



# COMUNE DI CESENA

P.g.n.: 42768/351

## Processo verbale delle deliberazioni del Consiglio Comunale

Seduta del 30/11/2006 - delibera n. 220

**OGGETTO:** APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AREA DI TRASFORMAZIONE AT4A 08/05 IN LOC. CASE CASTAGNOLI, VIA BORGHETTO.

L'anno **DUEMILASEI (2006)**, il mese di **NOVEMBRE**, il giorno **TRENTA**, si è adunato il Consiglio Comunale, in seduta pubblica di prima convocazione, previo avviso scritto notificato in tempo utile ai consiglieri.

Assiste il **SEGRETARIO GENERALE dott. UGUCCIONI LUCA**  
 Presiede il cons. **BRIGANTI INES**

Risultano presenti i Signori Consiglieri:

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

Presenti: n. 26 - Assenti: n. 5

Vengono nominati scrutatori i Signori Consiglieri:

BIONDI GIAMPIERO  
 FAGIOLI LEO  
 RICCI RITA

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**DATO ATTO** che con determinazione dirigenziale n. 1656 dell'11/10/2005 la Soc. Nav - System S.p.a ed il signor Biondi Roberto proprietari dei terreni distinti al C.T. al foglio 174 particelle 68 parte, 69 parte, 324 parte, 70 parte, 71 parte, 72 parte, 73 parte, 267 parte, sono stati autorizzati alla presentazione del PUA di Iniziativa Privata relativo alla realizzazione dell'Area di Trasformazione AT4a 08/05 in loc. Case Castagnoli, v. Borghetto;

### **RILEVATO** che:

- in data 28/04/2006, con pratica STIP n. 3/2006 PGN 15307/2006, sono stati presentati gli elaborati del Piano Attuativo;

- gli stessi elaborati del PUA sono stati depositati a libera visione del pubblico, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/'78 e successive modificazioni, dal 24/05/2006 al 23/06/2006 e che nei 30 (trenta) giorni successivi non sono pervenute né osservazioni né opposizioni;

- in data 27/07/2006 (P.G. n. 27761/06), fuori dai termini anzidetti, è giunta un'osservazione presentata dal sig. Getti Gianni, proprietario di aree limitrofe al P.U.A., con la quale sostanzialmente si chiede:

- a) di integrare la relazione acustica allegata al P.U.A., con lo studio di impatto del rumore sulla propria abitazione, posta nelle vicinanze dell'area di intervento;
- b) di modificare il Piano di Classificazione Acustica (P.C.A.) relativamente alle previsioni dell'area polifunzionale interessata dal PUA (classe V), che non risulta compatibile con la zona agricola circostante (classe III);
- c) di ampliare la fascia verde prevista sul confine Nord - Ovest dell'A.T.;

- in data 16/10/2006 lo stesso signor Getti Gianni ha integrato l'osservazione anzidetta presentando una relazione di clima acustico;

### **CONSIDERATO** che:

- l'osservazione presentata e la sua integrazione, giunte entrambe fuori termine, debbano comunque ritenersi parzialmente pertinenti all'oggetto, in quanto le richieste avanzate nei punti a) e c) dell'osservazione e i contenuti della relativa integrazione (punto a), paiono sostanzialmente afferire allo strumento urbanistico in oggetto, mentre per quanto riguarda il punto b) la materia è da riferirsi alle disposizioni del Piano di Classificazione Acustica (P.C.A) in corso di revisione;

- nel merito dell'osservazione, si ritiene di non poter accogliere le richieste avanzate ai punti a) e c) in quanto il settore Tutela Ambiente e Territorio competente alla verifica della documentazione acustica e interpellato nel merito:

- ha ritenuto ininfluenza quanto richiesto al punto a), dal momento che la relazione allegata al P.U.A. valuta la situazione più critica presente nei luoghi, relativa ad un'abitazione di altra proprietà ubicata a minore distanza dall'Area di Trasformazione, per cui una ulteriore valutazione degli impatti acustici sull'abitazione di proprietà dell'osservante, più lontana dalle sorgenti rumorose, non porta a risultati apprezzabilmente diversi;

- sull'integrazione dello stesso osservante ha ritenuto esaustivo il contenuto delle considerazioni sopra espresse, rilevando che detta integrazione non modifica la sostanza dell'osservazione presentata a suo tempo;

