



# COMUNE DI CESENA

## Giunta Comunale

Processo verbale delle deliberazioni della Giunta Comunale

Seduta del **13/12/2011** - delibera n. **460**

L'anno **DUEMILAUNDICI (2011)**, il mese di **DICEMBRE**, il giorno **TREDICI**, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

		Presente	Assente
LUCCHI PAOLO	Sindaco	X	
BATTISTINI CARLO	Vice Sindaco	X	
BAREDI MARIA	Assessore		X
BENEDETTI SIMONA	Assessore	X	
MARCHI MATTEO	Assessore	X	
MISEROCCHI MAURA	Assessore	X	
MONTALTI LIA	Assessore	X	
MORETTI ORAZIO	Assessore	X	
PIRACCINI IVAN	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 DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DEL COMPARTO 05/16 AT3 AT5 SAN MAURO, VIA SAVIO.

**PREMESSO CHE:**

-il Prg 2000 ha previsto in località San Mauro un comparto perequativo di circa 12 ettari denominato 05/16 AT3 AT5 a sud di via Savio a completamento del margine urbano, articolato in due porzioni distinte, l'una di dimensione maggiore, ad ovest di via Ancona, a corona della Casa di riposo Roverella, l'altra ad est in vicinanza del fiume Savio, definita da via Arno e via Adda; il PRG stabilisce che tutta l'edificabilità sia concentrata nella porzione ovest e destina la porzione verso il Savio interamente ad Area pubblica. La scheda dell'elaborato PG5 segnala che il sub comparto verso il Savio ha una notevole rilevanza paesistica e va salvaguardato come cono visuale e ugualmente va tutelato il cono visuale verso la collina nei pressi dell'incrocio tra via Savio e via Viareggio. Fra gli obiettivi di intervento individua il rafforzamento dell'edificato esistente collocando gli edifici nella porzione nord del comparto e prevedendo a sud un'ampia fascia di ecotone: dovrà inoltre essere prevista una strada di collegamento fra la rotonda prevista lungo via Savio, all'incrocio con via Viareggio, e il fiume, come viale nel verde. Evidenzia inoltre che è opportuno creare uno spazio di aggregazione che connetta l'edificato che gravita su via Ancona con la nuova edificazione e con la casa di riposo e la necessità di prevedere una pista ciclabile che dalla rotonda porti verso il fiume, come pista nella fascia verde di ecotone. Nel PRG 85 la porzione est del comparto e una piccola parte di quella ovest erano destinate a verde pubblico e viabilità, la parte restante a zona agricola;

-con determinazione dirigenziale n. 681 del 21.04.2008 la Soc. Job House s.r.l., Lombardi s.p.a., La Città s.r.l., Casali Massimo, D.E.S.A. Immobiliare s.r.l., Primavera s.a.s., Fabbri Vittorio e Andrea, Pezzi Luigina e Piscaglia Guerrina, Gasperini Leo e Piraccini Vittoria, Domenichini Mauro, Turrone Franca e Benini Clara, Immobiliare Sacchi s.a.s., Nanni Luciano, Turrone Diego, Gentili Edda, Turrone Marta, Zozzi Delio, Turrone Teresina in qualità di proprietari del terreno sito in località San Mauro, via Savio sono stati autorizzati alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Privata relativo all'Area di Trasformazione 05/16 AT3 AT5 con due sub comparti funzionali, subordinando l'approvazione del PUA alla sottoscrizione dell'Accordo, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90, tra i proprietari aderenti al Consorzio Vallata del Savio e l'Amministrazione comunale e l'inizio lavori degli edifici previsti nel comparto all'inizio lavori dell'intervento fognario di Via Savio denominato specificatamente "Potenziamento collettore di fognatura nera da ubicarsi in Cesena lungo Via Savio, Viale Gramsci e Via Ricci" predisposto da HERA s.r.l. Forlì-Cesena e dalla stessa realizzato;

-con determina dirigenziale n. 559 del 30.03.2009, a parziale rettifica della suindicata determinazione n. 1124 del 26.06.2008, di autorizzazione alla presentazione del PUA in parola, sono stati definiti gli impegni dei soggetti attuatori del comparto AT3 AT5 05/16 in relazione alle modalità di partecipazione alla spesa per la realizzazione del nuovo collettore fognario della Valle del Savio, coerentemente a quanto disposto dalla deliberazione di Giunta comunale n. 75 del 24.03.2009 e superato il dispositivo che condizionava l'approvazione del PUA e la stipula della convenzione;

-in data 30.06.2008 con pratica edilizia n. 175 PGN 30402/2008 le società Job – House S.r.l., Lombardi & Briganti – S.p.a. Costruzioni Edili, La Città S.r.l., D.E.S.A. Immobiliare S.r.l., Primavera – S.a.s. di Lucchi Ing. Athos & C., Immobiliare Sacchi S.r.l., Impresa Edile Caligari S.r.l., Ilem Immobiliare S.r.l. e i Signori Amadori Marisa, Fabbri Andrea, Fabbri Stefano, Pezzi Luigina, Piscaglia Guerrino, Gasperini Leo, Piraccini Vittoria in qualità di proprietari dei terreni siti a S. Mauro, via Savio, distinti al

