



# COMUNE DI CESENA

## Giunta Comunale

Processo verbale delle deliberazioni della Giunta Comunale

Seduta del **15/04/2013** - delibera n. **121**

L'anno **DUEMILATREDICI (2013)**, il mese di **APRILE**, il giorno **QUINDICI**, 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 Vice Segretario FABIANA OLLA

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 04/10 - AT3 S. EGIDIO, VIA CERCHIA.

**PREMESSO che**

- il PRG 2000 ha previsto in località S. Egidio, a nord del centro urbano a confine con la campagna centuriata, in adiacenza a un'area produttiva in fase di completamento e in prossimità delle torri del Peep già realizzate e del comparto Peep C7/b di S. Egidio da attuare, un comparto perequativo residenziale di circa 5 Ha, denominato 04/10 AT3 che si sviluppa in fregio alla via Cerchia di S. Egidio e alla via Boscone; il comparto, come evidenziato nella scheda di PRG elaborato PG5.1, persegue l'obiettivo di realizzazione della nuova strada di collegamento del quartiere, che si sviluppa in direzione est-ovest, pensata come strada nel verde di ecotone che conclude la città;

- con determinazione dirigenziale n. 679 del 21.04.2008 la C.E.COM. S.r.l. Costruzioni Edili Commerciali e il sig. Pieri Fabio, ai sensi dell'art 42 delle Norme di attuazione del PRG, sono stati autorizzati alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata relativo all'Area di Trasformazione 04/10 AT3 S. Egidio via Cerchia, con una serie di prescrizioni;

- in data 06.05.2009 con pratica edilizia n. 92 PGN. 25577/2009, la C.E.COM. S.r.l. Costruzioni Edili Commerciali e i sig.ri Pieri Fabio, Severi Gigliola, Severi Sergio, proprietari dei terreni distinti al Catasto Terreni di Cesena al Foglio n. 82 p.lle nn. 65, 66, 67, 68, 147, 210, 217, 218, 333, 336, 337, 345, 346, 347, 349, 350, 351, 475, 496, 497, 499, 500, 501, 656, 657, 658, 659, 660, 839 (parte), 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, per una superficie complessiva pari a mq. 51.345 circa, hanno presentato gli elaborati del Piano attuativo del comparto 04/10; gli elaborati sono stati nuovamente presentati a seguito di preavviso di diniego del 04.04.2011 prot. 0021740/2011 in data 03.05.2011 prot. 0029863/351 del 04.05.2011;

- gli elaborati di progetto sono stati modificati e integrati in data 09.02.2010, 07.05.2010, 06.08.2010, 02.02.2011, 10.06.2011, 06.12.2011, 19.03.2012, 02.04.2012, 28.05.2012, 13.11.2012, 13.12.2012, 22.03.2013;

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

- il Piano Urbanistico Attuativo interessa una superficie di mq. 51.345 che matura una SUL di mq. 7701,75;

- il progetto prevede la realizzazione di un insediamento residenziale che si riferisce, nell'orientamento e nell'organizzazione spaziale dei suoi elementi costitutivi, al disegno della campagna centuriata in cui è inserito; l'area abitativa si sviluppa lungo tre assi paralleli alla via Cerchia ed al nuovo viale di P.R.G., con lotti intervallati da aree pubbliche di verde attrezzato e parcheggio che preservano varchi visivi verso la campagna retrostante; l'assetto dei fabbricati, articolati in tipologie principalmente di tipo plurifamiliare che si elevano ad uno o due piani fuori terra ed hanno i piani interrati, rimarca la direzione longitudinale del comparto; gli accessi carrabili sono posti, come prescritto dal PRG, in massima parte sulla via Cerchia di S. Egidio, la cui sede stradale sarà opportunamente adeguata e dotata di marciapiede sul lato del comparto e pista ciclabile sul lato opposto, per renderla idonea a sopportare il carico del traffico veicolare, pedonale e ciclabile indotto dal nuovo intervento; poiché tutti i parcheggi privati sono posti nei piani interrati delle abitazioni, la circolazione degli automezzi in superficie resta al margine dell'area abitativa, mentre i collegamenti ciclabili e pedonali sono assicurati da un reticolo di percorsi interni che mettono in comunicazione le aree pubbliche e private del comparto; il comparto termina a nord del nuovo viale di PRG con una fascia verde di ecotone, a conclusione del centro abitato, in cui è situato l'invaso di laminazione; con l'attuazione del PUA vengono

