



# COMUNE DI CESENA

Processo verbale delle deliberazioni del Consiglio Comunale

Seduta del **28/07/2011** - delibera n. **93**

**OGGETTO:** APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DEL COMPARTO 04/15 AT1-AT5 SANT'EGIDIO, VIA BOSCONI

L'anno **DUEMILAUNDICI (2011)**, il mese di **LUGLIO**, il giorno **VENTOTTO**, si è adunato il Consiglio Comunale, in seduta pubblica di prima convocazione, previo avviso scritto notificato in tempo utile ai consiglieri.

Presiede il cons. **RITA RICCI - Presidente Consiglio Comunale**  
Assiste il **Segretario Generale dott. MANUELA LUCIA MEI**

Risultano presenti i Consiglieri:

COGNOME NOME		COGNOME NOME	
LUCCHI PAOLO	P	GIORGINI BRUNO	P
RICCI RITA	P	GUIDUZZI NATASCIA	P
BALZONI ALEN	P	LANDI FABRIZIO	P
BANDINI VALERIA	A	LATTUCA ENZO	P
BARONIO GUSTAVO	P	MACCHINI MARCO	P
BIANCONI DANIELE	P	MACORI ITALO	P
BIGUZZI MARA	A	MARCATELLI TOMMASO	P
BIONDI ALICE	P	PAGNI CINZIA	P
BRIGHI MATTEO	A	PANZAVOLTA ENRICO	P
CAPPELLI RICCARDO	P	PIAZZA LUCIANO	P
CELLETTI ANTONELLA	P	PRATI ANTONIO	A
D'ALTRI SILVIA	P	PULLINI ANDREA	P
DI PLACIDO LUIGI	A	TURCHI PIERPAOLO	P
FERRINI LUCA	A	VENTURI MARCO	P
FORMICA DOMENICO	A	ZIGNANI SIMONE	A
FRANCHINI DIEGO	P		

Presenti: n. 23 - Assenti: n. 8

Vengono nominati scrutatori i Consiglieri:

DANIELE BIANCONI  
ENRICO PANZAVOLTA  
PIERPAOLO TURCHI

Sono presenti gli Assessori:

CARLO BATTISTINI - MARIA BAREDI - SIMONA BENEDETTI - MATTEO MARCHI - MAURA MISEROCCHI - LIA MONTALTI - ORAZIO MORETTI - IVAN PIRACCINI -

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO CHE:

-il Prg 2000 ha previsto in località Sant'Egidio un comparto perequativo denominato 04/15 AT1-AT5 che si affaccia su via Boscone e Via Cerchia di Sant'Egidio con i seguenti obiettivi: creare un'ampia area verde nella parte nord del comparto prospiciente a via Cerchia di Sant'Egidio direttamente fruibile anche dagli abitanti dei comparti a nord e creare una nuova viabilità come proseguimento di via Salieri fino alla Via Boscone ; l'area nel PRG 85 era prevista in parte a verde pubblico, non realizzato e in parte ad area di espansione, anch'essa non realizzata;

-con determinazione dirigenziale n. 1984 del 18.11.2008 i proprietari del 75% dei terreni, ai sensi dell'art 42 delle Norme di attuazione del PRG, sono stati autorizzati alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Privata riguardante il comparto;

-in data 30.12.2008 con pratica edilizia n. 357 PGN 59129/08, la soc. Margherita s.r.l., i sign. Antoniaci Antonio e Antoniaci Umberto hanno presentato gli elaborati del Piano Attuativo che contengono la previsione di due sub comparti ad attuazione differita;

-il primo stralcio attuativo comprende i terreni distinti al Catasto Terreni al Foglio n. 98 p.lle n. 12 parte, n. 120 parte, n. 1615, n. 235, n. 1396 e n. 1397 della superficie di mq. 10.433 di proprietà di: Margherita s.r.l., Antoniaci Antonio, Antoniaci Umberto;

- il secondo stralcio attuativo comprende i terreni distinti al Catasto Terreni al Foglio n.98 p.lle n. 2516 parte, 12 parte e 120 parte della superficie di mq. 2430 di proprietà di: Margherita s.r.l e Ariete di Lucchi Athos e C. S.A.S;

-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 corretti ed integrati, al fine di ottenere la conformità normativa in data 07.10.2009 e 23.12.2009;

- in data 18.12.2009 il progetto di PUA è stato presentato alla ditta Ariete di Lucchi Athos e C. S.A.S non firmataria del PUA che ha preso atto della proposta avanzata dalla soc. Margherita s.r.l. e dai sign. Antoniaci Antonio e Antoniaci Umberto;