- sul punto b), non pertinente al procedimento di attuazione urbanistica (Area di Trasformazione) ma alla formazione del Piano di Classificazione Acustica (P.C.A.), l'ufficio anzidetto ha precisato, tra l'altro, che il salto di classe è consentito dalla Direttiva Regionale approvata con Deliberazione di Giunta Regionale n. 2053/2001 (nelle situazioni relative ad aree localizzate all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato). Si ritiene comunque che quanto avanzato dal sig. Getti G. sia attinente ai contenuti propri del Piano di Classificazione Acustica e pertanto l'osservante dovrà riferirsi all'ambito delle procedure di partecipazione previste per la revisione del Piano anzidetto. Nel merito, tuttavia, l'ufficio trasmetterà al Servizio Ambiente -che cura la Variante al Piano di classificazione acustica- l'istanza tesa a inserire le aree interessate dagli usi produttivi nella classe IV in considerazione delle limitrofe preesistenze di edifici abitativi;

- in merito al punto c), si rileva che il lato Nord-Ovest dell'Area d'intervento, confina con un'altra Area di Trasformazione Polifunzionale (AT4a 08/11) e che, possedendo entrambe le aree la stessa destinazione, l'ampiezza della fascia verde prevista sia da ritenersi sufficientemente dimensionata. Qualora l'osservante si riferisse al confine N.O. dell'area (intendendo quella soggetta a permesso di costruire) -pur essendo questo procedimento in capo allo Sportello Unico per le Imprese- è già prescritta dalle Norme del PRG una fascia di verde di mitigazione della larghezza minima di 7 metri;

**DATO ATTO** che con determinazione dirigenziale n. 1656 sopra citata, la Nav-System S.p.a. e il signor Biondi Roberto, sono stati autorizzati al mantenimento della proprietà delle aree di compensazione aggiuntive agli standard (art. 42.12 NdA), per una superficie di mq. 7373,25, previo versamento al Comune di un corrispettivo determinato dal Settore Patrimonio pari a € 27,00/mq per un totale di € 199.084,50 da versare prima della stipula della convenzione urbanistica del P.U.A. Tali fondi sono finalizzati al miglioramento della dotazione verde urbana;

**TENUTO CONTO** che ai sensi del vigente Regolamento Comunale per l'Assegnazione delle Aree Produttive e Polifunzionali, nel contesto del P.U.A. presentato, il lotto corrispondente alle superfici destinate alle quote di edificabilità riservate al Comune di Cesena per l'attuazione di politiche insediative di interesse pubblico (art. 42.08bis NdA PRG 2000 – A.T. polifunzionali), indicato nelle Tavole 3 e 6, deve essere ceduto dalla ditta attuatrice al Comune dietro versamento di corrispettivo ad un prezzo di cessione che, determinato ai sensi dell'art. 18 del Regolamento anzidetto, ammonta a € 83.815,725 (€/mq 17,50 x mq 4.789,47 S. edificabile), oltre ad I.V.A.;

**RITENUTO** che in merito all'osservazione pervenuta e riportata in narrativa a nome di Getti Gianni, debba essere data risposta con le motivazioni e determinazioni contenute nel precedente **"CONSIDERATO"** respingendola;

**PRESO ATTO:**

- del parere favorevole condizionato dell'Amministrazione Provinciale di Forlì-Cesena – Servizio Pianificazione Territoriale dell'11/07/2006 - Prot. 56925, rilasciato ai sensi dell'art. 37 della L.R. 31/02 come sostituito dall'art. 14 della L.R. 10/03;

- del parere favorevole con prescrizioni di AUSL e ARPA del 24/10/2006 – Prot. NIP (E) 235/2006;

- del parere favorevole condizionato del Consorzio di Bonifica Savio e Rubicone del 22/09/2006, Prot. 7477/A10;

**DATO ATTO:**

- del parere favorevole con suggerimenti del Quartiere "Rubicone" del 07/07/2006 P.Q.n. 2411/8;

- del parere favorevole condizionato del Dirigente del Settore Tutela dell'Ambiente e del Territorio, in qualità di coordinatore dei Settori dei LL.PP. e di Hera, del 23/08/2006 P.U.T. 4673/20 ;

- del parere favorevole con prescrizioni del Servizio Insediamenti Produttivi in data 15/05/2006;

- del parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio del 16/05/2006;

