



COMUNE DI CESENA

Giunta Comunale

Processo verbale delle deliberazioni della Giunta Comunale

Seduta del **13/09/2011** - delibera n. **322**

L'anno **DUEMILAUNDICI (2011)**, il mese di **SETTEMBRE**, 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 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE AT2-AT5 08/10 IN LOCALITA' CALISESE, VIA MALANOTTE.

PREMESSO che:

- il comparto riguarda un'area residenziale di mq 8.216 collocata al margine Est del centro abitato di Calisese, in fregio alla via Malanotte;
- le previsioni insediative del PUA nella frazione di Calisese, sono volte ad acquisire gratuitamente le aree pubbliche, destinate a viabilità, parcheggi, verde ed agli spazi di ricucitura ambientale, per realizzare le previste opere di urbanizzazione;
- oltre alle dotazioni territoriali anzidette il Piano prevede la realizzazione di quattro edifici residenziali per una Sul complessiva pari a mq 3.597,93. Nell'edificio n° 4, prossimo a via Malanotte e alla frazione storica, è collocato – a piano terra – un esercizio di vicinato (uso U3/1) per una Sul ad uso commerciale pari a mq 94,31;

DATO ATTO che:

- con determinazione dirigenziale n. 1934 del 11/11/2008, la ditta La Calisese Immobiliare srl - proprietaria dei terreni siti in località Calisese, via Malanotte, distinti nel Catasto Terreni di Cesena al Foglio n. 200, particelle 28 e 2191- e la ditta Santerini Gaetano di Santerini Maria & C. s.a.s. -proprietaria dei terreni siti in località Calisese, via Malanotte, distinti nel Catasto Terreni di Cesena al Foglio n. 200, particelle 23, 711 e 713- terreni di superficie catastale complessiva pari a mq. 16.679,00 e di superficie ricadente nel perimetro di comparto pari a mq. 8.216,00 corrispondente al Foglio n. 200 particelle 23parte, 28parte, 711parte, 713parte, 2191, sono state autorizzate alla presentazione del PUA di Iniziativa Privata in oggetto;

RILEVATO che:

- in data 30/12/2008, con pratica P.G. 0059126/2008 del 30/12/2008, Fascicolo: 2010/URB_PUA/80, sono stati presentati al Comune gli elaborati del Piano Attuativo inerente l'urbanizzazione e la realizzazione di edifici con funzioni residenziali per una Superficie utile lorda (Sul) complessiva di mq. 3.597,93, compresi nell'Area di Trasformazione di che trattasi, per l'avvio delle procedure di approvazione;
- al fine di garantire la sostenibilità dell'intervento e il corretto inserimento del nuovo insediamento nella rete urbana, il PPA ha previsto la messa in sicurezza dell'incrocio tra la via Primo Suzzi e la nuova strada di lottizzazione ubicata a Nord nel comparto;
- l'intervento di messa in sicurezza dell'intersezione sopra menzionata, in coerenza con il PRG (sede stradale), insiste in minima parte su un'area esterna al comparto di proprietà della ditta Santerini Gaetano di Santerini Maria & C. s.a.s. (Foglio 200 mappale 23parte) per un'estensione pari a mq 10 circa, sulla quale è prevista la realizzazione del margine della carreggiata (raccordo stradale della carreggiata con cordolo di delimitazione del marciapiede);
- la stessa ditta si è resa formalmente disponibile alla cessione gratuita di tale area, che viene interessata dai lavori di sistemazione e messa in sicurezza dell'intersezione tra le via P. Suzzi e nuova strada di lottizzazione Nord;
- gli elaborati del PUA sono stati depositati alla libera visione del pubblico, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni ed anche per gli aspetti relativi ai contenuti ambientali (art. 12 comma 5° D.Lgs. 152/2006 e s.m.i), 29/04/2011 a tutto il 30/05/2011 compreso, e che nei 30 (trenta) giorni successivi non sono pervenute né osservazioni né opposizioni;
- in data 14/07/2011 si è provveduto a consegnare, per l'accettazione, lo schema di convenzione del PUA alle Ditte Attuatrici che lo hanno sottoscritto e riconsegnato in data 01/08/2011;

PRESO ATTO del:

- parere favorevole, espresso da AUSL 39 ai sensi della L.R. 19/1982 e s.m.i., in data 07/04/2011, Prot. STR.URB. -(E) n. 38/2010-bis;
- parere favorevole con prescrizioni, espresso da ARPA Sezione di Forlì-Cesena, ai sensi della L.R. 19/1982 e s.m.i., in data 04/04/2011, Prot. 2011/2959;
- parere favorevole con prescrizioni del Consorzio di Bonifica della Romagna, espresso in data 24/02/2011 prot. N. 3804/CE/1217;