effettuate importanti opere viarie previste dal PRG: viene realizzata una parte del nuovo asse stradale di quartiere posto a Nord di via Cerchia ed anche la rotatoria posta tra questo viale e via Boscone; viene, inoltre, adeguata la sede stradale di via Boscone nel tratto corrispondente al comparto e realizzata la rotatoria posta tra via Cerchia e via Boscone;

- gli interventi di adeguamento che devono essere effettuati su via Cerchia, a carico del PUA, sul lato adiacente il comparto, che consistono nel tombinamento del fosso stradale esistente e nella posa di una nuova fognatura per la raccolta delle acque bianche con realizzazione di marciapiede soprastante, coinvolgono anche aree fuori comparto appartenenti ai due lotti residenziali esistenti limitrofi al comparto stesso, individuate al catasto terreni del comune di Cesena al Foglio n. 82 p.lle nn. 473, 474, 476 e p.lla n. 840 (parte), rispettivamente di proprietà di Severi Elsa, Severi Gigliola e di Ceccarelli Maria Assunta, Ceccarelli Elda, Ceccarelli Luigi; i proprietari di queste aree hanno fornito dichiarazioni (PGn. 29457/351 del 09.05.2012 e PGn. 28070/351 del 03.05.2012) di assenso alla realizzazione delle opere previste dal PUA ed alla cessione delle aree al Comune;

- gli interventi stradali consistenti nell'allargamento e adeguamento di via Boscone nel tratto limitrofo al comparto e nella costruzione della rotonda tra via Boscone ed il nuovo viale di PRG, previsti a carico del PUA, come anche la realizzazione della rotonda posta tra via Cerchia e via Boscone, si sono rivelati indispensabili anche per l'attuazione del vicino comparto PEEP C7b; pertanto la ditta CE.COM s.r.l. ed il sig. Pieri Fabio, hanno dichiarato (PGn. 19089/351 del 23.03.2012) la loro disponibilità a cedere anticipatamente le aree interessate dalle due rotatorie previste su via Boscone che ricadono all'interno dell'Area di Trasformazione, al fine di consentirne l'eventuale realizzazione prima dell'attuazione dell'Area di Trasformazione da parte del soggetto attuatore del comparto PEEP; la cessione delle aree interessate da tali opere potrà essere effettuata da parte dei soggetti attuatori del PUA prima della stipula della convenzione del PUA con il mantenimento della relativa capacità edificatoria in capo alla proprietà cedente e senza che tale cessione dia diritto a un corrispettivo; se ciò non risultasse necessario tali aree verranno cedute contestualmente alla stipula della Convenzione;

- la rotatoria fra via Cerchia e via Boscone che il PPA aveva posto a carico per il 50% del costo alle AT 04/14 e 04/15 prevedendone la realizzazione da parte del Comune che avrebbe assunto il restante 50% dei costi, viste le difficoltà di bilancio dell'Ente, sarà realizzata, per la quota non coperta, qualora tale opera non venga attuata dal comparto PEEP C7b, dalla Ditta attuatrice del comparto a proprie spese; il PUA dell'AT 04/14 è stato convenzionato in data 22.12.2005 e la relativa Ditta attuatrice ha rilasciato fideiussione per la propria quota di costo corrispondente ad € 58.600; il PUA dell'AT 04/15 è stato approvato in data 28.07.2011 e non ancora convenzionato;