**RITENUTO OPPORTUNO** pertanto provvedere all'approvazione del P.U.A. in oggetto in quanto la medesima: a) costituisce attuazione delle previsioni del vigente PRG 2000 in relazione alle aree polifunzionali ivi contenute; b) consente di dare risposta alle esigenze insediative dei soggetti attuatori promotori del P.U.A. in piena compatibilità e nel rispetto delle generali previsioni di pianificazione territoriale contenute nel PRG costituendo allo stesso tempo forma di politica per lo sviluppo delle imprese e delle attività economiche sul territorio comunale; c) persegue le finalità di cui all'art. 42.08 bis delle N.d.A. del P.R.G. relativamente alle quote riservate al Comune nelle A.T. polifunzionali per l'attuazione delle politiche insediative di interesse pubblico attraverso la possibilità della cessione al Comune di aree edificabili al prezzo stabilito dal Regolamento per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali;

**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. 41 della L.R. 20/00;
- il Regolamento Comunale per l'Assegnazione delle Aree Produttive e Polifunzionali;

**TENUTO CONTO** che la proposta è stata esaminata in 2° Commissione Consiliare il 23/11/06;

**ATTESA** la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs. 267/00;

**SU CONFORME** proposta del Settore Programmazione Urbanistica, Servizio Insediamenti Produttivi;

**ACQUISITO** il parere favorevole di cui all'art. 49 del D. Lgs. 267/00 in calce riportato;

**UDITA** la discussione, come da copia in atti depositata; nel corso della stessa escono i cons. Ricci, Rossi (ore 22.25) e rientra il Sindaco per cui risultano 25 presenti;

La votazione registra il seguente esito:

*Consiglieri presenti: 25*

*Astenuti*

*1 (Fabbri/Verdi)*

*Contrari*

*5 (FI - UDC)*

*Favorevoli*

*19 (DS - CI - Margherita - G. Misto - PRI)*

## D E L I B E R A

1. **DI APPROVARE**, per le motivazioni indicate in narrativa, il Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata (PUA) relativo all' Area di Trasformazione AT4a 08/05, in località Case Castagnoli - Via Borghetto, presentato da Nav-System S.p.a. e Biondi Roberto, per la realizzazione di edifici produttivi (uso U4/1 e U4/2) costituito dai seguenti elaborati agli atti del Settore proponente:

TAV. 01 Certificati catastali;

TAV. 02 Stato di fatto;

TAV: 2a Sezioni Via Borghetto;

TAV. 03 Planimetria di progetto – dati tecnici;

TAV. 04 Planimetria aree da cedere;

TAV. 05 Planivolumetrico;

TAV. 06 Planimetria schema tipologie;

TAV. 07 Schema tipologia "A";

TAV. 08 Schema tipologia "B"; Schema tipologia "Art. 42.08 bis";

TAV. 09 Planimetria verde pubblico;

TAV. 10 Planimetria rete acque bianche;

TAV. 11 Relazione calcolo invarianza idraulica, calcolo vasca laminazione e relazione calcolo luce a battente;

TAV: 12 Planimetria rete acque nere;

TAV: 13 Planimetria rete acquedotto;

TAV. 14 Planimetria rete gas;

TAV. 15 Planimetria rete cablata;

TAV: 16 Planimetria rete ENEL;

TAV. 17 Planimetria rete TELECOM;

TAV. 18 Planimetria rete illuminazione pubblica;

TAV. 19 Planimetria rete isole ecologiche;

TAV. 20 Planimetria sinottica delle reti;

TAV. 21 Sezioni stradali;  
TAV. 22 Computo metrico;  
TAV. 23 Norme tecniche di Attuazione;  
TAV. 24 Relazione illustrativa;  
TAV. 25 Relazione geologica;  
TAV. 26 Relazione acustica;  
TAV. 27 Dichiarazione Vigili del Fuoco;  
TAV. 28 Schema di convenzione.

