUEMILATREDICI (2013)**, il mese di **GENNAIO**, il giorno **TRENTUNO**, 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	LANDI FABRIZIO	A
RICCI RITA	P	LATTUCA ENZO	P
BARONIO GUSTAVO	P	MACCHINI MARCO	P
BIANCONI DANIELE	A	MACORI ITALO	P
BIONDI ALICE	P	MARCATELLI TOMMASO	P
BRIGHI MATTEO	P	MONTANARI MARIA CRISTINA	P
CAPELLI RICCARDO	P	MONTESI ELISABETTA	P
CECCARONI DAVIDE	P	MONTESI PAOLO	P
CELLETTI ANTONELLA	P	PAGNI CINZIA	P
D'ALTRI SILVIA	P	PANZAVOLTA ENRICO	P
DI PLACIDO LUIGI	P	PIAZZA LUCIANO	P
FIORI GIORGIO	P	PULLINI ANDREA	P
FORMICA DOMENICO	P	TURCHI PIERPAOLO	P
FRANCHINI DIEGO	A	VENTURI MARCO	P
GIORGINI BRUNO	P	ZIGNANI SIMONE	P
GUIDUZZI NATASCIA	P		

Presenti: n. 28 - Assenti: n. 3

Vengono nominati scrutatori i Consiglieri:

LUIGI DI PLACIDO
DAVIDE CECCARONI
ENRICO PANZAVOLTA

Sono presenti gli Assessori:

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

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il PRG 2000 vigente prevede in località Pievesestina, a nord del territorio comunale a confine con lo svincolo autostradale, in adiacenza al tessuto edilizio con funzioni prevalentemente residenziali della frazione, un comparto perequativo residenziale di circa 12 Ha, denominato 12/09 AT3 che si sviluppa attorno all'attuale area PEEP in prossimità dell'edificio scolastico, alle spalle del nucleo edificato lungo la via Dismano;

- l'attuazione del comparto in oggetto, come evidenziato nella scheda di PRG, elaborato PG5, persegue gli obiettivi di costituire un filtro verde di mitigazione dalla viabilità autostradale anche a protezione dell'area PEEP già realizzata e di creare un luogo di aggregazione urbana in adiacenza alla scuola, localizzando il nucleo residenziale della frazione ad est di via Dismano, al fine di allontanarla dall'insediamento produttivo esistente;

- con determinazione dirigenziale n. n. 228 del 14.02.2008, i Sig.ri Mercuriali Italo e Zanella Roberta, Raggi Alves e Venturi Nello, Venturi Primo, Venturi Domenica, Venturi Africo, Venturi Giancarlo, Venturi Leardo, Venturi Nello, Venturi Riccardo, Venturi Renzo, Venturi Secondo, Bagnoli Dorina, Venturi Dino, Venturi Loredana, Venturi Novella, Venturi Roberto, Venturi Romeo, Venturi Settimio, Fortini Marcellina e Sintoni Lorella, Sintoni Sabrina, Sintoni Silvia, Sintoni Edda, Valdinoci Edgarda, Venturi Gabriele, Sorci Maria, Venturi Elvezia, Venturi Andrea, Ceccarelli Prima, Venturi Fabio, Venturi Giampaolo, Venturi Maurizio, Medri Gilberto, Medri Giuliano, Ferrini Luciana e Bartoletti Renato, Pasini Francesco e Sirri Teresa, Raspadori Gianclemente, Calisesi Maria Grazia e Calisesi Pio, Valzania Ermes, Valzania Lea, Borghetti Marco, Sacchetti Nello & C snc., Edil 95, Sospiri Fortunato, Il Molino srl., proprietari dei terreni compresi nel Comparto, ai sensi dell'art 40 del Regolamento edilizio, sono stati autorizzati alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Privata relativo all'Area di Trasformazione di che trattasi, con una serie di prescrizioni;

- in data 18.12.2008 con pratica edilizia n. 341 PGN. 58.303/2008, i Sig.ri Borghetti Marco, Bartoletti Renato, Ferrini Luciana, Briglia Giorgio, Quattroelle s.r.l., Caiec Costruzioni s.p.a., Calisesi Pio, Calisesi Maria Grazia, Carloni Maria, Edil 95 s.r.l., Pasini Francesco, Sirri Teresa, Raggi Alves, Venturi Nello, Sacchetti Nello s.r.l., Valzania Ermes, Venturi Andrea, Venturi Fabio, Venturi Maurizio, Venturi Roberto, Venturi Secondo, Venturi Settimio, Pavolucci Maria, Venturi Mirka, Edificatrice Cooperativa Intercomunale Cesena Società Cooperativa in seguito denominati Ditta Attuatrice, proprietari dei terreni distinti al Catasto Terreni al Foglio n. 42 p.lle n. 675, 684, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 797, 798, 799, 800, 793, 794, 795, 796, 383, 53, 512, 522, 833, 834, 835, 714, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 718, 696, 689 (parte), 541 (parte), 716, 775, 776, 777, 778, 779, 38, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 163, 790, 791, 792, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 708, 709, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 880, 881, 70 (parte), 786 (parte), 787, 788, 789, 831, 836, 837, 838, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 658, 657, 704 della superficie catastale di mq. 90.717, hanno presentato gli elaborati del Piano attuativo dell'intero comparto 12/09;