Foglio n. 146 p.lle 1, 12, 39, 97, 123, 124 parte, 125 parte, 130, 428 parte, 430, 431, 2079, 2174 parte, 2176 parte, 2180, 2181 parte, 511, 2074, 2075, 2077, 181, 2230, 106, 2231, 2290, 2076, 2078, 2280, 2279, 2281, 2282, 104, 25, 144, 145, 182, 446, 447, 195, per una superficie complessiva di mq. 108.907 corrispondenti al 95,69% dei terreni del comparto, hanno presentato gli elaborati del Piano Attuativo con la previsione di due sub comparti ad attuazione differita; dell'Area di trasformazione fanno parte anche i terreni distinti al Catasto Terreni al Foglio n. 146 p.lle 511, 2074, 2075, 2077, 104, 25, 195, 2290, 2076, 2078, 252, 27 parte, 564 parte, 2087 parte, 2088, 2091 parte, 2092 parte, 2095, per una superficie complessiva di mq. 9858 pari al 4,31% del comparto, di proprietà dei signori Casali Ettore, Melandri Pietro e Nuti Romana non firmatari del Piano;

-all'interno del primo subcomparto è presente l'area di proprietà comunale distinta al C. T. al foglio 146 particelle n.527 della superficie catastale di mq 620 e n. 528 della superficie catastale di mq 425 per un totale di mq 1045; a tali terreni, ai sensi della delibera di Giunta n. 199 del 04.07.2006, poiché rientrano nella trasformazione, è attribuita la capacità edificatoria assegnata dal PRG di mq 157 che viene annessa alla Superficie destinata ad ERP;

-il comparto ha una superficie territoriale complessiva di mq 121.569 di cui mq 111.711 nel primo sub comparto e mq 9.858 nel secondo e sviluppa complessivamente una Superficie Utile Lorda di mq. 17.972 a cui si aggiunge la Superficie Utile Lorda dell'ERP di mq 3.039 per un totale di mq 21.011 di cui mq 19.531 nel primo sub comparto e mq 1.479 nel secondo;

-le proprietà firmatarie sopra citate hanno costituito in data 10.09.2008 con atto del notaio Antonio Porfiri, rep. n. 206.797, fasc. n. 44.159, il "Consorzio via Ancona – via Savio" per la progettazione ed attuazione del Piano;

-il progetto presentato è stato esaminato dal Servizio Aree di Trasformazione che ha verificato il rispetto delle indicazioni contenute nell'autorizzazione a presentare il PUA;

-gli elaborati di progetto sono stati corretti ed integrati per ottenere la conformità alle norme e alle prescrizioni regolamentari e degli Enti in data 09.04.2009, 31.03.2010, 23.07.2010, 06.12.2010, 22.12.2010, 19.04.2011, 23.06.2011, 02.09.2011 e 06.12.2011;

### **VISTI I PARERI ESPRESSI DAGLI ENTI:**

-il parere favorevole di ASL espresso in sede di conferenza di servizi del 24.02.2011;

-il parere di ARPA espresso in sede di conferenza di servizi del 24.02.2011 favorevole con le seguenti prescrizioni:

1. *Considerato l'aumento previsto dei flussi di traffico in Via Ancona I, al fine di mitigare gli impatti verso il recettore scuola d'infanzia, dovranno essere realizzate opere sulla strada in grado di diminuire la velocità di percorrenza a 30 km/h, senza però aggiungere elementi di criticità acustica di carattere impulsivo dovuti ai dossi.*
2. *Considerato che il PUA si trova in "Area di ricarica degli acquiferi," (PTCP di Forlì-Cesena), visti gli articoli n. 28 e n. 49 del PTCP di Forlì-Cesena vigente, andrà rispettato quanto stabilito nel PTCP. A tal fine si precisa, considerato anche l'articolo n. 45 del Piano Tutela Acque Regionale:*
  - *le reti fognarie dovranno essere realizzate a tenuta e sottoposte a verifica periodica,*

- *nella progettazione delle aree scoperte dei lotti privati, si dovrà tendere a mantenerne le superfici permeabili,*
  - *non dovranno essere realizzati serbatoi interrati per idrocarburi,*
  - *non sia presente uno stato di contaminazione delle acque sotterranee tale da rendere insostenibile ulteriore carico veicolato.*
3. *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 tutti i posti auto esterni con fondo permeabile/semipermeabile.”*

ed il successivo parere favorevole del 09.06.2011 PGFC 2011/5267 sugli elaborati integrativi in merito alle mitigazioni acustiche; con lo stesso parere ARPA afferma che il PUA non deve essere sottoposto a valutazione ambientale strategica;

-il parere favorevole del Quartiere Oltresavio del 17.06.2011 P.G.N. 43348/454 ;

-il parere del Dirigente del Settore Infrastrutture e mobilità, espresso in qualità di coordinatore dei Settori dei LL.PP. del 22.02.2011 P.G.N. 12276/351 contenente una serie di prescrizioni per la fase attuativa già comunicate alla Ditta attuatrice, il parere del 01.06.2011 sugli elaborati integrativi, favorevole con la conferma delle precedenti prescrizioni limitatamente ai punti n. 1, 3, 4,6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e nuove prescrizioni inerenti il verde pubblico; si evidenzia in particolare la richiesta di istituire una servitù per il passaggio di un tratto di fognatura bianca all'interno del lotto ASP per la quale dovrà essere anche assicurata la possibilità di manutenzione della condotta da parte del personale addetto; il successivo parere del 02.11.2011 PGN 75198/351 sul tema della viabilità in relazione alle osservazioni avanzate dalla Provincia nella delibera con cui ha escluso il PUA dal procedimento di VAS;

-il parere favorevole del Dirigente del Settore Infrastrutture e mobilità sul progetto preliminare delle opere di urbanizzazione del 21.10.2011 PGN n. 74.490/351 nel quale si precisa altresì che la realizzazione delle opere interne ed esterne al comparto e l'espletamento della procedura negoziata per l'affidamento dei lavori di cui all'art.57 c. 6 del DLgs 163/06 e art.8 del Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e relativa cessione, dovranno essere a carico del soggetto attuatore;