-il comparto risulta suddiviso in due stralci attuativi autonomi e autosufficienti per quanto riguarda accessibilità, standard di verde e parcheggio; il completamento di via Salieri è suddiviso fra i due sub comparti e la rete della viabilità risulterà completamente efficiente alla realizzazione di entrambi;

### VISTI I PARERI ESPRESSI DAGLI ENTI:

-il parere favorevole di ASL del 03.08.2010 Prot. N. 42086;

-il parere favorevole di ARPA del 23.09.2010 PGFC 7792 con le seguenti osservazioni/prescrizioni:

1. *"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;*

2. *Per quanto riguarda l'elaborato di clima acustico non si riscontrano elementi ostativi alla realizzazione dell'intervento; si prescrive che gli edifici residenziali soddisfino i requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 05/12/1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".*

*Per completezza di istruttoria e per suggerire elementi progettuali si esprimono le seguenti considerazioni:*

*- Si evidenzia che nel lotto 1 e confinante parcheggio, allo stato attuale sono presenti alberi da frutto, ancorchè in stato di abbandono. Al fine di un più sostenibile inserimento ambientale dell'intervento, si suggerisce che la progettazione dell'area in questione tenga in conto tale preesistenza, mantenendo e inserendo le alberature esistenti nella disposizione planimetrica sia del parcheggio, sia del lotto 1.*

*- Al fine di tutelare la risorsa suolo, se non sussistono problematiche geotecniche, i rialzamenti rispetto al piano di campagna andranno realizzati tramite materiale proveniente da demolizioni.*

*- In considerazione della opportunità di non appesantire il sistema fognario delle acque piovane e di limitare la riduzione della alimentazione dei sistemi idrici superficiali e sotterranei derivante dalla impermeabilizzazione dei suoli, si suggerisce di realizzare i posti auto esterni con fondo permeabile."*

*-il parere favorevole del Quartiere Cervese Sud del 22.06.2010 PGN 39913, che segnala:*

*"lungo la via Boscone, nel tratto compreso tra via Madonna dello Schioppo e via Cerchia di Sant'Egidio nell'area interessata dal progetto, in caso di eventi meteorologici improvvisi, si verificano ristagni d'acqua con relativi allagamenti delle cantine degli edifici del luogo.*

*Poiché nella nuova urbanizzazione si andrà a realizzare una nuova rete fognante, si prega verificare se è possibile intervenire anche nella fogna di via Boscone per risolvere il problema".*

*-il parere favorevole del Dirigente del Settore Infrastrutture e mobilità, in qualità di coordinatore dei Settori dei LL.PP del 27.08.2010 PGN n. 55019 e di Hera del 08.09.2010 contenente una serie di prescrizioni per la fase attuativa già comunicate alla Ditta attuatrice e quello sul progetto preliminare delle opere di urbanizzazione del 29.09.2010 PGN n. 60336 nel quale si precisa altresì che le opere interne ed esterne al comparto e l'espletamento della procedura di gara per l'affidamento dei lavori si ritiene debbano essere affidate alla ditta intestataria del PUA; con il parere del 27 agosto 2010 il Dirigente del Settore Infrastrutture e mobilità, in qualità di consegnatario del bene, ha inoltre autorizzato l'esecuzione di tutti gli interventi da eseguire fuori comparto su area pubblica al fine di un corretto raccordo e completamento delle opere interne con le infrastrutture esistenti 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 parere del Consorzio di Bonifica della Romagna del 11.10.2010 Prot. N. 23460 riguardo la L.R. 4/2007 favorevole per la compatibilità irrigua e favorevole per la compatibilità idraulica condizionato a:*

- 1) *congruo dimensionamento degli invasi di laminazione*
- 2) *adozione della strozzatura di diametro non superiore alle risultanze del calcolo idraulico.*

Nel parere sono riportate inoltre una serie di prescrizioni inerenti gli interventi prossimi ai canali di bonifica Trezza e Mesola del Montaletto che dovranno essere ottemperate nella fase del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;

- il parere favorevole del Servizio Tecnico di Bacino dei Fiumi Romagnoli, Direzione Generale Ambiente e Difesa del Suolo e della Costa del 30/06/2010 PG. 168998;

- la Delibera di Giunta Provinciale n. 179 del 15.04.2011, con la quale la Provincia, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 ha espresso parere favorevole e ai sensi del D.lgs. n. 4 del 2008, ha escluso il piano dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, ponendo tuttavia la condizione di delimitare la depressione morfologica per l'invarianza idraulica, posta in area pubblica, attraverso gli accorgimenti tecnico-progettuali (reti, siepi, staccionate, etc...) che il Comune ed il proponente riterranno più appropriati a coniugare l'aspetto estetico e quello impeditivo dell'accesso.