2. **DI CONTRODEDURRE** all'osservazione pervenuta da parte del sig. Getti Gianni con le motivazioni e determinazioni riportate nel precedente "**CONSIDERATO CHE**", respingendola;
3. **DI PRECISARE** che i permessi di costruire dei fabbricati dovranno rispettare le prescrizioni contenute nei pareri del Settore Tutela Ambiente e Territorio del 23/08/2006, del Consorzio di Bonifica del 22/09/2006, dell' AUSL e ARPA del 24/10/2006, del Servizio Insediamenti Produttivi in data 15/05/2006 e i suggerimenti del Consiglio di Quartiere (P.Q.n. 2411/8 del 07/07/06);
4. **DI STABILIRE** che si ritiene di non dover adeguare gli elaborati alle condizioni espresse dall'Amministrazione Provinciale nel parere dell'11/07/2006, relativamente alla profondità dei bacini di laminazione, in quanto l'Autorità Idraulica competente (Consorzio di Bonifica Savio e Rubicone), con nota del 22/09/2006 Prot.7477/A10 si è espressa favorevolmente alla soluzione progettuale proposta che prevede una profondità massima della vasca pari a cm. 50;
5. **DI STABILIRE, INOLTRE**, che in base alla "Direttiva concernente la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne", approvata con deliberazione di Giunta regionale n. 286 del 14/02/2005, in sede di rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati, dovrà essere verificata, da parte del Servizio Sportello Unico per le Imprese, l'eventuale necessità di predisporre sistemi di trattamento per le acque di prima pioggia;
6. **DI PRECISARE** che le aree di compensazione aggiuntive agli standard (mq. 7373,25) non verranno cedute al Comune di Cesena e rimarranno in proprietà alla Nav-System S.p.a. ed al Signor Biondi Roberto, previo versamento di un corrispettivo complessivo pari a € 199.084,50, da effettuare prima della stipula della convenzione del PUA. Le somme in entrata pari a € 199.084,50 saranno accertate al capitolo 47.690 del Bilancio 2006;
7. **DI DARE ATTO** che, ai sensi del Regolamento Comunale per l'Assegnazione delle Aree Produttive e Polifunzionali, il lotto corrispondente alle superfici destinate alle quote di edificabilità riservate al Comune di Cesena per l'attuazione di politiche insediative di interesse pubblico (art. 42.08bis N.d.A. PRG 2000 – A.T. polifunzionali), indicato nelle Tavole 3 e 6, dovrà essere oggetto di cessione in proprietà al Comune (con specifico atto di compravendita) verso corrispettivo determinato, dagli uffici competenti, in € 83.815,73 (€/mq 17,50 x 4.789,47 mq di superficie edificabile così distinta mq 2.623,57 Biondi Roberto, mq.2.165,90 Nav System) in base all'art. 18 del Regolamento anzidetto, oltre ad I.V.A.;
8. **DI DARE ATTO**, inoltre, che la spesa occorrente ad acquisire il lotto dalla ditta attuatrice (Nav System - Biondi Roberto) valutata in € 91.396,38 (di cui € 83.815,73 come corrispettivo per il terreno, € 7.580,65 per I.V.A. 20% sulla quota di terreno ceduto dalla azienda Nav System) è prevista al capitolo 71.200 del Bilancio 2006 e sarà impegnata con successiva determinazione del dirigente del Settore Patrimonio;
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 modifichino la sostanza dell'atto;
10. **DI INDICARE**, inoltre, per la stipula dell'atto di compravendita del lotto anzidetto, il dirigente del Settore Patrimonio – Contratti – Espropri, conferendogli ogni più ampio mandato in sede di stesura dell'atto medesimo per le finalità di cui sopra;

11. **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.

Inoltre,

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Attesa l'urgenza di provvedere;  
La votazione registra il seguente esito:

<i>Consiglieri presenti:</i>	25
<i>Astenuti</i>	2 ( <i>Fabbri/Verdi - Baronio/UDC</i> )
<i>Contrari</i>	4 ( <i>FI</i> )
<i>Favorevoli</i>	19 ( <i>DS - CI - Margherita - G. Misto - PRI</i> )

### **DELIBERA**

**DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/00.

rb

**PARERI**Parere di regolarità tecnica: *Favorevole**Il Dirigente del Settore  
Programmazione Urbanistica***ANNA BISCAGLIA**Parere di regolarità contabile: *Favorevole**Il Dirigente del Settore Ragioneria***DEA FRANI**

Tipo Op.	E/U	Esercizio	Cap.	Art.	Importo	Impegno	Sub.	Impegno OK	Rag.
	E	2006	47690		199084,50	acc. 1455	1		SI
	U	2006	71200		91396,38	pren. 2545			SI

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

**INES BRIGANTI****LUCA UGUCCIONI****REFERATO DI PUBBLICAZIONE**

Copia della presente deliberazione verrà affissa all'Albo Pretorio del Comune di Cesena il giorno 05/12/06 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 05/12/06

IL FUNZIONARIO INCARICATO

Dott.ssa Lucia Bolognesi

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si dichiara, a norma del comma 4, art. 134, D.L.vo n. 267 del 18 agosto 2000, che la deliberazione è esecutiva dal 30/11/06