- parere favorevole con prescrizioni di HERA S.p.A., espresso in data 08/09/2010 (prot. 180267) ed integrato in data 07/02/2011 (prot. 23457);
- parere favorevole con prescrizioni di HERA LUCE srl, espresso in data 05/04/2011, prot. U.T. 572/10;
- provvedimento provinciale (deliberazione di Giunta Provinciale n° 304 del 21/06/2011, prot. Gen. N. 66282/2011) di esclusione del PUA dalla procedura di cui agli articoli da 13 a 18 del D. Lgs. 152/2006 come modificato dal D. Lgs. 04/2008 (V.A.S.) contenente alcune osservazioni al PUA ai sensi della L. 47/1985 e del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., e contenente inoltre il parere favorevole rilasciato sugli aspetti sismici ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 13 Legge 64/1974 e dell'art. 37 della L.R. 31/2002 come sostituito dall'art. 14 della L.R. 10/2003;
- delle validazioni sugli elaborati progettuali afferenti ai sistemi di distribuzione dell'energia elettrica e Telecom, formulate rispettivamente da ENEL (parere n° 40/2010) e Telecom (parere n° PNL003818 del 11/05/2010);

DATO ATTO del:

- parere favorevole del Servizio Insediamenti Produttivi, in data 15/03/2010;
- parere favorevole con prescrizioni del Settore Infrastrutture e Mobilità espresso unitamente al Reparto Verde Pubblico, in data 05/04/2011 (PG 22500/351);
- della certificazione di conformità sul progetto preliminare delle opere di urbanizzazione del Dirigente del Settore Infrastrutture e mobilità contenuta all'interno del menzionato parere PG 22500/351 del 05/04/2011;
- del parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, del 17/12/2010;
- parere favorevole del Quartiere Rubicone, espresso in data 27/09/2010 (PQN 58900/454);
- della trasmissione alla Ditta Attuatrice, da parte degli uffici comunali, di copia di tutti i pareri interni ed esterni anzidetti (avvenuta con nota PG 0049133/2011 del 11/07/2011), con l'avvertenza della necessaria considerazione degli stessi per una completa e corretta realizzazione degli interventi del PUA;
- che in relazione alle modeste opere fuori comparto definite dal PPA e richiamate in premessa, gli elaborati del PUA contengono il progetto di massima ed il computo metrico delle stesse;

CONSIDERATO che:

- in relazione all'osservazione dalla Provincia formulata ai sensi della L. 47/1985, relativamente alla necessità di provvedere al recupero dello standard di verde pubblico, che sarebbe "collocato in fascia di rispetto stradale" (nuova strada lottizzazione e via Malanotte) (art. 46 LR 47/78) sia per gli aspetti urbanistici che ambientali che esso deve svolgere, si esprimono le seguenti controdeduzioni:

non pare idoneo il presupposto della Provincia posto a fondamento dell'osservazione riguardo alla presenza di fasce di rispetto stradali. Infatti nel PRG in corrispondenza del tratto urbano di v. Malanotte non è riportata alcuna fascia di rispetto (cfr. Tavola dei Sistemi PS 2.1.15 del PRG scala 1:5000). Inoltre, il Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della Strada all'art. 28 prescrive che per le nuove costruzioni lungo strade tipo "E" (strade urbane di quartiere) ed "F" (strade locali) non sono stabilite distanze minime dal confine stradale. Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 407 del 11/11/2003, v. Malanotte è stata classificata come strada locale di tipo "F" e conseguentemente nel vigente PRG non sono previste fasce di rispetto stradale su tale viabilità, non gravandosi quindi le aree verdi ivi previste. Analoghe considerazioni valgono per la nuova strada di progetto interna all'AT che si caratterizza anch'essa come strada locale a servizio degli insediamenti residenziali. Tale requisito è confermato anche dal P.P.A. che, in corrispondenza dell'innesto della nuova strada in parola con la v. P. Suzzi, ha previsto a carico dell'AT in oggetto l'impegno della messa in sicurezza di tale incrocio mediante intersezione rialzata e dossi rallentatori consueti in una strada locale. Pertanto anche su tale viabilità le aree verdi previste non risultano interessate da vincoli di fascia di rispetto;

RILEVATO che in relazione alle valutazioni della Provincia, formulate al Comune nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità, riguardo la progettazione del verde pubblico tesa a comprendere anche le aree limitrofe prevedendo un'area di consistenza maggiore, si precisa che le puntualizzazioni in merito trasmesse dal Comune alla stessa Provincia con nota PG 0043673/2011 del 20/06/2011 sono state condivise dall'Ente sovraordinato che ne ha dato riscontro nel successivo provvedimento prot. n. 66282 del 21/06/2001 (deliberazione G.P. n. 304);

RITENUTO OPPORTUNO pertanto provvedere all'approvazione del P.U.A. in oggetto in quanto il medesimo:

- costituisce attuazione delle previsioni del vigente PRG 2000 in relazione alle aree residenziali;
- 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 e nel PPA, costituendo allo stesso tempo forma di politica per lo sviluppo residenziale sul territorio comunale;

VISTI:

- la lett. 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. 47/1978 e successive modificazioni;
- l'art. 3 comma 4 della L.R. 46/1988 e successive modificazioni;
- l'art. 41 della L.R. 20/2000;
- l'art. 25 della L. 47/1985;
- il Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione;
- il D.Lgs. 152/2006 come modificato ed integrato dal D.Lgs. 04/2008 e s.m.i.;

VISTO inoltre l'art. 32 lett. G del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i., che impone l'affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, mediante gara;

Su conforme proposta del Settore Programmazione Urbanistica;

Acquisiti, in via preliminare, i pareri favorevoli di cui all'art. 49 D. Lgs. n.267/2000 di seguito riportati;

A voti unanimi palesemente espressi;

DELIBERA

1. **DI APPROVARE**, per le motivazioni indicate in narrativa, il Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata (PUA), relativo all' Area di Trasformazione AT2-AT5 08/10 in località Calisese, via Malanotte (pratica P.G. 0059126/2008 del 30/12/2008, FASCICOLO: 2010/URB_PUA/80) presentato dalle ditte La Calisese Immobiliare srl e Santerini Gaetano di Santerini Maria & C. s.a.s. per l'urbanizzazione dell'Area di Trasformazione e la realizzazione di edifici con funzioni residenziali, costituito dai seguenti elaborati agli atti della presente deliberazione:

Tavola	0	Elenco elaborati
Tavola	1	Certificati catastali
Tavola	2	Documentazione fotografica
Tavola	3	Inquadramento urbanistico
Tavola	4	Stato attuale
Tavola	6	Planimetria di progetto
Tavola	7	Schemi profilo/sezioni di progetto
Tavola	8	Planimetria aree da cedere
Tavola	9	Planimetria verde pubblico
Tavola	9/B	Tavola sinottica sottoservizi e verde pubblico
Tavola	10	Superfici permeabili
Tavola	11	Planimetria segnaletica stradale/sezioni

Tavola	13	Planimetria fognature acque bianche
Tavola	13/b	Calcolo portata acque bianche
Tavola	14	Planimetria fognature acque nere
Tavola	14/B	Profilo longitudinale reti fogna nera
Tavola	15	Planimetria rete acqua
Tavola	16	Planimetria rete gas
Tavola	17	Planimetria pubblica illuminazione
Tavola	18	Planimetria rete Enel
Tavola	18/b	Parere Enel
Tavola	19	Planimetria rete Telecom
Tavola	20	Planimetria isole ecologiche
Tavola	21	Planimetria rete cablata
Tavola	22	Planimetria sinottica reti gestite da Hera
Tavola	23/01	Schemi delle tipologie edilizie Fabbricato n° 1
Tavola	23/02	Schemi delle tipologie edilizie Fabbricati n° 2 e 3
Tavola	23/03	Schemi delle tipologie edilizie Fabbricato n° 4
Tavola	24	Relazione illustrativa
Tavola	25	Norme tecniche di attuazione
Tavola	26	Relazione invarianza idraulica
Tavola	27	Computo metrico estimativo
Tavola	27/A	Computo metrico estimativo – messa in sicurezza incrocio con via Suzzi
Tavola	28	Relazione clima acustico
Tavola	28/A	Clima e impatto acustico – schema impianto urbanistico
Tavola	28/B	Clima e impatto acustico – simulazione matematica ante operam periodo diurno
Tavola	28/C	Clima e impatto acustico – simulazione matematica ante operam periodo notturno
Tavola	28/D	Clima e impatto acustico – simulazione matematica post operam periodo diurno
Tavola	28/E	Clima e impatto acustico – simulazione matematica post operam periodo notturno
Tavola	30	Relazione geologica-geotecnica
Tavola	31	VAS
Tavola	32	Relazione impatto sulla mobilità
Tavola	33	Progetto impegni P.P.A.
Tavola	34	Dichiarazione progettisti VV.F.
Tavola	35	Comunicazione Soprintendenza Archeologica
	Tavola 37/1	OO.UU. – planimetria verde pubblico
	Tavola 37/2	OO.UU. – planimetria segnaletica stradale/sezioni
	Tavola 37/3	OO.UU. – planimetria fognature acque bianche
	Tavola 37/4	OO.UU. – planimetria fognature acque nere
	Tavola 37/5	OO.UU. – planimetria rete acqua
	Tavola 37/6	OO.UU. – planimetria rete gas
	Tavola 37/7	OO.UU. – pubblica illuminazione-disegno planimetrico
	Tavola 37/8	OO.UU. – planimetria rete ENEL
PROGETTO	Tavola 37/9	OO.UU. – planimetria rete Telecom
PRELIMINARE	Tavola 37/10	OO.UU. – planimetria isole ecologiche
	Tavola 37/11	OO.UU. – planimetria rete cablata
DELLE OPERE DI	Tavola 37/12	OO.UU. – planimetria sinottica reti gestite da Hera
URBANIZZAZIONE	Tavola 37/13	OO.UU. – planimetria sinottica reti gestite da Hera
	Tavola 37/14	OO.UU. – progetto impegni P.P.A.
	Tavola 37/15	OO.UU. – schemi grafici, verde pubblico
	Tavola 37/15	OO.UU. – schemi grafici, planimetria
	Tavola 37/15	OO.UU. – schemi grafici, fogne bianche
	Tavola 37/16	OO.UU. – relazione illustrativa
	Tavola 37/17	OO.UU. – relazione tecnica
	Tavola 37/18	OO.UU. – indagini geologiche preliminari
	Tavola 37/19	OO.UU. – prime indicazioni per la stesura dei piani di sicurezza
	Tavola 37/20	OO.UU. – calcolo sommario della spesa