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

#### **RITENUTO OPPORTUNO:**

-ricepire l'osservazione dell'Amministrazione Provinciale relativa al bacino di laminazione, facendo obbligo alla Ditta Attuatrice al fine di evitare il pericolo in caso di allagamento temporaneo durante fenomeni di intensa precipitazione, di segnalare la presenza dell'invaso con adeguata segnaletica che ne evidenzi il possibile pericolo di temporaneo allagamento. L'Ufficio Verde inoltre tenderà, in sede di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, ad individuare soluzioni volte a circoscrivere gli ingressi ai bacini di laminazione, segnalandoli con adeguata cartellonistica per evitare situazioni di pericolo;

-rimandare alla fase successiva di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, le verifiche inerenti le richieste avanzate da Arpa in merito al mantenimento degli alberi da frutto, ai rialzamenti rispetto al piano di campagna, alla realizzazione dei posti auto scoperti e le richieste avanzate dal Consorzio di Bonifica Savio e Rubicone in merito alla compatibilità idraulica e ai Canali di Bonifica;

-rimandare alla fase successiva di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione le verifiche inerenti la segnalazione del Quartiere Cervese sud riguardo la rete fognante di Via Boscone, già rappresentata con lettera PGN. 0034447 del 18.5.2011 al "Settore Infrastrutture e Mobilità";

-rimandare alla fase successiva di Permesso di costruire degli edifici la verifica dell'applicazione dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 05/12/1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici";

-considerare assolta la richiesta di Arpa inerente l'allontanamento delle acque meteoriche essendo stato valutato dal competente ufficio comunale e dal Consorzio di bonifica la efficacia del sistema scolante;

-affidare alla Ditta Attuatrice, come indicato dal Settore Infrastrutture e Mobilità nel parere del 27.08.2010, l'onere della procedura di gara ai sensi degli art. 32 e 122 del D.lgs. 163/2006 come modificato, restando in capo allo stesso Settore la responsabilità del controllo sulla procedura secondo quanto stabilito dal "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione"; poiché lo schema di convenzione del sub comparto 1 non prevede l'impegno alla gara, essendo stato prodotto da parte della proprietà con sigla durante il periodo in cui il DLgs 70/2011

prevedeva altre disposizioni ed essendo attualmente d'obbligo la procedura di gara per le opere di urbanizzazione come puntualmente definita dal Regolamento comunale per la realizzazione e cessione delle opere, dovrà essere integrato in tal senso in sede di stipula;

**...DATO ATTO CHE:**

-nel PPA è previsto a carico del comparto in quota parte in proporzione alla SUL, assieme all'AT 04/14, il 50% del costo per la realizzazione della rotatoria fra via Boscone e Via Cerchia di Sant'Egidio; tale opera sarà realizzata dal Comune con il finanziamento delle Ditte attuatrici dei comparti;

-inoltre sono a carico della Ditta attuatrice il dosso rallentatore sulla via Cerchia di Sant'Egidio, il marciapiede e l'isola ecologica su via Boscone, opere esterne al comparto necessarie per il corretto inserimento dell'Area di trasformazione nel contesto urbano;

**CONSIDERATO INOLTRE CHE** il progetto di PUA prevede una superficie di mq. 5.177, di cui 3.912 nel primo stralcio e 1.265 nel secondo, quale compensazione aggiuntiva che il Comune acquisirà al prezzo convenzionale di 0,01 €/mq. per un totale di € 51,77 da versarsi al momento della cessione, distinto per il 1° sub comparto in € 39,12 e per il 2° sub comparto in € 12,65;

**VALUTATO INOLTRE OPPORTUNO** al fine di garantire la celere attuazione delle previsioni di PRG 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;

**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 19.01.2011 al 18.02.2011 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 commi 1, 2 e 4 della L.R. 46/88 e successive modificazioni;

- l'art. 35 della L.R. 20/00;

- l'art. 32 e l'art. 152 del D.lgs. 163/2006 come modificato;

