



# **COMUNE DI CESENA**

**SETTORE PROGRAMMAZIONE URBANISTICA**

Nr. Proposta: **156/2014**

Ufficio/Servizio: SERVIZIO AREE DI TRASFORMAZIONE

Istruttore: Arch. M. Chiara MAGALOTTI

*Il Relatore*  
ASS. MORETTI ORAZIO

*il Dirigente*  
ANTONIACCI EMANUELA

***barrare la casella corrispondente***

proposta per la Giunta

**I.E.**

proposta per il Consiglio

***ESITO COMMISSIONE CONSILIARE***

- voto  proposta di modifica
- dichiarazione di voto
- discussione

*Il Presidente della Commissione*

\_\_\_\_\_

***a cura della segreteria generale***

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

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

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

INVIATA AI SEGUENTI SERVIZI:

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

**Oggetto: APPROVAZIONE VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DEL COMPARTO DI ESPANSIONE RESIDENZIALE 10/08 AT5 CALABRINA VIA CONFINE DI S.GIORGIO, VIA TARGHINI.**

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

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Il Segretario Generale Il Relatore

..... .....

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

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

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Il Segretario Generale Il Relatore

..... .....

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

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DEL COMPARTO DI ESPANSIONE RESIDENZIALE 10/08 AT5 CALABRINA VIA CONFINE DI S.GIORGIO, VIA TARGHINI.

### **PREMESSO CHE:**

-il PRG vigente prevede in località Calabrina, via Confine di S. Giorgio via Targhini a nord del territorio comunale al centro della maglia della centuriazione romana, un comparto di trasformazione denominato 10/08 AT5, esteso su una superficie di circa 2 ettari, che costituisce il completamento del tessuto residenziale della frazione in adiacenza al PEEP recentemente realizzato, con funzione di consolidare l'insediamento ridefinendone i margini e ottenendo l'ampliamento del verde esistente;

-con delibera di Consiglio Comunale n. 124 del 29.06.2006 immediatamente eseguibile, è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo presentato dai Sig.ri Ceccaroni Cambi Voglia Pierluigi e Zamagni Gino, proprietari del terreno relativo al comparto di che trattasi ed il 31.07.2006 è stata stipulata, con atto del Notaio Paolo Giunchi Rep. 154.031 Fasc. 51.909, la relativa convenzione;

-con atto del notaio Paolo Giunchi del 30.09.2006 Rep. 154397 Racc. 52137 i Sig.ri Ceccaroni Cambi Voglia Pierluigi e Zamagni Gino hanno venduto le aree di proprietà comprese all'interno del comparto AT5 10/08 alla Soc. SO.GE.CO. srl;

-con successivi atti la Soc. SO.GE.CO. srl ha venduto lotti e/o alloggi ai sig.ri Lorenzon Monica, Giovannini Fabio, Di Quinzio Maria, Di Girolamo Fabrizio, Bianchi Natascia, Galassi Franca, Fusai Fabio, Sama Giulia, Casadei Cristian, Tassinari Michela, Zamagni Gino, Vaccina Alex, Bertini Roberto rimanendo delegata dagli acquirenti alla presentazione di eventuali varianti al PUA e alla sottoscrizione dei conseguenti atti convenzionali;

-in data 15.07.2013, con pratica edilizia n. 4 P.G 54022/2013 Fascicolo 2010/URB\_PUA/000100-01 la Sig.ra Lorenzon Monica e la Soc. SO.GE.CO srl, su delega dei sig.ri Giovannini Fabio, Di Quinzio Maria, Di Girolamo Fabrizio, Bianchi Natascia, Galassi Franca, Fusai Fabio, Sama Giulia, Casadei Cristian, Tassinari Michela, Zamagni Gino, Vaccina Alex, Bertini Roberto, hanno presentato al Comune richiesta di variante al Piano urbanistico attuativo approvato;

### **DATO ATTO CHE:**

-la variante, come risulta dagli elaborati progettuali, riguarda:

1. la realizzazione di un nuovo svincolo su via Targhini in sostituzione della rotonda prevista in fase di approvazione del PUA così come indicato dalla Provincia;
2. la modifica tipologica relativa agli edifici previsti nei lotti 7-8-9-10 da case a schiera a edifici condominiali;
3. l'introduzione della sagoma di massimo ingombro e la modifica delle Norme Tecniche di Attuazione al fine di introdurre margini di flessibilità nella realizzazione degli edifici in fase di stesura dei progetti edilizi;