-il parere di Hera Prot. n.34433 del 23.02.2011 favorevole condizionato al rispetto di specifiche prescrizioni in parte già recepite negli elaborati e il successivo parere integrativo relativamente al teleriscaldamento prot. 39312 del 01.03.2011;

-il parere di Hera luce del 03.01.2011 Prot. U.T.612/10 favorevole con prescrizioni per la stesura del progetto esecutivo;

- il parere del Servizio Tecnico di bacino Romagna espresso in sede di conferenza di servizi del 24.02.2011 favorevole con la seguente prescrizione:  
*“si dovrà richiedere al Servizio Tecnico di Bacino opportuna concessione allo scarico delle acque bianche con tutti gli elaborati di dettaglio necessari, al fine di poter regolarizzare tale scolmatore sul fiume Savio che raccoglie anche altri scoli e reti pubbliche; sarà da individuare e calcolare inoltre l'intero bacino imbrifero afferente così da avere una stima delle massime portate allo scarico stesso”*; la richiesta di valutare un possibile aumento dell'estensione della vasca/depressione a cielo aperto è stata già ottemperata con la modifica delle previsioni di PUA;

-il parere del Consorzio di Bonifica Savio Rubicone espresso in sede di conferenza di servizi del 24.02.2011 favorevole in merito alla funzionalità idraulica del canale

scolmatore dello scolo Ancona I° e all'invarianza idraulica. Il parere espresso in conferenza in merito alla sistemazione soprastante il canale scolmatore è stato superato dal successivo parere favorevole del 09.05.2011 PROT. N. 10030/CE/3181;

-il parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio del 12.10.2010 con le seguenti prescrizioni:

1) *Per i tre innesti su via Savio, si chiede di alleggerirne il carico veicolare prevedendo l'obbligo di svolta a destra in entrambe le direzioni.*

2) *Si chiede la messa in sicurezza degli attraversamenti pedonali sulla strada di PRG posta a Sud del comparto attraverso la posa di dissuasori e innalzamento della quota dei passaggi pedonali (o ulteriori accorgimenti visivi compatibilmente con le prescrizioni del settore LL.PP.)*

3) *Si prescrive la schermatura continua a verde sul lato Sud della strada di PRG a protezione del verde adiacente.*

*Si osserva che risulterebbe più appropriato traslare all'estremità Sud del comparto la strada di PRG, al fine di evitare la separazione delle aree a verde pubblico, che comporta rischiosi attraversamenti di un'importante arteria stradale.*

*Si osserva, inoltre, che le aree a verde privato presentano una esuberanza di essenze arboree che ne limita la fruibilità e la permeabilità alla luce naturale. Non va certo limitata la quantità di verde, ma rivista la progettazione riducendo il numero di essenze arboree nel verde privato trasferendolo nel verde pubblico”;*

-la Delibera di Giunta Provinciale n. 446 del 11.10.2011 con la quale la Provincia, ha espresso parere ai sensi dell'art.5 della L.R. 19/08, ha espresso parere ai sensi del combinato disposto dell'art.15 della L.R. 47/78 e dell'art. 3 della L.R. 46/88, ai sensi del D.lgs. n. 4 del 2008, e ha escluso il piano dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in quanto le modifiche proposte non prefigurano impatti significativi sull'ambiente, invitando il Comune a valutare i contenuti del Piano in ordine ai seguenti aspetti:

*“Mobilità e traffico*

*E' necessario che l'Amministrazione Comunale escluda quali punti di accesso al comparto la Via Mami (da Via Savio) e la Via Bianchi, e definisca in modo prioritario il divieto di svolta a sinistra per la nuova immissione sulla stessa Via Savio prevista nel PRG ed in corrispondenza dell'incrocio. Si sottolinea tuttavia che se l'Amministrazione Comunale riuscisse a definire in modo puntuale i nuovi carichi veicolari, nonché riuscisse a definire gli opportuni interventi di ammodernamento (portando la carreggiata stradale ad una larghezza minima pari a 6,50 mt e mettendo in sicurezza i passi carrai esistenti) sarebbe plausibile l'utilizzazione della Via Bianchi e della Via Mami quali accessi al comparto. Resta comunque improrogabilmente fermo il divieto di svolta a sinistra sia per le due vie citate che lungo la Via Savio in corrispondenza degli incroci.*

*Per quanto attiene alla nuova Bretella di collegamento è necessario che l'Amministrazione Comunale risolva il nodo problematico di immissione dalla Via Ancona alla Via Mami per la presenza della nuova rotatoria; allo stesso tempo è necessario che l'Amministrazione Comunale definisca gli interventi indispensabili sulla via Ancona per garantire le caratteristiche minime prestazionali dell'infrastruttura viaria quale accessibilità al comparto adeguata a supportare il transito dei nuovi carichi veicolari generati dalla nuova bretella.*

*Verde pubblico a Standard*

*E' necessario che prima dell'approvazione l'Amministrazione Comunale verifichi e nel caso reperisca la quota di verde pubblico prevista ai sensi della normativa vigente”;*

### **RITENUTO OPPORTUNO RIGUARDO AI PARERI ESPRESSI:**

-dare atto, relativamente alle richieste di ARPA e della Provincia in merito a via Ancona, che il Comune, come risulta dal parere del Dirigente del Settore Infrastrutture e mobilità del 02.11.2011, ha in programma i lavori di adeguamento di via Savio con la realizzazione della rotatoria nell'innesto di via Ancona e l'istituzione di nuovi sensi unici sulla via Ancona e sulla via Panaro che consentirebbe la realizzazione di percorsi pedonali su un lato ed eventualmente di parcheggi longitudinali su quello opposto, in tal modo si ridurrà la mole di traffico su via Ancona con miglioramento del clima acustico;