- al momento della stipula della convenzione del PUA sarà valutato lo stato di attuazione del comparto PEEP C7b: qualora gli impegni per gli interventi di allargamento e adeguamento di via Boscone, di costruzione della rotonda tra via Boscone ed il nuovo viale di PRG e di costruzione della rotonda fra via Cerchia e via Boscone siano stati già assunti dal soggetto attuatore del PEEP mediante richiesta del relativo permesso di costruire o stipula della relativa convenzione, non essendo più tali opere a carico del PUA, si decurterà dall'importo delle fideiussioni il relativo valore;

- la realizzazione della rotonda tra via Boscone e il nuovo viale di PRG coinvolge un'area di proprietà privata che sarà oggetto di esproprio; l'esatta quantificazione dell'area da espropriare sarà effettuata al momento del progetto esecutivo; l'esproprio dell'area necessaria per la realizzazione di tale rotatoria sarà effettuato dall'Amministrazione Comunale con oneri a carico degli attuatori del PUA;

**VISTI I PARERI ESPRESSI DAGLI ENTI:**

- il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio del 10.05.2011 favorevole con le seguenti prescrizioni: *“Si prescrive di effettuare, in fase esecutiva, il massimo disallineamento possibile tra i fabbricati di progetto, compatibilmente con i massimi ingombri. Nel percorso pedonale semipermeabile (privato, oggi completamente permeabile), si chiede la differenziazione dei vari tratti con finiture di superficie di colori diversi. Lungo la strada dedicata al passaggio dei mezzi di soccorso, prediligere fasce di verde nei lotti prospicienti”*;
- il parere preventivo della Aeronautica Militare Comando Rete P.O.L. del 22.08.2011, per la presenza all'interno del comparto dell'oleodotto POL NATO Parma-Ravenna che interferisce con la realizzazione di aree a destinazione pubblica, in cui è riportato che *“l'opera potrà essere realizzata prevedendo la messa in opera di adeguate protezioni a tutela della integrità dell'oleodotto militare e a garanzia per eventuali interventi manutentivi”*;
- il parere idraulico favorevole del Servizio Tecnico di Bacino Romagna del 15. 09.2011;
- il parere di ARPA espresso in sede delle Conferenze di Servizi del 15.09.2011 e del 31.01.2012, favorevole alle seguenti condizioni:
  - “- dovranno essere adottate tutte le misure di protezione e gli accorgimenti necessari a rispettare il tirante idrico di 50 cm. al fine di non permettere l'ingresso dell'acqua ai piani interrati;*
  - gli edifici di progetto dovranno rispettare i requisiti acustici passivi di cui al DPCM 05.12.97;*
  - i posti auto esterni dovranno essere realizzati con fondo permeabile/semipermeabile”*;
- il parere contrario del Quartiere Cervese Sud del 20.10.2011, il quale evidenzia una serie di aspetti problematici legati alla mobilità indotta dall'intervento:
  - “- gli accessi carrai alle abitazioni ed ai nuovi parcheggi pubblici avvengono tutti da via Cerchia di S. Egidio, poiché ad oggi quest'ultima rappresenta la viabilità primaria della zona, appare sconveniente gravarla con n. 8 accessi/uscite, che andrebbero sicuramente ad aumentarne la pericolosità;*
  - molto difficilmente la nuova strada di lottizzazione verrà a far parte di un percorso più ampio tracciato nel PRG che da via Cervese porterà alla futura nuova rotonda di via Cerchia di S. Egidio con via Romagna, ipotesi quest'ultima di remota realizzazione, per gli ovvi motivi di notevole frammentazione in più comparti che tale tracciato possiede, solo tale ipotesi giustificerebbe le scelte progettuali adottate in merito agli accessi carrai ed alla dislocazione dei parcheggi, stante la situazione attuale, tale consiglio non ritiene possibile la realizzazione di un così ampio progetto che presenta notevoli problematiche, pertanto si ritiene doveroso pensare che l'attuale via Cerchia di S. Egidio rimarrà anche nel lungo periodo un asse stradale primario della zona e che la scelta più ragionevole sia quella di preservarla da nuove fonti di pericolo, ovvero nuovi innesti laterali;*
  - osservando la tavola delle connessioni ciclo-pedonali esistenti e future si ha l'evidenza che i nuovi percorsi previsti nella lottizzazione siano completamente disconnessi dai primi, traslando la nuova pista ciclabile a “margine” di via Cerchia di S. Egidio si avrebbe un naturale proseguimento della rete esistente con notevoli e pressoché immediati benefici per la collettività, tale modifica avrebbe anche l'utilità di allontanare i nuovi edifici in progetto da via Cerchia di S. Egidio, con ovvi benefici per i futuri residenti;”*
- i pareri favorevoli del Dirigente del Settore Infrastrutture e Mobilità, in qualità di coordinatore dei Settori dei LL.PP del 11.07.2011, del 20.09.2011 e del 30.01.2012 contenenti una serie di prescrizioni per la fase attuativa già comunicate alla Ditta attuatrice, che dovranno essere rispettate in sede di Permesso di costruire per le OO.UU.; tale parere è integrato dai pareri favorevoli con prescrizioni di Hera Forlì-Cesena del 07.09.2011 e di Hera Luce del 16.08.2011;