- all'interno del comparto il Comune di Cesena è proprietario di una porzione di terreno distinta al Catasto Terreni al Foglio n. 42 p.lle n. 815, 816, 817, 581, 818, 819, 611, 725, 727 della superficie catastale di mq. 22.446;

- all'interno del comparto l'Ente Nazionale per le Strade è proprietario di una porzione di terreno distinta al Catasto Terreni al Foglio n. 42 p.la n. 689 (parte) della superficie di mq. 105 la cui destinazione a strada rimane inalterata nel progetto del PUA; non partecipando alla trasformazione urbanistica, ad esso non è riconosciuto alcun indice edificatorio, ai sensi della delibera di Giunta n. 199 del 04.07.2006;

- il Piano Urbanistico Attuativo interessa quindi una superficie catastale di mq. 116.365 e reale di mq. 115.859, che matura una capacità edificatoria di mq. 17.183,40 di SUL;

- la Società Sacchetti Nello s.r.l., con atto del Segretario Generale del Comune di Cesena Dott.ssa Manuela Lucia Mei del 21.05.2010 Rep. n. 41822, ha ceduto anticipatamente al Comune il terreno

distinto al Catasto Terreni di Cesena al Foglio n. 42 p.lle n. 730, 732, di mq. 3.097 per l'ampliamento del plesso scolastico limitrofo, così come era previsto dal Programma Pluriennale di Attuazione, conservando l'edificabilità del terreno ceduto quale corrispettivo della cessione, come stabilito con la delibera di Giunta Comunale n. 162 del 04.06.2009;

- in data 12.06.2009 con atto del notaio Paolo Giunchi Rep. 162859 rac. 57773 è stato costituito il "Conorzio Borgo Pievesestina" a cui hanno aderito tutte le proprietà, fatta eccezione dei Sig.ri Borghetti Marco, Calisesi Pio, Calisesi Maria Grazia, Carloni Maria, Pasini Francesco, Sirri Teresa, Valzania Ermes, il cui oggetto sociale comprende la sottoscrizione in nome e per conto dei consorziati della convenzione urbanistica e la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Urbanistico Attuativo;

- che con la delibera Consiliare n. 100 del 23/04/2009 esecutiva dal 23/05/2009 è stato stabilito, che il Comune di Cesena per l'attuazione del comparto avrebbe stipulato con il "Conorzio Borgo Pievesestina", un accordo convenzionale ai fini della urbanizzazione delle aree;

- con atto Rep.41865 del 20.12.2010 è stato sottoscritto fra il Comune e il Consorzio Borgo Pievesestina, un accordo finalizzato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione alle aree di proprietà del Comune ricadenti all'interno del comparto;

- con delibera di Consiglio Comunale n. 116 del 15.11.2012 l'Amministrazione comunale, modificando le precedenti decisioni, ha espresso la volontà di alienare l'area di sua proprietà ricadente all'interno del PUA, mediante procedura di evidenza pubblica;;

-con nota del 28 dicembre 2012 prot. 529/351 del 04.01.2013 il Consorzio Borgo Pievesestina ha espresso la disponibilità ad anticipare le spese per la quota di urbanizzazioni del comparto (quota inerente alle urbanizzazioni ed alla progettazione) spettante alla proprietà comunale in attesa che il futuro acquirente dei terreni comunali assuma tale impegno;

- l'Amministrazione intende accogliere tale proposta, modificando gli impegni già assunti con il Consorzio per la copertura dei costi di urbanizzazione di spettanza, precisando che il Comune non assumerà alcun costo ma trasferirà l'onere al futuro acquirente del terreno, recuperando i costi e le anticipazioni sostenute;

