



COMUNE DI CESENA

Giunta Comunale

Processo verbale delle deliberazioni della Giunta Comunale

Seduta del **15/11/2011** - delibera n. **412**

L'anno **DUEMILAUNDICI (2011)**, il mese di **NOVEMBRE**, 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 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 07/02 AT3 BORELLO, VIA GALLO SUD.

PREMESSO CHE:

- il PRG 2000 ha previsto in località Borello, sul retro dell'attuale tessuto edilizio e alle pendici della prima collina, un comparto perequativo residenziale di circa 2 Ha, denominato 07/02 AT3 lungo via Gallo; la scheda dell'elaborato PG 5 segnala fra gli obiettivi principali d'intervento quello di creare un passaggio graduale tra l'edificato e la campagna e indica, per diminuire l'impatto dell'edificazione, di localizzare il verde verso la collina in continuità col parco privato esistente;

- con determinazione dirigenziale n. 1.492 del 02.09.2008 e n. 568 del 31.03.2009 di rettifica alla precedente, la Soc. Residence Gallo s.r.l., proprietaria di circa l'85% della superficie complessiva del Comparto, ai sensi dell'art 42 delle Norme di attuazione del PRG, è stata autorizzata alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Privata relativo all'Area di Trasformazione 07/02 AT3 Borello via Gallo, subordinandone 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;

- in data 30.12.2008 con pratica edilizia n. 359 PGN 59.131/08, la Società Residence Gallo s.r.l. ha presentato gli elaborati del Piano Attuativo con la previsione di due sub comparti ad attuazione differita;

-il primo stralcio attuativo, che rappresenta l'84,74% dell'intero comparto, comprende i terreni distinti al Catasto Terreni al Foglio n. 249 p.lle n. 54 parte, 55 parte, 166 parte, 1.50 parte, 1.077 parte, 1.078, della superficie territoriale di mq. 18.760, di proprietà della Soc. Residence Gallo s.r.l. ;

- il secondo stralcio attuativo, che rappresenta il 15,26% dell'intero comparto, comprende i terreni distinti al Catasto Terreni al Foglio n. 249 p.lle n. 55 parte, 186 parte, della superficie di mq. 3.377, di proprietà della Soc. Residence Gallo s.r.l. e dei Sig.ri Borghetti Maurizio e Matassoni Monica;

1. - il progetto del PUA prevede la realizzazione di una serie di fabbricati mono e plurifamiliari di modesta volumetria e basso impatto ambientale, serviti da una strada di progetto a senso unico, per una SUL complessiva di mq 3319 e un totale di 41 alloggi e 2 negozi collocati in prossimità del confine nord dell'Area di trasformazione in previsione della realizzazione nel comparto limitrofo di uno spazio di aggregazione; una fascia di verde sul lato ovest filtra il passaggio dall'edificato all'area agricola collinare; il secondo stralcio, nel quale sono previste 5 villette a schiera, si trova inserito fra due porzioni del primo stralcio con un'accessibilità autonoma da via Erice; un percorso pedonale in direzione nord sud collega fra loro le diverse parti del comparto garantendone la continuità; in conseguenza della particolare conformazione plano altimetrica dell'area, tutte le quote di standard relative al secondo subcomparto, sia di verde che di parcheggio, trovano collocazione all'interno del primo subcomparto; nel caso in cui il secondo sub comparto dovesse trovare attuazione in un tempo precedente al primo, sarà necessario prevedere, con variante, il reperimento degli standard dovuti;

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

- gli elaborati di progetto sono stati modificati e integrati in data 18.12.2009 e in data 26.07.2010;

- in data 08.06.2010 il progetto di PUA è stato presentato dall'ufficio al Sig. Borghetti Maurizio, proprietario di parte dei terreni del 2° stralcio di attuazione, non firmatario del PUA che ha preso atto della proposta avanzata dalla Soc. Residence Gallo s.r.l.;

VISTI I PARERI ESPRESSI DAGLI ENTI:

- il parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio del 08.04.2010;

- il parere di AUSL del 13 agosto 2010 favorevole alle seguenti condizioni:

"- il fondo della via Erice dovrà essere dotato di adeguato spazio di manovra per inversione di marcia;