- il parere del Consorzio di Bonifica della Romagna espresso in sede di Conferenza di Servizi del 31.01.2012 favorevole alle seguenti condizioni, da recepire nel permesso di costruire:

*“- la strozzatura da adottare dovrà essere conforme alle risultanze del calcolo e non maggiore;*

*- la volumetria di vaso calcolata nella vasca di laminazione e nelle condotte non deve essere minore della volumetria richiesta W;*

*- dovrà essere verificata l'effettiva superficie impermeabile e permeabile post operam; nella tav. A07 sono stati considerati dei piccoli tratti “superfici permeabili private al 50%” al di sopra delle corsie di distribuzione ai garage e, sempre nella tavola suddetta, non sono ben definite le aree delle superfici impermeabile e permeabile post operam per poter essere verificate. Il calcolo del W risultante dalla formula allegata in relazione tav. A16 è conforme, ma, come specificato in precedenza non è di facile verifica tramite la tav. A07;*

*- dovrà essere verificata l'effettiva capacità di vaso calcolata nelle condotte fognarie; nella tav. A09 vengono evidenziati i tratti di condotta Ø600 e Ø800 dedicati alla laminazione, tali tratti sembrano di lunghezza inferiore rispetto a quanto conteggiato in tabella allegata alla tav. A16”;*

- il parere favorevole di AUSL del 27.03.2012 con le seguenti prescrizioni:

*“- realizzare il principale collegamento ciclopedonale sulla direttrice nord sud di capienza e larghezza opportuna non nell'immediato parallelismo della via Boscone ma più a ovest in corrispondenza dell'allineamento con il lato destro del lotto extracomparto di proprietà Ceccarelli evitando di scaricare il traffico pedonale ciclabile nelle immediate vicinanze della rotonda posta all'intersezione tra via Boscone e via Cerchia di Sant'Egidio ed altresì evitando interferenze potenzialmente pericolose con gli accessi ai garage dei due condomini UMI 5 e 6;*

*- porre in sicurezza l'attraversamento di via Cerchia di Sant'Egidio con presidi atti a tutelare l'utenza debole e altrettanto si prescrive di predisporre almeno 2 attraversamenti sulla viabilità di progetto posta sul lato nord della lottizzazione;*

*- razionalizzare il percorso delle piste ciclabili verso la parte “ Magnani Mambelli ” evitando commistioni ambigue tra piste ciclabili e marciapiedi pedonali, e limitando la rete ciclabile ai tratti necessari ma con uso esclusivo”;*

- il parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna del 18.02.2010 in cui vengono richieste indagini preventive atte a valutare il rischio archeologico;

- la Delibera di Giunta Provinciale n. 342 del 04.09.2012 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 del territorio;

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

*“- è necessario che gli impegni assunti dal Comune relativi alla realizzazione della rotonda fra la via Cerchia di S. Egidio e la via Boscone, nonché il mantenimento del filare lungo la via Cerchia, siano recepiti all'interno degli elaborati di Piano Particolareggiato prima dell'approvazione dello stesso comparto attuativo;*