- il progetto prevede un impianto distributivo strutturato su una viabilità principale, che si sviluppa in direzione nord sud sul margine est del comparto, da cui si dirama la viabilità di servizio ai fabbricati, articolati in diverse tipologie, a due e tre piani fuori terra con piani interrati; l'accessibilità a sud è garantita dalla via Rino Bagnoli, della quale è previsto l'ampliamento, mentre a nord è definita dalle due vie esistenti del PEEP già realizzato, al momento a fondo cieco; nell'area edificabile di spettanza dell'Amministrazione Comunale è prevista, quale luogo di aggregazione per l'intera frazione, una piazza con tre lati chiusi ed uno aperto verso il plesso scolastico; il verde pubblico è localizzato a nord ed ad est del comparto e definisce un grande parco, che mitiga l'impatto dello svincolo autostradale e della E45 sull'area residenziale, in quanto fittamente alberato, dotato di attrezzature per la sosta ed il gioco; una parte dell'area in leggera depressione assumerà la funzione di vasca di laminazione;

- il progetto presentato è stato esaminato dal Settore Programmazione Urbanistica che ha verificato il rispetto delle indicazioni contenute nell'autorizzazione a presentare il PUA;

- gli elaborati di progetto sono stati modificati e integrati in data, 25.01.2010, 30.06.2010, 30.08.2010, 04.04.2011, 08.07.2011, 31.01.2012;

- la proposta progettuale presentata risulta in variante al PRG per i seguenti aspetti:

-inserimento di una porzione limitata di area pubblica in adiacenza all'area scolastica esterna al PUA, necessaria per consentire l'ampliamento del plesso esistente,

-diversa collocazione dell'area di possibile localizzazione della superficie edificabile che, riducendosi in prossimità del plesso scolastico, viene ampliata nella parte nord del comparto in corrispondenza di via Caduti di via Fani,

-spostamento del tracciato del metanodotto che interferisce con la nuova previsione di collocazione dell'edificabilità;

VISTI I PARERI ESPRESSI DAGLI ENTI:

- il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio del 31.08.2010 favorevole per l'impianto urbanistico: *“Si osserva la pericolosità della pista ciclabile di via Rino Bagnoli che si innesta su via Dismano. Si consiglia di realizzare garages di larghezza di mt. 3,00. L'incrocio rialzato di via Dismano può provocare disagi ai residenti prossimi all'incrocio. Si rimanda al progetto di permesso di costruire l'analisi dettagliata delle tipologie edilizie”;*

- il parere favorevole di AUSL del 27 dicembre 2010;

- il parere di ARPA espresso in sede di Conferenza di Servizi del 04 ottobre 2011 favorevole alle seguenti condizioni:

“gli edifici di progetto dovranno rispettare i requisiti acustici passivi di cui al DPCM 05.12.97;

Le attività commerciali previste all'interno del comparto dovranno produrre, in fase di permesso a costruire o denuncia di inizio attività, idonea documentazione di impatto acustico conforme a quanto dettato dalla Delibera di G. R. 673/2004.

Inoltre si pone l'attenzione e si osserva che alcuni edifici di progetto sono posti entro la fascia B di pertinenza acustica della strada E45 con livelli di rumorosità attesi, in periodo notturno, pari a circa 53 dBA. Seppur tali livelli rispettano il limite assoluto di immissione notturno della fascia, pari a 55 dBA, si ritiene che per un insediamento residenziale, si debba tendere come obiettivo di qualità ad avere livelli acustici il più vicini possibile a quelli della classe acustica III (60 dBA diurni, 50dBA notturni). Pertanto, per gli edifici di tipologia E1/E2, M, W, Y1/Y2/Y3, andrà eseguita una attenta progettazione definitiva degli stessi al fine di minimizzare gli effetti della rumorosità veicolare negli ambienti destinati al riposo. Questo lo si dovrà ottenere disponendo le zone di riposo più lontane dalla fonte rumorosa e/o ponendo in essere accorgimenti architettonici-tecnico-costruttivi (es. balconi o logge rientranti, fonoisolamenti-assorbimenti dedicati, scansione delle aperture).”

- il parere del Quartiere Dismano del 21 dicembre 2010, il quale propone una serie di considerazioni:

“si richiedono ulteriori verifiche anche post-opera in merito all'installazione di barriere acustiche in prossimità dell'E45 e dello svincolo autostradale;

si richiede di prevedere un passaggio pedonale che dal nuovo centro abitato porti direttamente sulla via Dismano;

si richiede di prendere in considerazione, in occasione della sistemazione dell'incrocio via Dismano - via Rino Bagnoli, la problematica del massiccio passaggio di mezzi pesanti nel centro abitato di Pievesestina, prevedendo soluzioni che evidenzino maggiormente il divieto ai mezzi pesanti attraverso il potenziamento o miglioramento della segnaletica e della sua visibilità o altre soluzioni;”

- i pareri favorevoli del Dirigente del Settore Infrastrutture e Mobilità, in qualità di coordinatore dei Settori dei LL.PP, del 10 gennaio 2011 e del 03 ottobre 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.; tale parere è integrato dai pareri favorevoli con prescrizioni di Hera Forli-Cesena del 11.01.2011 e di Hera Luce del 03.01.2011;