-rimandare alla fase successiva di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, in quanto scala più appropriata, l'applicazione delle prescrizioni impartite da ARPA per la tutela dell' "Area di ricarica degli acquiferi" e le verifiche in merito alla possibilità di realizzare tutti i posti auto esterni con fondo permeabile/semipermeabile;

-rimandare alla fase successiva di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione la verifica del rispetto delle prescrizioni contenute nei pareri del Dirigente del Settore Infrastrutture e mobilità del 22.02.2011, del 01.06.2011 e del 02.11.2011, nei pareri di Hera del 23.02.2011 e del 01.03.2011 e nel parere di Hera luce del 03.01.2011;

-dare atto, in relazione alla richiesta del Dirigente del Settore Infrastrutture e mobilità, dell'atto d'obbligo del 09.03.2010 di ASP nella persona di Comandini Massimo a favore del Consorzio via Ancona – via Savio, depositato presso il notaio Porfiri, a consentire l'utilizzo dell'area di proprietà per il passaggio della fognatura bianca, impegnandosi a costituire ove richiesto dalle competenti autorità, idonea servitù di passaggio di impianti di acque bianche e quant'altro a carico dei fondi di proprietà della A.S.P.; l'atto costitutivo della servitù dovrà assicurare la possibilità di manutenzione della condotta da parte del personale addetto; la costituzione della servitù è condizione per il rilascio dei certificati di conformità edilizia e agibilità;

-riportare per la fase successiva di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione la prescrizione formulata dal Servizio Tecnico di bacino relativa alla richiesta di concessione allo scarico delle acque;

-dare atto che le richieste della CQAP inerenti la viabilità, in linea con le prescrizioni dei Settori dei Lavori pubblici, sono già state recepite nel progetto di PUA mentre è stata valutata inopportuna da parte del Settore Edilizia pubblica la creazione di schermatura continua a verde sul lato Sud della strada di PRG in quanto determinerebbe condizioni di scarsa sicurezza per l'utenza;

-dare atto che le osservazioni della CQAP relative al posizionamento della strada di PRG e relative alla piantumazione delle aree private sono inerenti alle scelte di PRG e non pertinenti alla progettazione del PUA;

-mantenere, in relazione alle osservazioni della Provincia sulla mobilità e il traffico e alle prescrizioni della CQAP , come indicato nel parere del Dirigente del Settore Infrastrutture e mobilità del 02.11.2011, la possibilità di accesso e di uscita della lottizzazione su via Mami e via Bianchi per non sovraccaricare via Ancona, prevedendo

due sensi unici, uno di ingresso su via Mami dove la manovra di accesso potrà avvenire anche con svolta a sinistra previa realizzazione di corsia di accumulo su via Savio protetta da spartitraffico nell'altra direzione e l'altra, via Bianchi, in sola uscita; per quanto riguarda l'innesto su via Savio della nuova strada di lottizzazione sarà valutata la soluzione più opportuna in sede di progetto esecutivo della ristrutturazione di via Savio in capo al Comune; l'immissione della via Mami sulla via Ancona in prossimità della rotatoria non pare creare alcun problema di sicurezza;

-dare atto che, in relazione alla richiesta della Provincia sul verde pubblico a standard, gli elaborati del PUA sono stati aggiornati prevedendo una fascia di rispetto della strada di 5 m dalla quale è stato escluso il verde pubblico di standard;

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

-i termini di approvazione del presente PUA sono stati condizionati da un complesso percorso finalizzato a ricercare soluzioni progettuali e attuative per il nuovo collettore fognario di Via Savio quale condizione imprescindibile di sostenibilità ambientale dell'intervento di trasformazione urbanistica dell'area, peraltro già evidenziata nel corso del procedimento, nonché all'avvenuto perfezionamento degli impegni da parte dei proprietari privati di alcuni PUA afferenti l'ambito territoriale della Valle Savio, tra i quali figura anche quello in oggetto, alla partecipazione ai costi per la realizzazione dell'opera fognaria;

-in data 22 aprile 2009 con la sottoscrizione della Convenzione accessiva alle convenzioni urbanistiche dei Piani attuativi della vallata del Savio (atto rep n. 41714 del Segretario generale del Comune di Cesena) è stato formalmente assunto da parte dei proprietari di alcune delle Aree di Trasformazione della Valle Savio, costituitisi in consorzio, l'impegno con l'Amministrazione comunale alla contribuzione di una quota pari al 50% del costo complessivo per la realizzazione della condotta fognaria di Via Savio per una somma pari a € 494.424,23, comprensiva di IVA; l'opera risulta ad oggi conclusa ma non ancora collaudata;

**RITENUTO** a garanzia della sostenibilità dell'intervento, subordinare il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità degli edifici al collaudo dell'opera denominata "Potenziamento collettore di fognatura nera da ubicarsi in Cesena lungo Via Savio, Viale Gramsci e Via Ricci";

**STABILITO** di affidare alla Ditta Attuatrice, come indicato dal Settore Infrastrutture e Mobilità nel parere del 21.10.2011, l'onere della procedura di gara ai sensi degli art. 32 e 122 del D.lgs. 163/2006, restando in capo allo stesso Settore la responsabilità del controllo sulla procedura secondo quanto stabilito dal "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione";

#### **CONSIDERATO CHE:**

-il progetto prevede a carico della Ditta attuatrice la realizzazione fuori comparto di una condotta per lo smaltimento delle acque meteoriche che attraversa la proprietà ASP e via Ancona e la realizzazione di un canale scolmatore del canale Ancona 1° necessario per lo scarico delle acque nel Savio; per la realizzazione dello scolmatore che sarà collocato al di sotto della pista ciclabile prevista dal PRG, è necessario procedere all'acquisizione delle aree mediante procedura espropriativa, i costi di esproprio saranno a carico dell'Amministrazione;