*- è necessario che l'Amministrazione Comunale, già in sede di approvazione del PUA, definisca tutte le misure necessarie a garantire sulla via Cerchia di S. Egidio l'immissione e l'uscita in sicurezza rispetto a tutti i nuovi accessi previsti (sia per le rampe di ingresso ai garages che per i nuovi parcheggi pubblici); in alternativa è necessario che stabilisca l'immissione e l'uscita dai nuovi edifici nonché dalle nuove zone di parcheggio, esclusivamente in direzione di marcia (direzione Cervese-Dismano);*

- si invita l'Amministrazione Comunale a valutare l'opportunità di sostituire gli edifici di progetto ad un unico piano con altre tipologie edilizie che consentano un minor consumo di suolo, un maggior risparmio energetico ed una migliore funzionalità delle aree pertinenziali, nonché la possibilità di ricavare ulteriori spazi pubblici utili a migliorare le dotazioni e le relazioni intercorrenti tra il contesto e le aree pubbliche;
- l'Amministrazione Comunale definisca, nelle more di approvazione del PUA in oggetto, tutte le opere necessarie alla predisposizione di un futuro allaccio degli edifici del comparto alla centrale di teleriscaldamento prevista in via Boscone;"

#### **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 20.09.2011 e del 30.01.2012, con le eccezioni della prescrizione di cui al punto 1. del parere PGN 7310/351 e della richiesta contenuta nel parere ID 1541700/339 che risultano superate a seguito dell'incontro tecnico del 23.02.2012;
  - delle prescrizioni contenute nei pareri di Hera del 07.09.2011 e di Hera luce del 16.08.2011,
  - delle prescrizioni relative all'invarianza idraulica contenute nel parere del Consorzio di Bonifica della Romagna del 31.01.2012,
  - della prescrizione relativa al tirante idrico ribadita da ARPA nel parere del 31.01.2012;
  - della richiesta di ASL, espressa nel parere del 27.03.2012, di porre in sicurezza l'attraversamento di via Cerchia di S Egidio a tutela dell'utenza debole e di predisporre almeno due attraversamenti sulla viabilità di progetto a nord;
  - della richiesta della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna, contenuta nel parere del 18.02.2010, relativa all'adempimento di indagini preventive;
  - di quanto richiesto dall'Aeronautica Militare Comando Rete P.O.L. nel parere del 22.08.2011;
- precisare in merito alla richiesta avanzata dalla Provincia circa la predisposizione di un futuro allaccio degli edifici del comparto alla centrale di teleriscaldamento prevista in via Boscone, che è stato inserito nelle Norme di attuazione del PUA, Elaborato A18, uno schema della eventuale rete di collegamento alla centrale di teleriscaldamento prevista in via Boscone e a carico del comparto PEEP C7b; al momento del rilascio del Permesso di costruire delle urbanizzazioni sarà valutato lo stato di attuazione del comparto PEEP e stabilita la possibilità di allaccio alla rete di teleriscaldamento;
- 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:
  - le prescrizioni espresse dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio il 10.05.2011;
  - le prescrizioni espresse da ARPA nei pareri del 15.09.2011 e del 31.01.2012;
- precisare, in merito alle problematiche sollevate dal Quartiere Cervese Sud sulla pericolosità del traffico indotto con la attuazione del comparto e sulla necessità di creare percorsi ciclopedonali lungo la via Cerchia, che tali aspetti, come già comunicato direttamente il 21.03.2012, sono stati affrontati e risolti prevedendo a carico del PUA l'adeguamento della sede stradale di via Cerchia, con l'allargamento della sede carrabile, la realizzazione di un nuovo marciapiede lungo il lato del comparto e la sistemazione della banchina esistente sul lato opposto da utilizzare come pista ciclopedonale; la realizzazione di queste opere consentirà anche di mettere in sicurezza gli accessi dei passi carrai e dei parcheggi pubblici su via Cerchia, per i

quali è anche stato introdotto l'obbligo di immissione ed uscita in direzione di marcia; per quanto riguarda l'asse stradale previsto dal PRG in direzione est ovest nella parte nord del comparto, si fa presente che è già stato realizzato per il tratto interno all'Area di trasformazione 04/11 e proseguirà con la realizzazione del comparto PEEP limitrofo, in questo modo andrà a completarsi fino a via Capanne e potrà assorbire una parte significativa del traffico oggi gravante su via Cerchia;