- i chiarimenti offerti da Hera con lettera prot. 76132/351 del 31.10.2012 con la quale viene confermato il precedente parere favorevole senza vincoli di subordinazione alle opere relative alla convenzione accessiva per il potenziamento delle dorsali acqua e gas di Pievesestina, auspicando tuttavia che tali opere possano essere realizzate contestualmente ai tempi di edificazione del comparto;

- il parere favorevole sul progetto preliminare delle opere di urbanizzazione del Dirigente del Settore Infrastrutture e Mobilità del 10 gennaio 2011 nel quale si precisa altresì che la procedura negoziata per l'affidamento dei lavori si ritiene debba essere affidata alla ditta intestataria del PUA;

- il parere del Consorzio di Bonifica della Romagna del 04 novembre 2011 favorevole con la seguente prescrizione:

"in sede di permesso di costruire dovranno essere recepite tutte le prescrizioni riguardanti la tombinatura del canale di bonifica. Per la realizzazione della tombinatura del canale demaniale Fornasaccia del Dismano sarà obbligo del committente presentare prima dell'inizio dei lavori domanda di concessione al Consorzio;"

- il parere idraulico del Servizio Tecnico di Bacino del 07 dicembre 2010 favorevole con le seguenti note prescrittive:

"- si dovrà far attenzione al funzionamento della vasca di laminazione (posta in serie alla rete fognaria) con eventuali accorgimenti, tipo drenaggi o canalette superficiali onde evitare il ristagno di acque anche per piogge poco intense, con possibili problemi di igiene pubblica;

-sarà da chiarire, nelle fasi successive della progettazione, il posizionamento della strozzatura Ø 400 e la sua quotatura rispetto alla vasca, al canale di scarico ed allo scolo Dismano, con l'opportunità di inserire anche valvole di non ritorno al fine di evitare rigurgiti dallo scolo consorziale stesso;

-sarà competenza del Consorzio di Bonifica della Romagna dare autorizzazione alla concessione di scarico sullo scolo Dismano e di prescrivere ulteriori accorgimenti al fine della sicurezza idraulica dell'area in oggetto, anche in base agli elementi tecnici e/o rilievi a loro disposizione;

-dovrà essere ottemperato, per una piccola parte dell'area in oggetto, l'art. 6 delle NTA sopra citate, relativo al tirante idrico di riferimento".

- il parere favorevole del Servizio Edilizia Residenziale Sociale – PEEP del 12.01.2011;

- la Delibera di Giunta Provinciale n. 122 del 27.03.2012 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;

-ha espresso le seguenti osservazioni 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:

- *è necessario che in sede di approvazione del Piano in oggetto siano espressamente dichiarati i motivi d'urgenza che hanno reso necessario l'assunzione della variante; è necessario inoltre che venga assicurato il coordinamento e l'integrazione tecnica della presente variante con il PRG vigente e, nel contempo sia dato atto che questa variante non contrasta con i contenuti delle procedure urbanistiche attualmente in itinere;*

- *si richiede all'Amministrazione Comunale di aggiornare il riepilogo degli standard pubblici, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 47/78 e di inserirlo all'interno degli elaborati costitutivi il PRG, in sede di redazione degli elaborati finali.*

-ha escluso il piano dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi del D.lgs. n. 152 del 2006, artt.13 e 18, in quanto non si prefigurano impatti significativi sull'ambiente, chiamando il Comune a valutare ed integrare i contenuti del Piano in ordine al seguente aspetto:

- *è necessario che l'Amministrazione Comunale limiti l'accesso al comparto dalla via Rino Bagnoli definendo il divieto di svolta a sinistra sia per l'immissione sulla via Dismano dalla via R. Bagnoli sia dalla stessa via Dismano per l'immissione sulla via R. Bagnoli;*

RITENUTO OPPORTUNO RIGUARDO AI PARERI ESPRESSI:

- 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 10.01.2011 e del 03 ottobre 2011, di Hera del 11.01.2011, di Hera luce del 03.01.2011, delle prescrizioni relative all'invarianza idraulica impartite dal Servizio Tecnico di Bacino e delle prescrizioni riguardanti la tombinatura del canale di bonifica Fornasaccia del Dismano impartite dal Consorzio di Bonifica della Romagna, con l'obbligo per la Ditta attuatrice di presentare prima dell'inizio dei lavori domanda di concessione per gli interventi sul canale; dovrà inoltre essere condotto un approfondimento sull'incrocio di via Rino Bagnoli con via Dismano così come richiesto dall'Amministrazione Provinciale al fine di garantirne la sicurezza;

- 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:

-la larghezza dei garages come richiesto dalla CQAP;

-il rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al DPCM 05.12.97 per tutti gli edifici,