## **DATO ATTO CHE, RIGUARDO ALL'INFRASTRUTTURA FOGNARIA:**

-la convenzione sopracitata stipulata il 31.07.2006 all'art. 7 "Opere di urbanizzazione primaria" prevedeva l'impegno alla realizzazione del collettore a gravità lungo via Mariana da via Cervese alla centrale di sollevamento di via Mariana, del collettore premente dalla centrale di sollevamento di via Mariana alla centrale di Villa Calabra lungo via Cervese e del potenziamento della centrale di sollevamento di via Mariana con l'impegno di risorse proprie per €. 51.349,00 e l'impiego delle somme dovute quali oneri di legge per €. 216.565;

-l'opera prevista è stata significativamente modificata nelle caratteristiche e nel preventivo di spesa prevedendo anche l'estensione della rete fognante sino alla frazione di Pioppa;

-la realizzazione del collettore fognario lungo l'asse di via Cervese nella tratta Pioppa-Calabrina costituisce infrastruttura necessaria al risanamento dell'attuale rete di smaltimento dei reflui domestici delle frazioni Pioppa e Calabrina e al collettamento dei reflui derivanti anche dalle nuove Aree di trasformazione 10/05 AT3-AT5, 10/06 AT4a, 10/07 AT3, 10/08 AT5;

-in data 09/12/2010 il Comune ha chiesto a Romagna Acque Società delle Fonti spa di assumere una quota di finanziamento dell'opera il cui importo complessivo ammonta a €. 2.181.185,00 oltre all'IVA dovuta; Romagna Acque Società delle Fonti spa ha confermato la disponibilità a finanziare l'opera a seguito della stipula di apposita convenzione regolante i rapporti con l'Amministrazione comunale;

-i contributi delle Aree di trasformazione ammontano complessivamente a €. 525.529,00 di cui € 51.349,00 a carico dell'AT. 10/08;

-gli importi relativi al contributo sul costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione secondaria pari a € 216.565, che con la convenzione del PUA stipulata il 31.07.2006 si prevedeva di impiegare per la realizzazione del collettore fognario, saranno versati in sede di rilascio dei Permessi di costruire degli edifici e in parte, per quanto riguarda gli oneri di U2, in sede di stipula della variante alla convenzione;

-in data 24/05/2013 repertorio 42108, presso il Segretario Comunale è stata stipulata la convenzione accessiva per il risanamento della rete di fognatura nera Pioppa-Calabrina che riporta tutti gli obblighi assunti dalle proprietà dei PUA coinvolti e dall'Amministrazione comunale;

-si rende pertanto necessario modificare la convenzione relativa al PUA in oggetto adeguandola agli impegni assunti dalla Ditta Attuatrice con la convenzione accessiva sopra citata;

## **VISTI:**

-il parere istruttorio favorevole del Servizio Aree di Trasformazione del 18.10.2013;

-i pareri favorevoli con prescrizioni del Settore Infrastrutture e Mobilità e del Settore Edilizia Pubblica in data 04/12/2013 e 10/12/2013;

-il parere favorevole della Provincia di Forlì-Cesena – Ufficio viabilità, progettazione e direzione lavori espresso in sede di Conferenza dei Servizi in data 05/12/2013;

**DATO ATTO** che gli elaborati della variante al P.U.A. sono stati depositati a libera visione del pubblico, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/78 e successive modificazioni dal 22.01.2014 al 21.02.2014 e che nei trenta giorni successivi non sono pervenute osservazioni;

**VALUTATO OPPORTUNO** approvare la variante al PUA richiesta dalle proprietà in quanto finalizzata al migliore assetto del comparto, alla semplificazione delle procedure connesse alla fase attuativa nonché all'adeguamento della convenzione stipulata agli impegni già assunti con la convenzione accessiva per il risanamento della rete di fognatura nera Pioppa-Calabrina;

**DATO ATTO** che la consistenza delle aree di compensazione aggiuntiva a seguito della previsione della intersezione stradale al posto della rotatoria è incrementata da mq. 8.833 a mq. 9.124 pertanto il prezzo complessivo del trasferimento è pari a € 91,24 anziché 88,33 con una previsione di maggiore spesa di € 2,91;