- precisare, in merito alle prescrizioni espresse dall'ASL, che la collocazione del percorso ciclopedonale nella posizione a margine del parcheggio di via Boscone, prossimo all'asse stradale principale in direzione nord sud di collegamento al centro della città, risulta immediatamente visibile dalle aree di pubblico transito e ciò ne facilita la fruizione da parte degli utenti interni ed esterni al comparto, mentre lo spostamento del percorso in zona più distante e meno visibile ne ridurrebbe la fruibilità, pertanto si ritiene opportuno confermare il tratto prossimo a via Boscone come percorso ciclopedonale principale; per quanto attiene alla predisposizione di presidi che garantiscono la sicurezza dell'attraversamento stradale di via Cerchia, nel progetto del PUA è stata inserita una specifica dicitura che indica che l'attraversamento sarà dotato di dispositivi di sicurezza, la scelta della tipologia più opportuna sarà effettuata in fase di redazione del progetto esecutivo per il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, così come sarà rimandata a quella sede la individuazione dei due attraversamenti da prevedere sul nuovo viale di progetto a Nord del comparto; infine, per rendere maggiormente fruibili e continui i percorsi ciclopedonali del comparto, nella parte adiacente la proprietà "Magnani e Mambelli" è stata prevista la realizzazione di un ulteriore tratto di pista ciclopedonale che garantirà la continuità del circuito;

- relativamente agli aspetti evidenziati dalla Giunta provinciale, si precisa quanto segue:
  - il progetto di PUA è stato modificato al fine di garantire l'integrale mantenimento del filare alberato lungo la via Cerchia evitando la sostituzione delle essenze non autoctone e di minor pregio;
  - la realizzazione della rotatoria fra via Cerchia di S. Egidio e via Boscone, già prevista dal Programma Pluriennale di Attuazione fra gli impegni infrastrutturali esterni ai comparti a carico, per il 50%, delle Aree di trasformazione 04/14 e 04/15 e per il restante 50% del Comune, sarà assunta in carico, per la parte di spettanza comunale, dalla Ditta attuatrice del presente comparto, diventando in questo modo un'opera di totale competenza privata; la realizzazione di tale opera è posta come condizione per il rilascio dei certificati di conformità edilizia e agibilità dei fabbricati;
  - per garantire la sicurezza delle operazioni di immissione e di uscita dai passi carrabili dei lotti e dai parcheggi pubblici su via Cerchia, nel progetto di PUA è stato introdotto l'obbligo di ingresso ed uscita in direzione di marcia;
  - pare non appropriata la considerazione circa l'opportunità di sostituire gli edifici di progetto ad un unico piano con altre tipologie edilizie in quanto la scelta tipologica effettuata dalle proprietà non determina maggiore consumo di suolo rispetto a quanto previsto dal PRG, essendo rispettate sia le percentuali di ripartizione fra Area pubblica e Superficie edificabile sia le quote previste di permeabilità dei suoli; per quanto attiene i requisiti energetici e di efficienza impiantistica, come risulta dalla relazione tecnica, la progettazione è impostata sui criteri previsti nell'apposito disciplinare approvato da questo Comune;

#### **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 04/10 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 Boscone sul fronte;

-le aree fuori comparto necessarie per la realizzazione del marciapiede stradale su via Cerchia, di proprietà dei signori Severi e Ceccarelli non interessati dal PUA, potranno essere cedute al Comune dopo l'approvazione del PUA indipendentemente dalla stipula della convenzione urbanistica o, in alternativa, potranno essere cedute ad opera realizzata;