-un'attenta progettazione per gli edifici di tipologia E1, E2, M, W, Y1, Y2, Y3 che minimizzi gli effetti della rumorosità veicolare negli ambienti destinati al riposo disponendo le zone di riposo più lontane dalla fonte rumorosa e/o ponendo in essere accorgimenti architettonici-tecnici-costruttivi (es. balconi o logge rientranti, fonoisolamenti-assorbimenti dedicati, scansione delle aperture), come richiesto da ARPA;

- precisare che da ulteriore verifica effettuata sulla cartografia del "Piano stralcio per il rischio idrogeologico Perimetrazione aree a rischio idrogeologico" il comparto non ricade all'interno dell'art. 6 così come indicato nel parere del Servizio Tecnico di Bacino e pertanto non risulta tassativo il rispetto della quota del tirante idrico di riferimento;

- precisare in merito alla osservazione della CQAP relativa alla pericolosità dell'innesto della pista ciclabile di via Rino Bagnoli su via Dismano che la TAV. 6 Planimetria di progetto riporta la soluzione modificata, concordata con il Settore Infrastrutture e Mobilità;

-precisare in merito alle richieste del Quartiere Dismano che

- le verifiche condotte all'interno del PUA sul rumore hanno evidenziato che non risulta necessario il posizionamento di barriere acustiche verso la E45 e lo svincolo autostradale: sul tema del rumore si è espressa favorevolmente ARPA con alcune richieste per la fase di progettazione degli edifici finalizzate a migliorare le condizioni acustiche degli ambienti abitativi destinati al riposo per gli edifici maggiormente esposti;
- la problematica del passaggio dei mezzi pesanti nel centro abitato di Pievesestina non è inerente il PUA e dovrà trovare risposta in sede di organizzazione del traffico della frazione;
- non è possibile prevedere la realizzazione di un collegamento pedonale diretto fra il nuovo insediamento e via Dismano in quanto l'area di trasformazione non ha proprietà prospicienti via Dismano: occorrerebbe, a tal fine, intervenire su proprietà non coinvolte nel PUA; il collegamento è comunque garantito attraverso via Rino Bagnoli e attraverso la viabilità dell'insediamento PEEP esistente;

DATO ATTO CHE:

- l'assunzione d'urgenza della variante al PRG inerente il PUA relativa all'inserimento dell'area a servizi pubblici si è resa necessaria per l'ampliamento del plesso scolastico che rientra nei programmi a breve termine dell'Amministrazione; la variante 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 12/09 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'allargamento di via Rino Bagnoli con il tombinamento del fosso lungo il fronte fino a via Dismano e la sistemazione dell'incrocio fra via Dismano e via Zavaglia;

- il Dirigente del Settore Infrastrutture e Mobilità, in qualità di consegnatario del bene, ha autorizzato con il parere del 10.01.2011 l'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;

DATO ATTO CHE:

- il progetto di PUA prevede una superficie di mq. 38.118 quale compensazione aggiuntiva, che il Comune acquisirà al prezzo convenzionale di 0,01 €/mq. per un totale di € 381,18 da versarsi al momento della cessione;
- all'interno dell'AT è prevista la realizzazione di un edificio destinato all'Edilizia Residenziale Pubblica (edificio M) per una SUL di mq 2.336 che si colloca in un lotto di compensazione aggiuntiva di mq 4.827; è prevista ulteriormente la realizzazione di 560 mq di SUL di ERP in accorpamento alla Sul dell'edificio N affacciato sulla nuova piazza;
- l'area di mq. 4.827 sulla quale è previsto l'edificio ERP sarà ceduta come area di compensazione aggiuntiva dopo la stipula della convenzione al prezzo di € 0,01 al mq. come già stabilito con la delibera di Consiglio Comunale n. 169 del 29.09.2005 avente ad oggetto "Approvazione degli schemi di convenzione per l'attuazione delle Aree di Trasformazione residenziali e polifunzionali", per un importo complessivo di € 48,27 + IVA calcolata sul valore fiscale, pari ad € 138.810,00 circa per un totale di € 138.858,27; il rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del comparto è subordinato alla cessione del lotto per l'ERP; il Comune acquisirà tale lotto e, ai sensi dell'art. 3 del vigente Regolamento PEEP ERP, provvederà all'assegnazione secondo le modalità previste;
- la Ditta Attuatrice realizzerà le opere di urbanizzazione dell'intero sub-comparto prevedendo che la quota parte spettante all'ERP (edificio M), pari a € 459.102 oltre all'IVA di legge (comprensiva di quota per lo spostamento della condotta SNAM, potenziamento delle reti acqua e gas di Pievesestina, allacciamento dell'area alla rete acquedotto, contributo per interrimento linea ed elettrificazione dell'area e spese tecniche), venga alla stessa rimborsata, previo adeguamento secondo l'indice ISTAT-vita, dal soggetto assegnatario del lotto ERP individuato dal Comune; a garanzia della fattibilità dell'intervento ERP a prezzi calmierati, l'importo massimo a carico dell'assegnatario stesso non potrà subire incrementi superiori al 10% del presunto e l'eventuale maggiore spesa rimarrà a carico della Ditta Attuatrice; qualora ci fossero minori spese, da verificare ad opere concluse, la quota di competenza ERP verrà ridefinita in misura proporzionale alla SUL;