#### **VISTI:**

- l'art. 5 comma 13 della Legge 12 luglio 2011 n. 106;
- l'art. 25 della L.R. 47/78 e successive modificazioni;
- l'art. 3 comma 4 della L.R. 46/88 e successive modificazioni;
- l'art. 41 della L.R. 20/00;

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

**ATTESA** la competenza della Giunta Comunale per l'approvazione dei Piani Attuativi e relative varianti, conformi allo strumento urbanistico vigente, ai sensi della L. 106/2011 sopracitata;

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

A voti unanimi palesemente espressi;

### **D E L I B E R A**

- **DI APPROVARE**, per le motivazioni indicate in narrativa, la variante al Piano Urbanistico Attuativo relativo all'area residenziale di espansione del comparto 10/08 AT5 Calabrina via Confine di S. Giorgio via Targhini, presentato dalla Soc. SO.GE.CO srl e dai Sig.ri Lorenzon Monica, Giovannini Fabio, Di Quinzio Maria, Di Girolamo Fabrizio, Bianchi Natascia, Galassi Franca, Fusai Fabio, Sama Giulia,

Casadei Cristian, Tassinari Michela, Zamagni Gino, Vaccina Alex, Bertini Roberto, costituita dai seguenti elaborati allegati alla presente:

- TAV. R1 Relazione tecnica, PRG, estratto mappa e visure catastali, relazione invarianza idraulica;
  - TAV. R2 Norme tecniche di attuazione
  - TAV. R3 Computo metrico estimativo relativo a nuovo incrocio su via Targhini
  - TAV. 01 Planimetria di progetto ed indici urbanistici
  - TAV. 02 Planimetria aree da cedere
  - TAV. 03 Planimetria verde pubblico
  - TAV. 04 Planimetria superficie permeabile (St, Se)
  - TAV. 05 Planimetria segnaletica stradale, viabilità, sezioni stradali e profili stradali
  - TAV. 06 A Tipologie edilizie, sezioni e profili stradali
  - TAV. 06 B Recinzioni private
  - TAV. 07 A Planimetria rete acque bianche
  - TAV. 07 B Profili rete acque bianche
  - TAV. 08 A Planimetria rete acque nere
  - TAV. 08 B Profilo rete acque nere
  - TAV. 09 Planimetria Telecom e particolari
  - TAV. 10 Planimetria rete acqua, gas e tlc
  - TAV. 11 Planimetria Enel, cabina Enel e particolari
  - TAV. 12 Planimetria illuminazione pubblica
  - TAV. 13 Planimetria sinottica delle reti
- Schema di convenzione modificato

- **DI DARE ATTO** che la Soc. SO.GE.CO srl e i Sig.ri Lorenzon Monica, Giovannini Fabio, Di Quinzio Maria, Di Girolamo Fabrizio, Bianchi Natascia, Galassi Franca, Fusai Fabio, Sama Giulia, Casadei Cristian, Tassinari Michela, Zamagni Gino, Vaccina Alex, Bertini Roberto, in relazione alla variante al Piano attuativo del comparto, si impegnano ad assumere gli obblighi contenuti nello schema di variante alla convenzione già stipulata in data 31.07.2006 presso il notaio Paolo Giunchi Rep. 154.031 Fasc. 51.909 ;
- **DI PREVEDERE** che gli importi relativi al contributo sul costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione secondaria pari a € 216.565, che con la convenzione del PUA stipulata il 31.07.2006 si prevedeva di impiegare per la realizzazione del collettore fognario, saranno versati in sede di rilascio dei Permessi di costruire degli edifici e in parte, per quanto riguarda gli oneri di U2, in sede di stipula della variante alla convenzione;
- **DI PREVEDERE** che il Comune acquisisca le aree di compensazione aggiuntiva della superficie di mq. 9.124 al prezzo convenzionale di 0,01 €/mq., per l'importo complessivo di € 91,24 da corrispondere al momento della cessione; l'importo di € 2,91, aggiuntivo rispetto a quello già previsto al Capitolo 21200/06 numero 1607 al momento dell'approvazione del PUA, viene prevista al capitolo 21200/14 Acquisto, permuta immobili del corrente bilancio;
- **DI PROVVEDERE** all'invio di copia della presente Variante al Piano Urbanistico Attuativo alla Giunta Provinciale, ai sensi dell'art. 3 comma 4 della L.R. 46/88 e successive integrazioni.