- la nuova strada di lottizzazione dovrà essere dotata di accorgimenti strutturali o gestionali al fine di mitigare la velocità dei veicoli, in particolare nei punti di intersezione con i percorsi ciclo-pedonali;

- dovrà essere realizzato un percorso ciclabile che attraversi longitudinalmente l'intero comparto";

segnalando altresì che *"il percorso ciclo pedonale indicato nella tavola n. 37 ha caratteristiche tali da poter essere utilizzato in sicurezza solo dai pedoni, rimane quindi da sviluppare un percorso ciclabile per i collegamenti con scuole, centri di aggregazione, ecc., come già richiesto dalla scrivente U.O., nella seduta del "Gruppo di lavoro per l'esame dei progetti di massima" del 03.05.2007";*

- il parere favorevole del Quartiere Borello del 14.12.2010, il quale ripropone alcune problematiche connesse allo stesso:

1. l'aggravarsi del problema parcheggi per l'intero abitato di Gallo, in particolare occorre dare risposte, anche di carattere temporaneo, ai 17 residenti nel condominio sprovvisto di adeguati parcheggi (in quanto a suo tempo monetizzati), che attualmente parcheggiano sull'area destinata alla nuova strada ed in attesa della realizzazione di un nuovo parcheggio;

2. la sicurezza stradale in via Gallo, in particolare nell'ambito della connessione della costruenda nuova strada con via Gallo stessa;

3. la capacità del sistema fognario esistente e da realizzare (acque bianche), tale da poter raccogliere tutta l'acqua che scende a valle dalla collina sovrastante (già in passato si sono verificati allagamenti);

4. l'esigenza di individuare e realizzare un percorso ciclo-pedonale che colleghi l'area in oggetto e l'intero abitato di via Gallo con la lottizzazione a monte (via Colombarone, ecc...);

- il nulla osta all'intervento di ARPA del 02 dicembre 2010 con le seguenti osservazioni/prescrizioni: *"1. In merito allo smaltimento delle acque reflue Codesta Amministrazione Comunale dovrà verificare la programmazione inerente le reti fognarie nere e valutare, assieme al gestore di tali reti, la compatibilità dell'intervento con le reti esistenti. 2. In merito all'allontanamento delle acque meteoriche Codesta Amministrazione Comunale dovrà verificare la programmazione inerente le reti fognarie bianche e valutare, assieme al gestore di tali reti, la compatibilità dell'intervento con le reti esistenti. 3. Al fine di mitigare gli impatti derivanti dalla presenza di linee elettriche, la costruzione degli edifici dovrà*

rispettare gli obiettivi di qualità previsti dalla normativa vigente. 4. Per quanto riguarda l'elaborato acustico, si ribadisce il nulla osta espresso con la NS nota PGFC 7641 del 21/8/2007".;

- il parere favorevole del Dirigente del Settore Infrastrutture e Mobilità, in qualità di coordinatore dei Settori dei LL.PP. e di Hera, del 17.09.2010 contenente una serie di prescrizioni per la fase attuativa già comunicate alla Ditta attuatrice; si evidenzia la prescrizione impartita da Hera circa la possibilità di attivare gli scarichi fognari relativi ai nuovi edifici ad avvenuta realizzazione del nuovo collettore di fogna nera in Via Savio-Via Gramsci;

- il parere favorevole sul progetto preliminare delle opere di urbanizzazione del Dirigente del Settore Infrastrutture e Mobilità del 30.09.2010 nel quale si precisa altresì che la procedura negoziata per l'affidamento dei lavori si ritiene debba essere affidata alla ditta intestataria del PUA;

- il parere di compatibilità idraulica favorevole del Consorzio di Bonifica della Romagna del 01 marzo 2011, con la seguente prescrizione:

"- stima della portata dei flussi dal comparto in condizioni antecedenti la trasformazione per evento di pioggia pari alla pioggia critica del ricettore ($d=t_c$):

$Q_{ante\ operam};$

- calcolo della strozzatura per $Q_{amm} = Q_{ante\ operam};$

o in alternativa:

- incremento dei volumi destinati alla laminazione conformandoli al volume risultante dalla verifica $T_R30\ d=2h$ effettuata considerando come portata uscente dal comparto quella scaricata dalla strozzatura $\varnothing 125\ mm.$ ";

