



COMUNE DI CESENA

Processo verbale delle deliberazioni del Consiglio Comunale

Seduta del **12/02/2009** - delibera n. **27**

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DEL COMPARTO 04/07 AT5 VILLA CHIAVICHE - VIA MASIERA.

L'anno **DUEMILANOVE (2009)**, il mese di **FEBBRAIO**, il giorno **DODICI**, si è adunato il Consiglio Comunale, in seduta pubblica di prima convocazione, previo avviso scritto notificato in tempo utile ai consiglieri.

Presiede il cons. **INES BRIGANTI**

Assiste il **SEGRETARIO GENERALE dott. MANUELA LUCIA MEI**

Risultano presenti i Consiglieri:

COGNOME NOME		COGNOME NOME	
CONTI GIORDANO	P	MANCINI MAURIZIO	P
BRIGANTI INES	P	MARCHI MATTEO	P
ANGELI STEFANO	A	MAZZOTTI MASSIMILIANO	P
BALZONI ALEN	P	MONTANARI ANDREA	P
BARONIO GUSTAVO	P	PIERI GRAZIANO	A
BIONDI GIAMPIERO	A	PIERI MARIA LUISA	P
BRIGHI MATTEO	P	PISTOCCHI GIULIANO	P
CELLETTI ANTONELLA	P	RAGGI GIOVANMATTEO	P
DI PLACIDO LUIGI	P	RICCI RITA	P
DONINI MONICA	P	ROSSI GIANFRANCO	P
FABBRI DAVIDE	P	SINTINI NAZARIO	P
FAGIOLI LEO	A	SOLDATI ANDREA	P
FERRINI LUCA	A	TANI OSCAR	P
LANDI FABRIZIO	P	UGOLINI DENIS	P
MAGNANI ALBERTO	A	VENTURELLI CLAUDIO	P
MANCINI LUCA	P		

Presenti: n. 25 - Assenti: n. 6

Vengono nominati scrutatori i Consiglieri:

LUIGI DI PLACIDO

MARIA LUISA PIERI

GIULIANO PISTOCCHI

Sono presenti gli Assessori:

FAUSTO AGUZZONI - SEVERINO BAZZANI - LEONARDO BELLINI - LORENZO GASPERONI - DANIELE GUALDI - MAURA MISEROCCHI - MARINO MONTESI - MARIA GRAZIA ZITTIGNANI -

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

-con determinazione dirigenziale n. 1019 del 14.06.2007 la soc. Futura s.r.l. e il Signor Rossi Secondo proprietari del terreno sito in località Villa Chiaviche, via Masiera distinto al C.T. al foglio 83 particelle 2245, 2246 e 2247 della superficie catastale di mq. 26.610 e reale di mq. 26.783 sono stati autorizzati alla presentazione del PUA di Iniziativa Privata relativo all'Area di Trasformazione 04/07 AT5 Villa Chiaviche via Masiera;

-in data 12.09.2007 con pratica edilizia n. 272 PGN 36945/2007 sono stati presentati gli elaborati del Piano Attuativo;

-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 in data 03.12.2007 e in data 20.02 2008;

VISTI:

-il parere favorevole del Servizio Aree di Trasformazione del 25.02.2007;

-il parere favorevole dell'Amministrazione Provinciale di Forlì-Cesena – Servizio Pianificazione Territoriale del 14.05.2008, rilasciato ai sensi dell'art.37 della L.R. 31/02 come sostituito dall'art.14 della L.R. 10/03;

-il parere di ASL e ARPA del 24.07.2008 favorevole alla condizione che preliminarmente alla realizzazione del comparto sia adeguata la condotta della rete acquedottistica, come indicato nel parere di Hera del 2 maggio 2007;

-il parere del Quartiere Cervese sud del 09.06.2008 favorevole con le seguenti osservazioni – richieste:

- Illuminazione pubblica : si propone l'installazione di lampade alimentate da pannello fotovoltaico integrato e/o l'installazione di lampade a led con basso consumo energetico;
- Prevedere l'installazione di cestini nelle aree verdi attrezzate;
- Prevedere l'installazione di panchine lungo il percorso ciclabile;
- Garantire il collegamento ciclabile protetto tra la nuova pista e la nuova area verde attrezzata;
- Prevedere l'installazione del divieto di sosta su entrambi i lati nella nuova strada di lottizzazione;
- Spostare un parcheggio per disabili a sud;