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;
- subordinare, al fine di esonerare il Comune da ogni impegno finanziario per la quota di proprietà connesso all'attuazione del Piano, non sostenibile nell'attuale congiuntura economica, la stipula della convenzione urbanistica alla modifica dell'accordo convenzionale sottoscritto il 20.12.2010 fra Comune e Consorzio Borgo Pievesestina;
- modificare l'atto di indirizzo espresso con la delibera Consiliare n. 100 del 23/04/2009, per quanto attiene alla tipologia degli oneri di competenza di questo Ente inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione del PUA in oggetto, provvedendo successivamente a modificare la convenzione Rep. 41865 del 20.12.2010 sottoscritta fra il Comune e il Consorzio Borgo Pievesestina, disponendo:
 - 1) il mantenimento in capo all'Ente del riconoscimento al Consorzio dei "costi di gestione" dello stesso sino alla data di alienazione dell'area o al collaudo delle OOUU, qualora non si perfezioni prima la cessione;
 - 2) che il Consorzio sollevi l'Ente dal pagamento di ogni onere inerente ai "costi di progettazione e urbanizzazione", a prescindere dal perfezionamento o meno della cessione dell'area;
 - 3) che l'Ente si impegni ad inserire nel bando di vendita dell'area l'obbligo di trasferire all'aggiudicatario il pagamento dei costi generali di urbanizzazione di cui alla Convenzione del 2010, subentrando anche nei costi di gestione dal momento della acquisizione e rifondendo all'Ente ogni costo già corrisposto per tali aree;

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 e sul sito Internet del Comune, dal 28.10.2011 al 27.11.2011 e che nei 30 (trenta) giorni successivi non sono pervenute osservazioni ;

VISTI:

- la lettera 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. 47/78 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 e del Settore Risorse Patrimoniali e Tributarie;

STABILITO che l'approvazione del PUA non comporta oneri indiretti per l'Amministrazione Comunale, gli unici oneri sono quelli connessi all'acquisizione dell'area di compensazione aggiuntiva per € 381,18 e del lotto ERP per € 138.858,27;

VERIFICATO che l'art. 138 c. 1 quater della Legge 228 del 24 dicembre 2012 denominata Legge di stabilità vieta per l'anno 2013 alle Amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione l'acquisizione di immobili a titolo oneroso con l'eccezione delle operazioni di acquisto destinate a soddisfare le esigenze allocative in materia di edilizia residenziale pubblica ed è pertanto possibile prevedere l'acquisizione del lotto ERP inserito nel progetto ai sensi del PRG;

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 al PRG vigente, ai sensi della L. 106/2011 sopracitata;

Esaminata in 2^a Commissione consiliar il 21.1.2013, come da copia del verbale agli atti;

Udite le dichiarazioni di voto, come da copia del verbale di trascrizione in atti; nel corso della trattazione escono i consiglieri Giorgini, Venturi e Montesi E., per cui risultano 25 presenti;

La votazione registra il seguente esito:

- consiglieri presenti: 25 votanti: 23
- astenuti: 2 (Di Placido, Montesi P. [PRI])
 - contrari: 8 (Lega Nord, PdL, UDC, Cesena 5 Stelle)
 - favorevoli: 15 (PD, IdV)

D E L I B E R A

1. **DI APPROVARE** il Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata del Comparto 12/09 AT3 Pievesestina, presentato dal "Conzorzio Borgo Pievesestina" e dai Sig.ri Borghetti Marco, Calisesi Pio, Calisesi Maria Grazia, Carloni Maria, Pasini Francesco, Sirri Teresa, Valzania Ermes, in variante al PRG, costituito dai seguenti elaborati allegati alla presente:

TAVOLA 1	Documentazione fotografica
TAVOLA 2	Sovrapposizione P.R.G.-Catasto
TAVOLA 3	Certificati catastali