-con nota P.G.N. 0080804/2001 del 28.11.2001 è stato richiesto l'inserimento dei costi dell'esproprio relativi all'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione dello scolmatore e soprastante pista ciclabile nel bilancio dell'anno 2012, l'esproprio sarà attivato dopo l'approvazione del progetto definitivo dell'opera dai Settori competenti;

-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 per il PUA fra le Previsioni infrastrutturali a carico del comparto la rotatoria su via Savio e via Viareggio, la rotatoria fra via Ancona e la nuova strada di PRG e, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, la sistemazione di via Ancona e dell'incrocio o rotatoria tra via Ancona e via Savio e nella Scheda programmatica il collegamento centrale dell'AT di via Savio, necessari al completo e corretto inserimento del nuovo insediamento nella rete urbana secondo le previsioni del PRG vigente – (art. 14 - Relazione del Programma Pluriennale di Attuazione 2004-2008);

-come risulta dal Parere del Dirigente del Settore Infrastrutture e mobilità del 02.11.2011, la rotatoria fra via Ancona e via Savio è in fase di prossima realizzazione da parte del Comune insieme alla pista ciclabile che affianca via Savio così come la riorganizzazione di via Ancona, in quanto si è reso necessario anticiparne la realizzazione, pertanto il progetto del PUA non comprende tali interventi previsti dal PPA nel 2005 a scomputo degli oneri di U2;

-il progetto di PUA prevede una superficie di mq. 22.432 quale compensazione aggiuntiva relativa al primo sub comparto e una superficie di 7.394 quale compensazione aggiuntiva relativa al secondo sub comparto per un totale di mq 29.826, che il Comune acquisirà al prezzo convenzionale di 0,01 €/mq. per un totale di € 298, 26 da versarsi al momento della cessione;

- le particelle Foglio 146 n 527.e 528 di complessivi mq 1045 poste lungo il confine nord del PUA e di proprietà comunale sono state inserite, con l'approvazione del PRG nel 2003 entro il perimetro di Piano attuativo di iniziativa privata al fine di una loro valorizzazione e concorrono al disegno complessivo del piano attuativo privato. Con l'atto di autorizzazione a presentare il PUA, in coerenza alla delibera di Giunta. 199 del 2006, è stato stabilito di utilizzare tutto l'indice edificatorio maturato dalle suddette particelle per realizzare alloggi sociali sulle aree ERP entro il perimetro del PUA. Il progetto urbanistico prevede in dettaglio che l'area di proprietà comunale sia utilizzata per la realizzazione in parte di un tratto stradale, in parte di una porzione di lotto destinato all'ERP, nel quale si realizza anche la Superficie Utile Lorda di spettanza comunale, e in parte di una porzione di lotto edificabile privato. Riguardo all'utilizzo delle particelle comunali ricomprese nell'AT per una superficie complessiva di mq 1045, si precisa che, nel rispetto dei principi della L. R. 20/2000 e delle regole perequative stabilite dal PRG agli articoli 42, 45, 47 e 50 delle Norme di attuazione, le superfici vengono utilizzate come Superficie edificabile (Se) inglobata nel lotto ERP per il 40% per la porzione ricadente nell'AT3 e per il 25% per la porzione ricadente nell'AT5 e ad Area pubblica (Ap) per il rimanente 60% e 75%. La parte destinata ad Area pubblica (Ap = 60% e 75% della Superficie Territoriale = 712 mq) viene compensata dai privati nel consueto interscambio degli assetti proprietari che sono elemento fondante una corretta progettazione urbanistica delle aree di espansione perequative. Per dare attuazione al disegno del PUA, il Comune provvederà ad alienare la parte di area, priva di capacità edificatoria, destinata all'edificazione privata, prima del rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e successivamente alla cessione da parte della Ditta attuatrice al Comune del lotto ERP;



- per le aree comunali sopra richiamate è stato appurato da parte del Settore Patrimonio che sono venute meno le condizioni che concorrevano alla loro appartenenza al patrimonio indisponibile dell'Ente al quale detti beni sono iscritti in virtù degli atti di acquisto del 15/10/1984 e della delibera di CC n. 201 del 09/04/1979; la cessione sarà successiva al trasferimento dell'area da patrimonio indisponibile a patrimonio disponibile dell'Ente;

-il progetto prevede inoltre la cessione gratuita al Comune da parte della Ditta attuatrice di una porzione di terreno fuori comparto già destinata a Servizi di quartiere (art 56) per mq 2.107 catastali per la realizzazione di una fascia verde a lato della nuova viabilità prevista dal PRG, a completamento del disegno del Piano;

#### **PREMESSO INOLTRE CHE:**

- all'interno dell'AT è prevista la realizzazione di due edifici destinati all'Edilizia Residenziale Pubblica per una SUL di mq 3.039 che si collocano in un lotto costituito in parte dalla Superficie edificabile (Se) di spettanza dei terreni comunali per mq 333 mq e in parte da area di compensazione aggiuntiva per mq 5.774 per un totale di mq 6.107;

- l'area di mq. 5.774 sulla quale sono previsti gli edifici 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 € 57,74 + IVA calcolata sul valore fiscale, pari ad € 372.540,00 circa per un totale di € 372.597,74; 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 che, per la quota parte spettante all'ERP e alla SUL comunale, pari a € 1.018.530,00 verranno rimborsate alla Ditta dal soggetto assegnatario del lotto ERP individuato dal Comune; tale importo proporzionato alla SUL di spettanza verrà debitamente indicizzato con l'indice ISTAT-vita; a garanzia della fattibilità dell'intervento ERP a prezzi calmierati, l'importo massimo a suo carico 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, il lotto ERP contribuirà in misura proporzionale alla SUL;