-il parere favorevole del Dirigente del Settore Tutela dell'Ambiente e del Territorio, in qualità di coordinatore dei Settori dei LL.PP. e di Hera, del 29.07.08 contenente una serie di prescrizioni per la fase attuativa già segnalate alla Ditta attuatrice;

-il parere favorevole con prescrizioni della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio del 05.03.2008 con il quale la C.Q.A.P. esprime parere favorevole sull'assetto planimetrico e sull'impostazione tipologica e esprime perplessità sui balconi a sbalzo soprattutto su quelli in facciata di cui consiglia l'eliminazione e che saranno oggetto di valutazione in sede di Permesso di costruire così come il fianco della copertura;

-Il parere del Dirigente del Settore Edilizia pubblica del 30.01.2009 in merito allo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria e al bacino di laminazione;
pareri tutti depositati agli atti del settore proponente;

RITENUTO OPPORTUNO rimandare alla fase successiva del rilascio del Permesso di costruire per le opere di urbanizzazione la verifica puntuale circa la possibilità di soddisfare le richieste avanzate dal Quartiere Cervese Sud, essendo inerenti al dettaglio delle opere;

VISTA:

-la richiesta avanzata dalla Ditta Attuatrice di mantenere in proprietà una porzione di area di mq. 684 da destinare a verde privato ad uso pubblico, possibilità che le Norme di attuazione all'art. 42 prevedono previa monetizzazione del costo dell'area;

-il costo dell'area a mq. è di € 38 secondo le disposizioni della determina dirigenziale n. 1564 del 29.09.06 e pertanto la Ditta Attuatrice dovrà versare prima della stipula della convenzione un importo pari a € 25.992;

-la deliberazione della Giunta Comunale n. 23 del 03/02/09 che autorizza la Ditta attuatrice del PUA ad utilizzare direttamente parte delle somme dovute al Comune di Cesena come oneri di urbanizzazione secondaria (U2) relative al Piano Urbanistico Attuativo AT5 04/07 in oggetto, ammontanti a € 112.552,00, per la realizzazione dell'opera di cui al progetto di massima allegato alla presente avente importo complessivo pari a € 34.091,00;

-gli art. 32 e 152 del Dlgs 163/2006 come modificato che impongono l'affidamento dei lavori per la realizzazione di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, mediante gara;

STABILITO di affidare alla Ditta Attuatrice l'onere della procedura di gara con le modalità stabilite sullo schema di convenzione, restando in capo al Settore Infrastrutture e mobilità la responsabilità del controllo sulla procedura come stabilito in sede di Area di coordinamento;

PRESO ATTO CHE il PUA è stato assoggettato a verifica di Assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica) ai sensi del D.lgs n. 4 del 2008 e che, con Delibera di Giunta Provinciale n. 80196/474 del 02.09.08, la Provincia ha escluso il piano dalla procedura di VAS in quanto le modifiche proposte non prefigurano impatti significativi sull'ambiente;

CONSIDERATO CHE il progetto di PUA prevede una superficie di mq. 13.905 quale compensazione aggiuntiva che il Comune acquisirà al prezzo convenzionale di 0,01 €/mq. per un totale di € 139,05 da versarsi al momento della cessione;

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 24.09.2008 al 24.10.2008 e che nei 30 (trenta) giorni successivi non sono pervenute osservazioni;

VISTI:

-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. 35 della L.R. 20/00;

-il Regolamento per la realizzazione e cessione delle aree pubbliche previste nei Piani Urbanistici;

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;

Udita la breve dichiarazione di voto, di cui copia in atti;

La votazione registra il seguente esito:
consiglieri presenti 25
astenuiti 4 (Ugolini-Di Placido/PRI - Baronio/UDC— Fabbri/verdi)
contrari 2 (Celletti/GDL-PdL - Mancini Luca/Misto)
favorevoli 19 (PD- RC)

Dopo la votazione rientra il consigliere L. Fagioli, per cui risultano 26 presenti;