TAVOLA 4a	Rilievo planoaltimetrico - Pianta
TAVOLA 4b	Rilievo planoaltimetrico - Sezioni
TAVOLA 5	Stato attuale
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 11	Planivolumetrico
TAVOLA 12	Planimetria acque bianche
TAVOLA 13	Calcolo vasca di Laminazione - Verifica volume di laminazione - Calcolo Luce battente
TAVOLA 14a	Planimetria rete acque nere
TAVOLA 14b	Profili acque nere
TAVOLA 15	Planimetria rete acquedotto
TAVOLA 16	Planimetria rete gas
TAVOLA 17	Planimetria rete Illuminazione pubblica
TAVOLA 18	Planimetria Isole ecologiche
TAVOLA 19	Planimetria rete Enel
TAVOLA 20	Planimetria rete Telecom
TAVOLA 21	Planimetria rete Tlc
TAVOLA 22	Relazione illustrativa
TAVOLA 23	Norme tecniche di attuazione
TAVOLA 24	Computo metrico estimativo
TAVOLA 25	Relazione geologica
TAVOLA 26	Asseverazione alla relazione geologica
TAVOLA 27	Relazione acustica
TAVOLA 27a	Relazione acustica - integrazione
TAVOLA 28	Planimetria sinottica delle reti
TAVOLA 29	Planimetria tipologie
TAVOLA 30	Schema tipologia "A"
TAVOLA 31	Schema tipologia "B"
TAVOLA 32	Schema tipologia "C"
TAVOLA 33	Schema tipologia "D"
TAVOLA 34	Schema tipologia "E"
TAVOLA 35	Schema tipologia "F"
TAVOLA 36	Schema tipologia "G"
TAVOLA 37	Schema tipologia "H"
TAVOLA 38	Schema tipologia "I"
TAVOLA 39	Schema tipologia "L"
TAVOLA 40	Schema tipologia "M"
TAVOLA 41	Schema tipologia "N"
TAVOLA 42	Schema tipologia "O"
TAVOLA 43	Schema tipologia "P"
TAVOLA 44	Schema tipologia "Q"
TAVOLA 45	Schema tipologia "R"
TAVOLA 46	Schema tipologia "S"
TAVOLA 47	Schema tipologia "T"
TAVOLA 48	Schema tipologia "U"
TAVOLA 49	Schema tipologia "V"
TAVOLA 50	Schema tipologia "Z"
TAVOLA 51	Schema tipologia "W"
TAVOLA 52	Schema tipologia "Y"
TAVOLA 53	Segnaletica stradale
TAVOLA 54	Richiesta preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS
TAVOLA 55	Tombinamento del fosso dl Via Rino Bagnoli
TAVOLA 56	Opere fuorli comparto
TAVOLA 57	Schema tipologia "K"

TAVOLA 58	Tombinamento del fosso area verde a nord	
TAVOLA 59	Disamina storico funzionale relativa ad area da stalle	precedentemente interessata
Schema di convenzione		

Progetto Preliminare delle Opere di urbanizzazione

TAVOLA 1	Sovrapposizione P.R.G.-Catasto-Individuazione delle proprietà
TAVOLA 2a	Rilievo piano altimetrico- Piante
TAVOLA 2b	Rilievo piano altimetrico- Sezioni
TAVOLA 3	Planimetria di progetto dati tecnici
TAVOLA 4	Planimetria sinottica delle reti
TAVOLA 5	Indagini geologiche, idrogeologiche e archeologiche preliminari
TAVOLA 6	Relazione illustrativa
TAVOLA 7	Relazione tecnica
TAVOLA 8	Studio di prefattibilità ambientale
TAVOLA 9	Calcolo sommario di spesa
TAVOLA 10	Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza

Elaborati di variante al PRG:

Relazione di variante

Stralcio cartografico della tavola dei sistemi PS 2.1.5

Stralcio dell'elaborato PG 5.3 – Scheda 12/09 AT3

Stralcio cartografico della tavola dei servizi PG 2.6.5

- DI DARE ATTO** che le premesse fanno parte integrante del presente provvedimento;
- DI DARE ATTO** che il Comune alienerà i terreni di sua proprietà compresi nel PUA 12/09 AT3 come stabilito con la delibera di Consiglio Comunale n. 116 del 15.11.2012 e che l'acquirente dovrà assumere i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di spettanza; l'acquirente rimborserà inoltre al Comune le spese da questo ad oggi già sostenute in virtù dell'accordo stipulato con il Consorzio Borgo Pievesestina il 20.12.2010; ciò sarà dettagliatamente definito in sede di procedura di evidenza pubblica per l'alienazione dell'area;
- DI STABILIRE** che la Ditta attuatrice garantirà la realizzazione delle opere di urbanizzazione del PUA assumendo anche la quota di opere spettanti al Comune fino a quando tale impegno non sarà assunto dall'acquirente dei terreni comunali;
- DI SUBORDINARE** la stipula della convenzione urbanistica alla modifica dell'accordo convenzionale del 20.12.2010 Repertorio n. 41865, fra Comune e Consorzio Borgo Pievesestina al fine di esonerare il Comune da ogni spesa sia inerente la progettazione che la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- DI STABILIRE** che i Permessi di costruire delle urbanizzazioni dovranno rispettare le prescrizioni contenute nei pareri del Dirigente del Settore Infrastrutture e mobilità del 10.01.2011 e del 03 ottobre 2011, di Hera del 11.01.2011, di Hera luce del 03.01.2011, le prescrizioni relative all'invarianza idraulica impartite dal Servizio Tecnico di Bacino e le prescrizioni riguardanti la tombinatura del canale di bonifica Fornasaccia del Dismano impartite dal Consorzio di Bonifica della Romagna, con l'obbligo per la Ditta attuatrice di presentare prima dell'inizio dei lavori domanda di concessione per gli interventi sul canale; dovrà inoltre essere condotto un approfondimento sull'incrocio di via Rino Bagnoli con via Dismano così come richiesto dall'Amministrazione Provinciale al fine di garantirne la sicurezza.
- DI STABILIRE** che in sede di Permessi di costruire dei fabbricati siano condotte le verifiche e le eventuali modifiche alle previsioni contenute nel PUA inerenti:
 - la larghezza dei garages come richiesto dalla CQAP;
 - il rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al DPCM 05.12.97 per tutti gli edifici,

-un'attenta progettazione per gli edifici di tipologia E1, E2, M, W, Y1, Y2, Y3 che minimizzi gli effetti della rumorosità veicolare negli ambienti destinati al riposo disponendo le zone di riposo più lontane dalla fonte rumorosa e/o ponendo in essere accorgimenti architettonici-tecnico-costruttivi (es. balconi o logge rientranti, fonoisolamenti-assorbimenti dedicati, scansione delle aperture), come richiesto da ARPA;

8. **DI DARE ATTO** che sono a carico della Ditta attuatrice le opere fuori comparto relative all'allargamento di via Rino Bagnoli con il tombinamento del fosso lungo il fronte fino a via Dismano e alla sistemazione dell'incrocio fra via Dismano e via Zavaglia; 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 10.01.2011 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;
9. **DI PREVEDERE** che il Comune acquisisca il lotto destinato all'edilizia Residenziale Pubblica di mq. 4.827,00 al prezzo di 0,01 €/mq. dopo la stipula della convenzione, per un importo di € 48,27 + IVA 21% calcolata sul valore normale corrispondente ad €111.930,00, per un totale di €111.978,27;
10. **DI PREVEDERE** la cifra suddetta di €. 111.978,27 al corretto intervento del Bilancio 2013 e di dare mandato al dirigente del Settore Risorse Patrimoniali e Tributarie ad effettuare l'impegno finanziario;
11. **DI DARE MANDATO** al Dirigente del Settore Risorse Patrimoniali e Tributarie di acquisire il lotto destinato ad ERP;
12. **DI RIMANDARE** ad un successivo atto della Giunta, ai sensi dell'art.3 del vigente Regolamento PEEP ERP, la decisione dei criteri e degli indirizzi sulle modalità attuative del lotto ERP;
13. **DI STABILIRE** che la Ditta attuatrice anticiperà le spese di spettanza del lotto ERP da sostenere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione stimate in € 459.102, oltre all'IVA di legge, fino a che il Comune non abbia individuato il soggetto assegnatario del lotto al quale spetta l'onere di rimborso;
14. **DI PREVEDERE** che il Comune acquisisca le superfici di compensazione aggiuntiva che ammontano a mq. 38.118 al prezzo convenzionale di 0,01 €/mq. per un totale di € 381,18 da versarsi al momento della cessione;
15. **DI PREVEDERE** la cifra suddetta di € 381,18 al Capitolo 021200/13 del bilancio 2013 Acquisto, permuta immobili e di dare mandato al dirigente del Settore Risorse Patrimoniali e Tributarie ad effettuare l'impegno finanziario;
16. **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;
17. **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.
18. **DI PREVEDERE** la cifra di €. 36.500,00 al Capitolo 021050-21 del Bilancio 2013 ai fini del riconoscimento dei "costi di gestione" di cui all'accordo convenzionale per l'esecuzione delle OOUU del PUA in parola.

PARERI

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

PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE

DELPIANO ALESSANDRO

PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE

GUALDI GABRIELE

PARERE REGOLARITA' CONTABILE FAVOREVOLE

RAVAIOLI ELISA

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 6 FEBBRAIO 2013 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 5/2/2013

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 18 Febbraio 2013.

IL FUNZIONARIO INCARICATO

LUCIA BOLOGNESI

p.c.c. ad uso amministrativo

Cesena, 6/2/2013

Il funzionario incaricato

dr.ssa L. Bolognesi