**VALUTATO INOLTRE OPPORTUNO** al fine di garantire la celere attuazione delle previsioni di PRG introdurre, integrando quanto previsto nello schema di convenzione tipo approvato con delibera di Consiglio comunale n 169 del 29.09.2005, una scadenza per il ritiro del Permesso di costruire delle urbanizzazioni pari a due anni dalla stipula della convenzione del PUA, prevedendo, a garanzia del rispetto di tale scadenza, una penale pari a 100 €/giorno;

#### **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 quotidiano Corriere di Romagna dal

15.07.2011 al 13.08.2011 e che nei 30 (trenta) giorni successivi non sono pervenute osservazioni;

### **VISTI:**

-l'art. 13 comma 5, lett b) del D.L. 13 maggio 2011 n. 70 come sostituito dalla legge di conversione 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;

-l'art. 32 e l'art. 152 del D.lgs. 163/2006 come modificato;

-il Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione, modificato con la delibera di Consiglio comunale n. 87 del 30.06.2011;

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;

A voti unanimi palesemente espressi;

## **DELIBERA**

- DI APPROVARE** il Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata del Comparto 05/16 AT3 AT56 San Mauro via Savio, presentato da società Job – House S.r.l., Lombardi & Briganti – S.p.a. Costruzioni Edili, La Città S.r.l., D.E.S.A. Immobiliare S.r.l., Primavera – S.a.s. di Lucchi Ing. Athos & C., Immobiliare Sacchi S.r.l., Impresa Edile Caligari S.r.l., Ilem Immobiliare S.r.l. e i Signori Amadori Marisa, Fabbri Andrea, Fabbri Stefano, Pezzi Luigina, Piscaglia Guerrino, Gasperini Leo, Piraccini Vittoria. costituito dai seguenti elaborati agli atti della Segreteria:

Tavola A.00	Certificati catastali
Tavola A.01	Mappa catastale
Tavola A.02	Stato attuale
Tavola A.03	Inquadramento urbanistico
Tavola A.04	Documentazione fotografica
Tavola A.05	Planimetria di progetto
Tavola A.06	Schemi dei profili
Tavola A.07	Planimetria aree da cedere
Tavola A.08	Planimetria Verde Pubblico
Tavola A.09	Planimetria Superfici Permeabili
Tavola A.10	Planimetria viabilità
Tavola A.10 bis	Planimetria barriera antirumore
Tavola A.11	Planimetria connessioni ciclopedonali
Tavola A.12	Schede tipologiche
Tavola A.12 ERP	Schede tipologie lotto ERP

Tavola A.13	Planimetria verifica altezze edifici
Allegato 14	Relazione tecnica illustrativa
Allegato 15	Norme tecniche di attuazione
Tavola S01	Planimetria generale con riferimento dei picchetti stradali e quote altimetriche
Tavola S01a	Planimetria sinottica reti gestite da Hera
Tavola S01b	Planimetria sinottica reti gestite da Hera
Tavola S01c	Planimetria sinottica reti gestite da Hera
Tavola S02	Planimetria generale con schema rete acque meteoriche
Tavola S03	Planimetria generale con schema della rete acque nere
Tavola S04	Planimetria generale con schema delle reti di acqua e gas
Tavola S05	Planimetria generale con schema della rete di illuminazione pubblica
Tavola S06	Planimetria generale con schema della rete Telecom
Tavola S07	Planimetria generale con schema della rete di Media e Bassa Tensione
Tavola S08	Profili stradali
Tavola S09	Profili della rete di smaltimento acque meteoriche
Tavola S10	Profili della rete di smaltimento acque nere
Tavola S11	Sezioni stradali tipo
Tavola S12	Planimetria generale isole ecologiche
Allegato S13	Relazione tecnica schema reti di scolo acque meteoriche e invarianza idraulica
Allegato S14	Relazione tecnica rete fognaria di smaltimento acque nere
Allegato S15	Relazione infrastrutturale
Allegato S15.01	Relazione tecnica pubblica illuminazione
Tavola S16	Planimetria generale e schemi grafici rete di smaltimento acque meteoriche scarico a fiume
Tavola S17	Profilo rete di smaltimento acque meteoriche - scarico a fiume
Allegato 01	Computo metrico estimativo
Allegato 01/A	Computo metrico estimativo – Scarico a fiume
Allegato 02	Relazione geologica e geotecnica
Allegato 03	Valutazione Previsionale di Clima Acustico
Allegato 04	Rapporto ambientale preliminare per la Verifica di Assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica
Allegato 05	Autorizzazioni e prescrizioni Enti
Allegato 06	Dichiarazione per il rispetto delle norme antincendio
Allegato 07	Dichiarazione per il rispetto della Legge 13/89 e s.m.
Allegato 08	Schema di convenzione sub 1
Allegato 08 a	Schema di convenzione sub 2
Allegato 09	Rischio stradale
PROGETTO PRELIMINARE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE	
Allegato A	Relazione illustrativa
Allegato B	Relazione di invarianza idraulica