DELIBERA

1. **DI APPROVARE** il Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata del Comparto 04/07 AT5 Villa Chiaviche via Masiera presentato dalla soc. Futura s.r.l. e dal Signor Rossi Secondo costituito dai seguenti elaborati depositati agli atti del settore proponente:

- A1 Certificato catastale ed estratto mappa
- B1 Planimetrie di progetto

B2-1 Tipologie edilizie fabbricati A-B
 B2-2 Tipologie edilizie fabbricati C-D-E
 B3 Planimetria aree da cedere
 B4a Rete acqua e gas
 B4b Rete fogne nere e profili
 B4c Rete illuminazione Pubblica
 B4d Rete ENEL
 B4e Rete Telecom
 B4f Rete fognatura bianca e profili- invarianza idraulica
 B4f bis Relazione invarianza idraulica
 B4g Sistemazione area verde
 B4h Sezioni stradali
 B4i Computo metrico estimativo
 B4l Dichiarazione rispetto norme antincendio
 B4m Segnaletica stradale ed eliminazione delle barriere architettoniche
 B4 n Tavola sinottica
 B5 Norme tecniche di attuazione
 C Relazione illustrativa
 D Attestati richieste pareri enti esterni
 Relazione geologica- geotecnica e dichiarazione di fattibilità geotecnica
 Relazione di clima acustico
 Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS
 Schema di convenzione

2. **DI DARE ATTO** che i Permessi di costruire delle urbanizzazioni e dei fabbricati dovranno rispettare le prescrizioni contenute nei pareri di A.S.L. e ARPA del 24.07.2008, del Quartiere Cervese Sud del 09.06.2008 nella misura che si valuterà possibile, del Dirigente del Settore Tutela dell'Ambiente e del Territorio del 29.07.2008, del Dirigente del Settore Edilizia Pubblica del 30.01.2009 e della CQAP del 05.03.2008;
3. **DI STABILIRE** che ai sensi degli art. 32 e 152 del Dlgs 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;
4. **DI PREVEDERE** di incamerare € 25.992 per la mancata cessione dell'area da destinare a verde privato ad uso pubblico di mq. 684;
5. **DI PREVEDERE** la cifra suddetta di € 25.992 nel capitolo 47690/09 Monetizzazione standard urbanistici verde pubblico e verde di compensazione aggiuntiva;
6. **DI PREVEDERE** inoltre che il Comune acquisirà la superficie di compensazione aggiuntiva che ammonta a mq. 13.905 dopo il collaudo delle OO.UU. al prezzo convenzionale di 0,01 €/mq per la cifra totale di €139,05 che saranno versati al momento della cessione;
7. **DI PREVEDERE** la cifra suddetta di € 139,05 nel Capitolo 21200/09 Acquisto, permuta immobili;
8. **DI DARE ATTO** inoltre che la Ditta attuatrice corrisponderà solo parzialmente al Comune di Cesena le somme dovute per gli oneri di urbanizzazione secondaria relative al PUA ammontanti a € 112.552, in quanto con la sopracitata deliberazione di G.C. n. .. del 2009 la stessa Ditta è stata autorizzata ad utilizzare parte di detta somma per la realizzazione del parcheggio eccedente lo standard a servizio della zona sportiva per l'importo presunto di € 34.091, 00. Le modalità di affidamento dei lavori devono rispettare le disposizioni di cui all'art. 32 lett. G del D Lgs. 163/2006;
9. **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;
10. **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.

PARERI*(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	2009	021200	00	139,05	461

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

INES BRIGANTI

IL SEGRETARIO GENERALE

MANUELA LUCIA MEI**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

Copia della presente deliberazione verrà affissa all'Albo Pretorio del Comune di Cesena il giorno 20 FEBBRAIO 2009 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 20.2.2009

IL FUNZIONARIO INCARICATO

LUCIA BOLOGNESI

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si dichiara, a norma del comma 3, art.134, D.L.vo n.267 del 18 agosto 2000, che la deliberazione è esecutiva dal 3 MARZO 2009.

IL FUNZIONARIO INCARICATO

LUCIA BOLOGNESI

p.c.c. ad uso amministrativo

Cesena, 20.2.2009

Il funzionario incaricato

dr.ssa L. Bolognesi