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

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

**ATTESA** la propria competenza ai sensi dell'art.42 D.Lgs. n. 267/2000 riportati in calce alla presente;

**ESAMINATA** in 2<sup>a</sup> Commissione consiliare in data 18/7/2011, come da verbale in atti depositato;



## Progetto preliminare per le opere di urbanizzazione

TAV. 1	Rilievo Schemi profili-sezioni stato attuale
TAV. 2	Planimetria di progetto – Dati tecnici
TAV. 3	Schemi profili - Sezioni di progetto
TAV. 4	Planimetria sinottica delle reti gestite da HERA
TAV. 5	Relazione illustrativa
TAV. 6	Norme tecniche di attuazione
TAV. 7	Studio di prefattibilità ambientale
TAV. 8	Indagini geologiche, idrogeologiche e archeologiche preliminari
TAV. 9	Calcolo sommario della spesa
TAV. 10	Prime indicazioni e disposizione per la stesure dei piani di sicurezza

2. **DI DARE ATTO** che il progetto di PUA riguarda l'intero comparto, comprendendo anche le proprietà della soc. Ariete di Lucchi Athos e C. S.A.S ed è articolato in due sub comparti ad attuazione differita per i quali sono previste distinte convenzioni;
3. **DI DARE ATTO** che i Permessi di costruire delle urbanizzazioni dovranno rispettare le prescrizioni contenute nel parere del Dirigente del Settore Infrastrutture e mobilità del 27.08.2010; il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà verificare, come richiesto da ARPA, la possibilità di mantenere gli alberi da frutto esistenti, di realizzare i rialzamenti rispetto al piano di campagna con materiali provenienti da demolizioni, di realizzare i posti auto scoperti in modo permeabile e ottemperare alle richieste avanzate dal Consorzio di Bonifica Savio e Rubicone in merito alla compatibilità idraulica e ai Canali di Bonifica;
4. **DI DARE ATTO** che i Permessi di costruire degli edifici dovranno rispettare i requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 05/12/1997;
5. **DI ACCOGLIERE** l'osservazione della Provincia relativamente alla vasca di laminazione prescrivendo la segnalazione dell'invaso, e la ricerca, in sede di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, di soluzioni volte a circoscrivere gli ingressi segnalandoli con adeguata cartellonistica per evitare situazioni di pericolo;
6. **DI STABILIRE** che, modificando, per le ragioni espresse in premessa, 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;
7. **DI STABILIRE** che ai sensi degli art. 32 e 152 del D.lgs. 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; poiché lo schema di convenzione relativo al sub comparto 1, per le motivazioni espresse in premessa, non prevede tale impegno, dovrà essere integrato in tal senso in sede di stipula;
8. **DI DARE ATTO** che nel PPA è prevista a carico del comparto la realizzazione del 50% della rotatoria fra via Boscone e Via Cerchia di Sant'Egidio, in quota parte assieme all'AT 04/14, in proporzione alla SUL; tale rotatoria sarà realizzata dal Comune con il finanziamento delle Ditte attuatrici dei 2 comparti;

9. **DI DARE ATTO** inoltre che sono a carico della Ditta attuatrice il dosso rallentatore sulla via Cerchia di Sant'Egidio, il marciapiede e l'isola ecologica su via Boscone, opere esterne al comparto, 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, in data 27 agosto 2010 con PG n. 55019;
10. **DI PREVEDERE** che il Comune acquisisca le superfici di compensazione aggiuntiva che ammontano a mq. 5.177 di cui 3.912 nel primo stralcio e 1.265 nel secondo quale compensazione aggiuntiva, che il Comune acquisirà al prezzo convenzionale di 0,01 €/mq. per un totale di € 51,77 da versarsi al momento della cessione, distinto per il 1° sub comparto in € 39,12 e per il 2° sub comparto in € 12,65;
11. **DI PREVEDERE** la cifra suddetta di € 51,77 al Capitolo 21200/11 Acquisto, permuta immobili suddivisa in € 39,12 per il primo sub-comparto e € 12,65 per il secondo sub-comparto;
12. **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;
13. **DI PROVVEDERE** all'invio di copia del presente Piano Urbanistico Attuativo alla Provincia, 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	2011	021200	00	51,77	2227

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

**RITA RICCI****MANUELA LUCIA MEI****REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Cesena il giorno 5 AGOSTO 2011 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 4.8.2011

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 è esecutiva dal 16 Agosto 2011

IL FUNZIONARIO INCARICATO

LUCIA BOLOGNESI

p.c.c. ad uso amministrativo

Cesena, 4.8.2011

Il funzionario incaricato

dr.ssa L. Bolognesi