- il Dirigente del Settore Infrastrutture e Mobilità, in qualità di consegnatario del bene, ha autorizzato con il parere del 20.09.2011 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. 15.515 quale compensazione aggiuntiva, che il Comune acquisirà al prezzo convenzionale di 0,01 €/mq. per un totale di € 155,15 da versarsi al momento della cessione;

**VALUTATO OPPORTUNO:**

- provvedere all'approvazione del PUA in oggetto in quanto il medesimo:
  - costituisce attuazione delle previsioni del vigente PRG 2000, in relazione alle aree residenziali ivi contenute;
  - consente di dare risposta alle esigenze insediative dei soggetti attuatori promotori del PUA, in piena compatibilità e sostenibilità ambientale e nel rispetto delle generali previsioni di pianificazione territoriale contenute nel PRG, costituendo allo stesso tempo forma di politica per lo sviluppo del territorio comunale;

**DATO ATTO** che gli elaborati del PUA sono stati depositati a libera visione del pubblico, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/'78 e successive modificazioni, previo avviso di deposito effettuato all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune, dal 04.06.2012 al 04.07.2012 e che nei 30 (trenta) giorni successivi non sono pervenute osservazioni ;

**VISTI:**

- l'art. 5 comma 13 lettera b) della L. 106 del 12 luglio 2011;

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

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

Su conforme proposta del Dirigente del Settore Programmazione Urbanistica;

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



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

A voti unanimi palesemente espressi;

## D E L I B E R A

1. **DI APPROVARE** il Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata del Comparto 04/10 AT3 S. Egidio, via Cerchia, presentato dalla C.E.COM. S.r.l. Costruzioni Edili Commerciali e i sig.ri Pieri Fabio, Severi Gigliola, Severi Sergio, costituito dai seguenti elaborati allegati alla presente:

Tavola A01	Inquadramento urbanistico
Tavola A02	Stato attuale - rilievo
Tavola A03	Planimetria di progetto
Tavola A04	Planimetria aree da cedere
Tavola A05a	Planimetria tipo
Tavola A05b	Planimetria tipo – piano interrato
Tavola A05c	Prospetti e sezioni di progetto
Tavola A06	Planimetria verde ed irrigazione
Tavola A07	Planimetria superfici permeabili
Tavola A08	Planimetria viabilità, disabili, mezzi di soccorso, segnaletica stradale, percorsi ciclopeditoni Servizi stradali
Tavola A08a	Connessioni ciclopeditoni con servizi scolastici
Tavola A09	Planimetria reti acque bianche
Tavola A10	Planimetria reti acque nere
Tavola A11	Planimetria acquedotto, gas, isole ecologiche
Tavola A12	Planimetria sinottica reti Hera
Tavola A13	Planimetria rete illuminazione pubblica (Hera Luce)
Elab. A13.1	Quadro elettrico rete illuminazione pubblica (Hera Luce)
Elab. A13.2	Relazione tecnica (Hera Luce)
Elab. A13.3	Relazione di calcolo illuminotecnico (Hera Luce)
Tavola A14	Planimetria rete ENEL
Tavola A15	Planimetria reti telecomunicazioni
Elaborato A16	Relazione tecnica di progetto
Elaborato A17	Computo metrico estimativo
Elaborato A18	Norme tecniche di attuazione
Elaborato A19	Relazione geologico, geotecnica
Elaborato A20	Relazione clima acustico
Elaborato A21	Verifica assoggettabilità Vas
Tavola A22	Sezioni stradali
Tavola A23	Planimetria generale sinottica e verde
Schema di convenzione	

2. **DI DARE Atto** che le premesse fanno parte integrante del presente provvedimento;
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 20.09.2011 e del 30.01.2012, di Hera del 07.09.2011, di Hera luce del 16.08.2011, del Consorzio di Bonifica della Romagna del 31.01.2012, di ARPA del 31.01.2012, di ASL del

27.03.2012, della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna del 18.02.2010, dell'Aeronautica Militare Comando Rete P.O.L. del 22.08.2011;