Tavola 37/21 OO.UU. – studio di prefattibilità ambientale

Tavola 38 Dichiarazione di disponibilità

2. **DI DARE ATTO** che gli immobili compresi nel comparto anzidetto risultano di proprietà delle ditte La Calisese Immobiliare srl e Santerini Gaetano di Santerini Maria & C. s.a.s., che si impegnano ad assumere gli obblighi contenuti nello schema di convenzione allegato al PUA e sottoscritto preventivamente per accettazione;
3. **DI CONTRODEDURRE** alla osservazione dalla Provincia, formulata ai sensi della L. 47/1985, relativamente alla necessità di provvedere al recupero dello standard di verde pubblico di legge “collocato in fascia di rispetto stradale, respingendola con le motivazioni riportate al precedente **“CONSIDERATO che”**;
4. **DI STABILIRE** che in relazione alle disposizioni dell’art. 42 del Regolamento Edilizio vigente, la convenzione urbanistica di cui al presente P.U.A. dovrà essere stipulata entro due anni dall’approvazione dello stesso PUA da parte del Consiglio Comunale. Decorso il termine anzidetto di due anni il Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere nuovamente approvato;
5. **DI AUTORIZZARE** la Ditta Attuatrice ad operare su suolo di proprietà comunale, fuori comparto, per attuare le opere pubbliche indicate in premessa (raccordo stradale ed intersezione rialzata), finalizzate a garantire l’accessibilità, necessarie a migliorare le dotazioni territoriali, gli assetti infrastrutturali, la sicurezza e ad inserire adeguatamente il nuovo insediamento nella rete urbana;
6. **DI DARE ATTO** altresì che -come previsto dal PPA- la ditta attuatrice, alla stipula della convenzione, assumerà a proprio carico la realizzazione delle anzidette opere esterne al perimetro ma necessarie all’attuazione del comparto, come evidenziato in narrativa. Tali opere concorrono alla messa in sicurezza dell’incrocio tra la via Primo Suzzi e la nuova strada di lottizzazione ubicata a Nord nel comparto;
7. **DI PRECISARE** che i permessi di costruire delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati dovranno rispettare le prescrizioni contenute nei pareri degli Enti e Servizi richiamati in narrativa che sono stati trasmessi alla ditta attuatrice (nota PG 0049133/2011 del 11/07/2011);
8. **DI STABILIRE** che eventuali correzioni a parametri o valori numerici o identificativi e dati catastali, che non alterino l’assetto del comparto, saranno autorizzate con determinazione dirigenziale;
9. **DI INDICARE** per la stipula della convenzione urbanistica il Dirigente del Settore Programmazione Urbanistica, conferendogli ogni più ampio mandato per apportare tutte quelle modifiche e integrazioni che non modificano la sostanza dell’atto;
10. **DI PROVVEDERE** all’invio di copia del presente Piano Urbanistico Attuativo alla Giunta Provinciale e alla Giunta Regionale, ai sensi dell’art. 3 comma 4° della L.R. 46/88 e successive integrazioni;
11. **DI DARE** atto infine che, ai sensi dell’art. 49 comma 1° de l D. Lgs. 267/2000, il presente provvedimento -non comportando impegno di spesa o diminuzione di entrata- non necessita dell’assunzione dei pareri di regolarità contabile del Responsabile Ragioneria.

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

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE

BISCAGLIA ANNA

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 23//09/2011 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 23//09/2011

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 04/10/2011

IL FUNZIONARIO INCARICATO

LUCIA BOLOGNESI

E p.c.c. per uso amministrativo
Cesena 23/09/2011
IL FUNZIONARIO INCARICATO
Dr.ssa LUCIA BOLOGNESI