Allegato C	Rischio stradale
Allegato D	Studio di prefattibilità ambientale
Allegato E	Indagine geologica, idrogeologica e archeologica preliminare
Allegato F	Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza
Allegato G	Calcolo sommario della spesa
Tavola S01	Planimetria generale e schemi grafici: riferimento dei picchetti stradali e quote altimetriche
Tavola S02	Planimetria generale e schemi grafici: rete acque meteoriche
Tavola S03	Planimetria generale e schemi grafici: rete acque nere
Tavola S04	Planimetria generale e schemi grafici: reti di acqua e gas
Tavola S05	Planimetria generale e schemi grafici: rete di illuminazione pubblica
Tavola S06	Planimetria generale e schemi grafici: rete Telecom
Tavola S07	Planimetria generale e schemi grafici: rete di Media e Bassa Tensione
Tavola S08	Planimetria generale e schemi grafici: profili stradali
Tavola S09	Planimetria generale e schemi grafici: profili della rete di smaltimento acque meteoriche
Tavola S10	Planimetria generale e schemi grafici: profili della rete di smaltimento acque nere
Tavola S11	Planimetria generale e schemi grafici: sezioni stradali tipo
Tavola S12	Planimetria generale e schemi grafici: isole ecologiche
Tavola S16	Planimetria generale e schemi grafici: rete di smaltimento acque meteoriche scarico a fiume
Tavola S17	Planimetria generale e schemi grafici: profilo rete di smaltimento acque meteoriche scarico a fiume

2. **DI DARE ATTO** che il progetto, che interessa anche le aree dei Signori Casali Ettore, Melandri Pietro e Nuti Romana non firmatari del Piano, prevede l'articolazione dell'Area di trasformazione in due sub comparti ad attuazione differita; l'attuazione delle previsioni del secondo sub comparto, che comprende le proprietà non firmatarie, è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione contenute nel primo sub comparto atte a garantire l'accessibilità alla parte edificabile e le dotazioni di standard inerenti il secondo sub comparto previste all'interno del primo;
3. **DI STABILIRE** che i Permessi di costruire delle urbanizzazioni dovranno rispettare le prescrizioni contenute nei pareri del Dirigente del Settore Infrastrutture e mobilità del 22.02.2011, del 01.06.2011 e del 02.11.2011, nei pareri di Hera del 23.02.2011 e del 01.03.2011 e nel parere di Hera luce del 03.01.2011;

4. **DI STABILIRE** che, in fase di rilascio del Permesso di costruire delle urbanizzazioni, dovranno essere verificati il rispetto delle prescrizioni per la tutela dell' "Area di ricarica degli acquiferi" e la possibilità di realizzare tutti i posti auto esterni con fondo permeabile/semipermeabile come richiesto da Arpa nonché il rispetto della prescrizione formulata dal Servizio Tecnico di bacino relativa alla concessione allo scarico delle acque bianche;
5. **DI DARE ATTO**, relativamente alle richieste di ARPA e della Provincia in merito a via Ancona, che il Comune, come risulta dal parere del Dirigente del Settore Infrastrutture e mobilità del 02.11.2011, ha in programma i lavori di adeguamento di via Savio con la realizzazione della rotatoria nell'innesto di via Ancona e l'istituzione di nuovi sensi unici sulla via Ancona e sulla via Panaro che consentirebbe la realizzazione di percorsi pedonali su un lato ed eventualmente di parcheggi longitudinali su quello opposto, in tal modo si ridurrà la mole di traffico su via Ancona con miglioramento del clima acustico;
6. **DI DARE ATTO**, in relazione alle prescrizioni della CQAP, che è stata valutata inopportuna da parte del Settore Edilizia pubblica la creazione di schermatura continua a verde sul lato Sud della strada di PRG in quanto determinerebbe condizioni di scarsa sicurezza per l'utenza e che le osservazioni relative al posizionamento della strada di PRG e alla piantumazione delle aree private sono inerenti alle scelte di PRG e non pertinenti alla progettazione del PUA;
7. **DI DARE ATTO** che, in relazione alle osservazioni della Provincia sulla mobilità e il traffico e alle prescrizioni della CQAP, il progetto di PUA è stato modificato prevedendo, come indicato nel parere del Dirigente del Settore Infrastrutture e mobilità del 02.11.2011, la possibilità di accesso e di uscita della lottizzazione su via Mami e via Bianchi con due sensi unici, per non sovraccaricare via Ancona; per quanto riguarda l'innesto su via Savio della nuova strada di lottizzazione sarà valutata la soluzione più opportuna in sede di progetto esecutivo della ristrutturazione di via Savio in capo al Comune; l'immissione della via Mami sulla via Ancona in prossimità della rotatoria non pare creare alcun problema di sicurezza; inoltre sono stati modificati gli elaborati di progetto inserendo, in relazione alla classificazione della nuova strada di PRG verso il fiume come strada F, la relativa fascia di rispetto e posizionando diversamente il verde di standard;
8. **DI PREVEDERE** che l'indice edificatorio attribuito all'interno del progetto del PUA alla proprietà comunale sia utilizzato in accorpamento alla superficie destinata ad ERP e che il Comune, al fine di dare piena attuazione alle previsioni del Piano, ceda parte del terreno di sua proprietà tenendo conto delle destinazioni e del disegno del Piano Attuativo, prima del rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e successivamente alla cessione al Comune del lotto ERP da parte della Ditta attuatrice per le motivazioni connesse alle regole urbanistiche perequative di cui alla L.R. 20/2000 e agli art.42, 45, 47 e 50 delle Norme di attuazione del PRG;
9. **DI DARE ATTO** che per le aree comunali descritte ai mappali 527 e 528 del foglio 146 è stato appurato dal Settore Patrimonio che sono venute meno le condizioni che concorrevano alla loro appartenenza al patrimonio indisponibile dell'Ente al quale detti beni sono stati iscritti in virtù degli atti di acquisto del 15/10/1984 e della delibera di CC n. 201 del 09/04/1979, provvedendo alla loro classificazione tra i beni appartenenti al patrimonio disponibile dell'Ente; prima della cessione sarà

sancito il passaggio dell'area dal patrimonio indisponibile al patrimonio disponibile dell'Ente;