- il parere del Servizio Tecnico di Bacino del 22.09.2010 favorevole con le seguenti prescrizioni: *"- venga inserito apposito regolatore di portata ("strozzatura") anche al collettore di scolo del bacino di monte drenato dal fosso perimetrale; - venga garantita la regolare manutenzione delle vasche-collettori di accumulo, da parte del gestore delle stesse, fosse privato o pubblico";*

- la Delibera di Giunta Provinciale n. 425 del 27.09.2011 con la quale la Provincia, ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 con la seguente prescrizione:

- *L'asportazione del materiale detritico antropico, andrà effettuata partendo da quote altimetricamente maggiori, per stadi successivi, evitando di creare scarpate e di compromettere la stabilità della coltre. Successivamente, in fase di scavo per la posa delle fondazioni, sarà preferibile realizzare opere di contenimento del materiale residuo, a monte degli scavi. Successivamente al completamento, sarà prevista una attenta regimazione delle acque meteoriche, comprensiva di trincee drenanti, a monte dell'intervento;*

ed ha escluso il piano dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi del D.lgs. n. 152 del 2006, artt.13 e 18, in quanto non si prefigurano impatti significativi sull'ambiente, invitando il Comune ad operare affinché siano introdotti nel piano, nei modi e nelle forme che riterrà opportuni, elementi rafforzativi con particolare riferimento:

- *alla necessità di assicurare un corretto rapporto tra la nuova capacità insediativa del piano e la quantità/qualità delle dotazioni. Andrà in ogni caso eliminata come standard, seppur fittizio, la parte ricadente in fascia di rispetto dell'elettrodotto;*
- *al rafforzamento e miglioramento degli elementi di relazione ed interazione del comparto con le diverse parti della frazione.*

RITENUTO OPPORTUNO RIGUARDO AI PARERI ESPRESSI:

- dare atto di aver recepito l'osservazione dell'Amministrazione Provinciale relativa all'asportazione del materiale detritico antropico, con l'inserimento nelle N.T.A. del piano dell'obbligo di effettuare l'asportazione del materiale per stadi successivi, partendo da quote altimetriche maggiori evitando di creare scarpate e di compromettere la stabilità della coltre e di realizzare opere di contenimento del materiale residuo a monte degli scavi, per la posa delle fondazioni;
- rimandare alla fase successiva del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, in quanto scala più appropriata, la valutazione di un possibile percorso alternativo e connettivo del sistema delle aree verdi e delle diverse parti del sistema insediativo della frazione che risponda alle richieste della Provincia, sentito preventivamente il parere dell'Ufficio Verde Pubblico;
- recepire parzialmente l'osservazione dell'Amministrazione Provinciale relativa alla quantità/qualità della dotazione di verde pubblico, eliminando la previsione dello standard in fascia di rispetto dell'elettrodotto, dando atto che le quantità rispettano i minimi dovuti;
- recepire l'osservazione avanzata dall'AUSL il 13.08.2010 in merito agli accorgimenti al fine di mitigare la velocità dei veicoli, garantendo che nella fase di effettiva operatività del comparto sarà apposta opportuna segnaletica orizzontale e verticale di "zona 30" in prossimità del punto di accesso allo stesso ed avendo inserito nel progetto un dosso nella zona centrale della viabilità, in corrispondenza dell'intersezione con il percorso ciclo-pedonale;
- precisare in merito alla richiesta avanzata dall'AUSL il 13.08.2010 che:
 - non si ritiene necessario un percorso ciclabile che attraversi longitudinalmente l'intero comparto in quanto la viabilità prevista sarà ad esclusivo servizio della nuova edificazione con una scarsa previsione di traffico ed individuata come "zona 30", per cui si valuta preferibile confermare l'uso promiscuo degli spazi della mobilità;
 - è stato recentemente realizzato lungo via Gallo dall'Amministrazione Comunale un percorso pedonale di collegamento alle scuole e ai centri di aggregazione principali, che percorre la frazione per circa un chilometro;
 - la realizzazione al termine di via Erice di uno spazio di manovra e inversione di marcia è risulta impraticabile in ragione delle preesistenze e della volontà di non interrompere la continuità del percorso pedonale previsto; si ritiene tuttavia migliorativa, rispetto alla situazione attuale, la previsione di spazi di sosta nelle vicinanze; l'utilizzo di via Erice sarà limitato ai residenti;
- rimandare alla fase successiva del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, in quanto scala più appropriata, il rispetto delle prescrizioni contenute nel parere del Dirigente del Settore Infrastrutture e Mobilità, del Consorzio di Bonifica e del Servizio Tecnico di Bacino;
- rimandare alla fase successiva del Permesso di costruire degli edifici la verifica del rispetto degli obiettivi di qualità previsti dalla normativa vigente relativa all'inquinamento elettromagnetico come richiesto da Arpa nel parere del 02.12.2010 e del rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici, come chiesto da ARPA nel richiamato parere del 21.08.2007;
- precisare in merito alla richiesta di ARPA inerente l'allontanamento delle acque meteoriche che le verifiche richieste sono state già effettuate dal Settore comunale competente sulla rete fognaria bianca, che ha espresso parere favorevole sulla compatibilità dell'intervento;