4. **DI STABILIRE** che, in fase di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, sulla base dello stato di attuazione del comparto PEEP C7b, sarà valutato se il comparto potrà essere allacciato alla centrale di teleriscaldamento prevista in via Boscone a carico dell'intervento PEEP;
5. **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:
  - le prescrizioni espresse dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio il 10.05.2011;
  - il rispetto delle prescrizioni espresse da ARPA nei parere del 15.09.2011 e del 31.01.2012;
6. **DI DARE ATTO** che sono a carico della Ditta attuatrice le opere fuori comparto relative all'adeguamento di via Cerchia di S. Egidio nel tratto corrispondente al comparto, con realizzazione del tombinamento del fosso esistente e realizzazione del marciapiede soprastante, completamento della pista ciclabile sul lato Sud di via Cerchia, completamento del percorso ciclopedonale nel tratto fuori comparto compreso tra i lotti 14 e 15. Le opere fuori comparto comprendono anche i sottoservizi da realizzarsi in via Boscone funzionali all'intervento consistenti in: realizzazione della tubazione interrata delle acque bianche a prolungamento del tratto previsto in via Cerchia, realizzazione delle linee di fognatura nera, acqua e gas ed ogni altra eventuale linea impiantistica che dovesse rendersi necessaria in fase attuativa; 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 20.09.2011 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;
7. **DI DARE ATTO** che la rotatoria fra via Cerchia e via Boscone che il PPA aveva posto a carico per la metà del costo alle AT 04/14 e 04/15 e per la restante parte del costo al Comune, qualora non venga realizzata dal comparto PEEP C7b, sarà realizzata dalla Ditta attuatrice con la partecipazione delle AT citate;
8. **DI STABILIRE** che al momento della stipula della convenzione del PUA qualora gli impegni per gli interventi di allargamento e adeguamento di via Boscone, di costruzione della rotonda tra via Boscone ed il nuovo viale di PRG e di costruzione della rotatoria fra via Cerchia e via Boscone siano stati già assunti dal comparto PEEP C7b mediante richiesta del relativo permesso di costruire o stipula della relativa convenzione, non essendo più tali opere a carico del PUA, si decurterà dall'importo delle fidejussioni il relativo valore;
9. **DI PREVEDERE** che il Comune acquisisca le superfici di compensazione aggiuntiva che ammontano a mq. 15.515 al prezzo convenzionale di 0,01 €/mq. per un totale di € 155,15 da versarsi al momento della cessione;
10. **DI PREVEDERE** che la cifra suddetta di € 155,15 al Capitolo 021200/13 Acquisto, permuta immobili venga impegnata dal dirigente del settore Patrimonio;
11. **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 comprese quelle discendenti

dall'eventuale assunzione in carico da parte del comparto PEEP C7b delle opere inerenti l'allargamento e adeguamento di via Boscone, la rotonda tra via Boscone ed il nuovo viale di PRG e la rotonda fra via Cerchia e via Boscone e quelle discendenti dall'eventuale preventiva cessione al Comune da parte delle proprietà Severi – Ceccarelli delle aree, esterne al PUA, necessarie per la realizzazione del marciapiede stradale lungo via Cerchia;

12. **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 **DELPIANO ALESSANDRO**PARERE REGOLARITA' CONTABILE FAVOREVOLE **RAVAIOLI ELISA**

Op.	Esercizio	Cap.	Art.	Importo	Impegno
S	2013	021200	00	155,15	1086

---

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO

IL VICE SEGRETARIO

**PAOLO LUCCHI****FABIANA OLLA****PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Cesena il giorno **19/04/2013** e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 19/04/2013

IL FUNZIONARIO INCARICATO

AMADORI MONIA

**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 30/04/2013

IL FUNZIONARIO INCARICATO

LUCIA BOLOGNESI

---

P.c.c. per uso amministrativo

Cesena, 19/04/2013

Il Funzionario Incaricato

Dr.ssa AMADORI MONIA