10. **DI DARE ATTO** che il progetto del PUA prevede la realizzazione fuori comparto, a carico della Ditta attuatrice di una condotta per lo smaltimento delle acque meteoriche che attraversa la proprietà ASP e via Ancona e la realizzazione di un canale scolmatore dello scolo Ancona 1° fino al fiume Savio; per la realizzazione del canale scolmatore da collocarsi al di sotto della pista ciclabile prevista dal PRG è necessaria l'acquisizione dei terreni mediante procedura espropriativa i cui costi saranno a carico dell'Amministrazione;
11. **DI DARE ATTO** che come previsto dal Programma Pluriennale 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, il progetto di PUA comprende la rotatoria su via Savio e via Viareggio, la rotatoria fra via Ancona e la nuova strada di PRG e, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, la sistemazione di via Ancona e dell'incrocio o rotatoria tra via Ancona e via Savio e nella Scheda programmatica il collegamento centrale dell'AT di via Savio necessari al completo e corretto inserimento del nuovo insediamento nella rete urbana secondo le previsioni del PRG vigente; le opere previste a scomputo non saranno realizzate dalla Ditta attuatrice in quanto già assunte in carico dall'Amministrazione comunale;
12. **DI STABILIRE** che, modificando, per le ragioni espresse in premessa, quanto previsto nello schema di convenzione tipo approvato con delibera di Consiglio comunale n. 169 del 29.09.2005, il Permesso di costruire delle opere di urbanizzazioni debba essere ritirato entro due anni dalla stipula della convenzione del PUA introducendo, a garanzia del rispetto di tale scadenza, una penale pari a 100€/giorno;
13. **DI STABILIRE** che, ai sensi degli art. 32 e 152 del D.lgs. 163/2006 come modificato, l'affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sia effettuato con gara da parte della Ditta Attuatrice e il controllo sulla procedura di gara sia demandato al Settore Infrastrutture e Mobilità;
14. **DI STABILIRE** che il rilascio dei Permessi di costruire delle opere di urbanizzazione è subordinato alla cessione da parte della Ditta attuatrice al Comune del lotto ERP e alla cessione da parte del Comune dell'area di proprietà identificata al Foglio 146 n.527 al fine di dare attuazione al disegno del PUA;
15. **DI STABILIRE** che il rilascio dei certificati di conformità edilizia e agibilità degli edifici previsti nel comparto sia subordinato al collaudo dei lavori del progetto denominato "Potenziamento collettore di fognatura nera da ubicarsi in Cesena lungo Via Savio, Viale Gramsci e Via Ricci", necessario a garantire la sostenibilità dell'intervento di trasformazione urbanistica e alla costituzione della servitù di passaggio della condotta per lo smaltimento delle acque meteoriche attraverso la proprietà dell'ASP;
16. **DI PREVEDERE** che il Comune acquisisca gratuitamente le superfici fuori comparto già destinate a Servizi di quartiere (art.56) a completamento del disegno del Piano, come previsto negli elaborati del PUA;
17. **DI PREVEDERE** che il Comune acquisisca il lotto destinato all'edilizia Residenziale Pubblica di mq. 5.774 al prezzo di 0,01 €/mq. dopo la stipula della convenzione, per

un importo di € 57,74 + IVA 21% del valore normale corrispondente a € 372.540,00 circa per un totale di € 372.597,74;

18. **DI DARE ATTO** che la copertura finanziaria relativa all'importo di € 372.597,74 è già stata prevista al Capitolo 066200 del Bilancio 2009 imp.3966;
19. **DI DARE MANDATO** al Dirigente del Settore Risorse Patrimoniali e Tributarie di acquisire il lotto destinato ad ERP;
20. **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;
21. **DI PREVEDERE**, che il soggetto attuatore dell'intervento ERP, che il Comune individuerà ai sensi del vigente Regolamento PEEP ERP, rimborsi alla Ditta attuatrice la quota parte dell'importo inerente le opere di urbanizzazione primaria pari a € 1.018.530,00 comprese spese tecniche, IVA e costi degli scavi archeologici; il soggetto attuatore garantirà il versamento dell'importo dovuto mediante fideiussione; qualora ci fossero minori spese, da verificare ad opere concluse, il lotto ERP contribuirà in misura proporzionale alla SUL;
22. **DI PREVEDERE** che il Comune acquisisca le superfici di compensazione aggiuntiva che ammontano a mq. 22.432 al prezzo convenzionale di 0,01 €/mq., per la cifra complessiva di € 224,32 che sarà versata al momento della cessione;
23. **DI PREVEDERE** la cifra suddetta di € 224,32 al Capitolo 021200/11 Acquisto, permute immobili;
24. **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;
25. **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.

**P A R E R I**  
(ai sensi dell'art. 49, D.L.vo n.267/2000)

**PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE    BISCAGLIA ANNA MARIA**

**PARERE REGOLARITA' CONTABILE FAVOREVOLE    FRANI DEA**

Op.	Esercizio	Cap.	Art.	Importo	Impegno
S	2011	021200	00	224,32	3499
S	2009	066200	00	372.597,74	3966/1

---

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 **20/12/2011** e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 20/12/2011

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 é esecutiva dal 31/12/2011

IL FUNZIONARIO INCARICATO

LUCIA BOLOGNESI

---

E p.c.c. per uso amministrativo  
Cesena, 20/12/2011  
IL FUNZIONARIO INCARICATO  
DR.ssa BOLOGNESI LUCIA