- precisare in merito all'osservazione del Quartiere Borello che:
 - relativamente al parcheggio per i 17 residenti nel condominio sprovvisto di adeguati parcheggi (in quanto a suo tempo monetizzati), si è provveduto ad inserire all'interno delle N.T.A. del Piano l'obbligo di disporre il cantiere in due fasi, di cui la prima vedrà la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazioni a monte dell'edificato esistente e solo quando queste saranno prossime all'ultimazione, si procederà al completamento delle stesse occupando la parte attualmente utilizzata a parcheggio dai residenti;
 - relativamente alla sicurezza di via Gallo, sarà istituito il senso unico di marcia nella nuova strada di lottizzazione, in modo da separare i flussi di traffico in entrata da quelli in uscita;
 - relativamente all'acqua che scende a valle dalla collina sovrastante, il progetto prevede la realizzazione di un fosso di guardia a monte dell'area in grado di raccogliere tutta l'acqua che scende a valle che, bypassando l'area del PUA, si collega direttamente alla fognatura bianca, migliorando la funzionalità e l'efficacia del fosso esistente;
 - relativamente al percorso ciclo-pedonale di collegamento dell'area in oggetto e dell'intero abitato di via Gallo con la lottizzazione a monte, si rileva che la notevole pendenza del terreno rende non attuabile un percorso ciclabile;

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";

VISTI gli art. 32 e 122 del Dlgs 163/2006 "Codice dei Contratti Pubblici" come modificato, che impongono l'affidamento dei lavori per la realizzazione di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione mediante gara o procedura negoziata nonché le disposizioni contenute al riguardo nel "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" che disciplinano ulteriormente la materia;

STABILITO di affidare alla Ditta Attuatrice, come indicato dal Settore Infrastrutture e Mobilità nel parere del 30.09.2010, l'espletamento della procedura negoziata per l'affidamento dei lavori di cui all'art. 57 c.6 del Dlgs e art. 8 del

“Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione”, restando in capo allo stesso Settore la responsabilità del controllo sulla procedura secondo quanto stabilito da tale Regolamento;

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 la messa in sicurezza di Via Gallo, ma le ridotte dimensioni della sede stradale non consentono significativi interventi; si è deciso di realizzare la nuova strada di progetto a senso unico, con ingresso a sud ed uscita a nord, per evitare attraversamenti dei mezzi che gravino sul traffico esistente. Il progetto prevede, fuori comparto, sistemazione degli innesti stradali della nuova viabilità di lottizzazione su via Gallo;

- per la realizzazione di tali svincoli è necessario l'esproprio di piccole porzioni dei lotti limitrofi; l'esproprio sarà condotto dal Comune con spese a carico della Ditta Attuatrice;

- il Dirigente del Settore Infrastrutture e Mobilità, in qualità di consegnatario del bene, ha autorizzato con il parere del 17.09.2010 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;

- il progetto di PUA prevede una superficie di mq. 6.008,00, di cui 3.933,20 nel 1° stralcio e mq. 2.075 nel 2° stralcio, quale compensazione aggiuntiva, che il Comune acquisirà al prezzo convenzionale di 0,01 €/mq. per un totale di € 60,08 da versarsi al momento della cessione, distinti per il 1° sub comparto in € 39,33 e per il 2° sub comparto in € 20,75;

VALUTATO OPPORTUNO:

- al fine di garantire la celere attuazione delle previsioni di PRG quale motore dello sviluppo economico e sociale del territorio, 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;

- 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 sul 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

04.05.2011 al 03.06.2011 e che nei 30 (trenta) giorni successivi non sono pervenute osservazioni;

VISTI:

- la lettera)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. 47/78 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 ", come modificato con D.C.C. n. 87 del 30.06.2011;

Su conforme proposta del Dirigente del Settore Programmazione Urbanistica - Servizio Edilizia Residenziale Sociale - PEEP;

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 CONSIDERARE** parte integrante di questo atto quanto riportato in premessa;
2. **DI APPROVARE** il Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata del Comparto 07/02 AT3 Borello via Gallo, presentato dalla ditta "Residence Gallo s.r.l." costituito dai seguenti elaborati agli atti della Segreteria:

TAVOLA 1	Documentazione fotografica
TAVOLA 2	Sovrapposizione P.R.G. - Catasto
TAVOLA 3	Certificati catastali
TAVOLA 4a	Rilievo planoaltimetrico - Planimetrie
TAVOLA 4b	Rilievo planoaltimetrico - Sezioni
TAVOLA 5	Stato attuale
TAVOLA 6	Planimetria di progetto - Dati tecnici
TAVOLA 7	Planimetria aree da cedere
TAVOLA 8	Planimetria verde pubblico
TAVOLA 9	Planimetria superfici permeabili
TAVOLA 10	Schemi profili - Sezioni di progetto - Sezioni stradali
TAVOLA 11	Planivolumetrico
TAVOLA 12	Planimetria rete acque bianche

TAVOLA 13	Relazione illustrativa – Calcolo invarianza idraulica – Verifica volume di laminazione – Calcolo luce a battente
TAVOLA 14	Planimetria rete acque nere
TAVOLA 15	Planimetria rete acquedotto
TAVOLA 16	Planimetria rete gas
TAVOLA 17	Planimetria rete illuminazione pubblica
TAVOLA 18	Planimetria rete isole ecologiche
TAVOLA 19	Planimetria rete Enel
TAVOLA 20	Planimetria reti telecom
TAVOLA 21	Relazione illustrativa
TAVOLA 22	Norme tecniche
TAVOLA 23	Computo metrico estimativo
TAVOLA 24	Relazione geologica – integrazioni (7/3/2006_7/7/2006)
TAVOLA 25	Asseverazione alla relazione geologica
TAVOLA 26	Relazione acustica
TAVOLA 27	Planimetria sinottica delle reti
TAVOLA 28	Planimetria tipologie
TAVOLA 29	Schema tipologia A
TAVOLA 30	Schema tipologia B
TAVOLA 31	Schema tipologia C
TAVOLA 32	Schema tipologia D
TAVOLA 33	Schema tipologia E
TAVOLA 34	Schema tipologia F
TAVOLA 35	Verifica preliminare di assoggettabilità alla VAS
TAVOLA 36	Segnaletica stradale e L. 13/89
TAVOLA 37	Planimetria connessioni ciclo-pedonali
TAVOLA 38	Convenzione

Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione

TAV. 1	Sovrapposizione P.R.G. - Catasto
TAV. 2a	Rilievo planoaltimetrico – Planimetrie
TAV. 2b	Rilievo planoaltimetrico – Sezioni
TAV. 3	Planimetria di progetto - Dati tecnici
TAV. 4	Planimetria sinottica delle reti
TAV. 5	Indagini geologiche, idrogeologiche e archeologiche preliminari - Relazione geologica – Integrazione (Sett. 2007)
TAV. 6	Relazione illustrativa
TAV. 7	Relazione tecnica
TAV. 8	Studio di prefattibilità ambientale
TAV. 9	Calcolo sommario della spesa
TAV. 10	Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza

3. **DI DARE ATTO** che il progetto di PUA riguarda l'intero comparto, comprendendo sia la proprietà della Soc. Residence Gallo che la proprietà dei Sig.ri Borghetti Maurizio e Matassoni Monica ed è articolato in due sub comparti ad attuazione differita per i quali sono previste distinte convenzioni; il primo sub comparto comprende anche le aree a standard relative al secondo sub comparto: nel caso in cui il secondo sub comparto dovesse trovare attuazione in un tempo precedente al primo, sarà necessario prevedere, con variante, il reperimento degli standard dovuti;
4. **DI STABILIRE** che, ai sensi degli art. 32 e 122 del Dlgs 163/2006 "Codice dei Contratti Pubblici" come modificato e nel rispetto del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione", l'affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sia

effettuato con procedura negoziata a carico della Ditta Attuatrice, come indicato dal Settore Infrastrutture e Mobilità e il controllo sulla procedura negoziata sia demandato allo stesso Settore;

5. **DI DARE ATTO** che i Permessi di costruire delle urbanizzazioni dovranno rispettare le prescrizioni contenute nei pareri, sintetizzate in premessa, del Dirigente del Settore Infrastrutture e Mobilità del 17.09.2010, del Consorzio di Bonifica del 01.03.2011 e del Servizio Tecnico di Bacino del 22.09.2010;
6. **DI DARE ATTO** inoltre che sono a carico della Ditta attuatrice le opere fuori Comparto relative alla sistemazione degli innesti stradali della nuova viabilità di lottizzazione necessarie per il corretto inserimento dell'Area di Trasformazione nel contesto urbano; 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 17.09.2010 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 per la messa in sicurezza degli innesti stradali su via Gallo sarà necessario acquisire mediante esproprio piccole porzioni dei lotti privati limitrofi; la procedura sarà condotta dal Comune con costi a carico della Ditta Attuatrice;
8. **DI DARE ATTO** che al momento dei Permessi di costruire degli edifici dovranno essere verificati, come richiesto da ARPA il rispetto degli obiettivi di qualità previsti dalla normativa vigente in materia di inquinamento elettromagnetico e il rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 05/12/1997;
9. **DI DARE ATTO** che, in relazione all'osservazione dell'Amministrazione Provinciale relativa all'asportazione del materiale detritico antropico, è stato inserito nelle N.T.A. del Piano l'obbligo di effettuare l'asportazione del materiale per stadi successivi, partendo da quote altimetriche maggiori evitando di creare scarpate e di compromettere la stabilità della coltre e di realizzare opere di contenimento del materiale residuo a monte degli scavi, per la posa delle fondazioni;
10. **DI RIMANDARE** alla fase successiva del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, in quanto scala più appropriata, la valutazione, richiesta dalla Provincia, di un possibile percorso alternativo e connettivo del sistema delle aree verdi e delle diverse parti del sistema insediativo della frazione, sentito preventivamente il parere dell'Ufficio Verde Pubblico;
11. **DI DARE ATTO**, riguardo all'osservazione dell'Amministrazione Provinciale, espressa in sede di delibera di esclusione dalla procedura di VAS, relativa alla quantità/qualità della dotazione di verde pubblico, che nelle tavole del PUA è stata eliminata la previsione dello standard in fascia di rispetto dell'elettrodotto;
12. **DI STABILIRE** che, per le ragioni espresse in premessa, ad integrazione di 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 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;
14. **DI PREVEDERE** che il Comune acquisisca le superfici di compensazione aggiuntiva che ammontano a mq. 6.008, di cui 3.933 nel primo stralcio e 2.075 nel secondo, quale compensazione aggiuntiva, che il Comune acquisirà al prezzo convenzionale di 0,01 €/mq. per un totale di € 60,08 da versarsi al momento della cessione, distinto per il 1° sub comparto in € 39,33 e per il 2° sub comparto in € 20,75;
15. **DI PREVEDERE** la cifra suddetta di € 60,08 al Capitolo 021200/11 Acquisto, permute immobili, suddivisa in € 39,33 per il primo sub comparto e € 20,75 per il secondo sub comparto;
16. **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;
17. **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	60,08	3196

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 **01/12/2011** e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 01/12/2011

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 12/12/2011

IL FUNZIONARIO INCARICATO

LUCIA BOLOGNESI

E p.c.c. per uso amministrativo
Cesena 01/12/2011
IL FUNZIONARIO INCARICATO
Dr.ssa LUCIA BOLOGNESI