



# COMUNE DI CESENA

Processo verbale delle deliberazioni del Consiglio Comunale

Seduta del **28/07/2011** - delibera n. **94**

**OGGETTO:** APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DEL COMPARTO 04/05 AT3 VILLA CHIAVICHE, VIA PISIGNANO - VIA CERVESE

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 Villa Chiaviche un comparto perequativo avente una Superficie Territoriale (S.T.) di mq. 59.549,00 (mq. 59.375 catastali) e una Superficie Utile Lorda (S.U.L.) di mq. 8.932,35, tra Via Pisignano e Via Cervese, denominato 04/05 AT3 con gli obiettivi di integrare l'area di trasformazione contigua creando un ampio filtro verde a protezione dell'abitato di Villa Chiaviche, creare una rete ciclo-pedonale di collegamento interno fra i vari nuclei abitativi e produttivi e alla rete principale sulla via Cervese, completare e chiudere il disegno urbanistico residenziale della frazione, comprendendo anche nel comparto un intervento di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP);

- le Soc. Mar.te s.r.l., Canova s.r.l., Imm. Simona s.r.l., Comandini Primo & C. s.n.c. e i Sig.ri Comandini Primo, Zannoli Lina, Placuzzi Oliviero, Magnani Fernando, Neri Gigliola, Magnani Alessandro, Magnani Nicoletta, Scarpellini Davide, Scarpellini Stefano, Poggioli Silvia, Contos Evangelos, Zoffoli Giovanna e Fratantuono Carmine, in seguito definiti Ditta Attuatrice, sono proprietari del terreno sito in località Villa Chiaviche, Via Pisignano – Via Cervese distinto al C.T. al foglio 81 particelle n. 92, n. 152, n. 206, n. 209, n. 210, n. 347, n. 591, n. 2159, n. 2180, n. 2184, n. 2211, n. 2215, n. 2220, n. 2222, n. 2225, n. 2228, n. 2244, n. 2246, n. 2260, n. 2268, della superficie di mq. 59.375 e reali di mq. 59.549;

- con determinazione dirigenziale n. 2.333 del 29.12.2008 la Ditta Attuatrice è stata autorizzata alla presentazione del PUA di Iniziativa Privata relativo all'Area di Trasformazione 04/05 AT3 Villa Chiaviche Via Pisignano – Via Cervese, con una serie di prescrizioni riguardanti le reti e subordinando l'approvazione del PUA alla previsione della messa in sicurezza dell'incrocio con Via Pisignano, come previsto anche dal Programma Pluriennale di Attuazione;

- in data 30.12.2008 con pratica edilizia n. 356 PGN 59.128/08 la Ditta Attuatrice ha presentato gli elaborati del Piano Attuativo;

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

- l'intervento oggetto del PUA prevede edifici trifamiliari e a schiera, di modesta volumetria e basso impatto, lungo tutto il perimetro del comparto, sei edifici con tipologia condominiale a tre piani che si sviluppano intorno ad un'isola di verde attrezzato, privato ad uso pubblico, per il quale si prevede la gestione e manutenzione a carico dei proprietari, per un totale di mq. 8.931,97 di SUL suddivisa in 110 alloggi e due fabbricati plurifamiliari (16 alloggi) con tipologia condominiale a due piani fuori terra di ERP per una SUL di mq. 1.489,00; tutti i fabbricati sono dotati di autorimesse al piano interrato. È previsto un unico accesso carrabile al comparto dalla via Pisignano come prolungamento della strada di PRG del comparto residenziale adiacente 04/04 AT3, mentre sulla Via Cervese non ci sono innesti. Il sistema viario è costituito da una strada principale ad anello, provvista di marciapiedi, fasce alberate e parcheggi, che rende fruibili i vari isolati edificati;

- gli elaborati di progetto sono stati corretti ed integrati in data 17.03.2010, 13.05.2010, 19.07.2010 e definitivamente integrati in maniera completa in data 03.08.2010 unitamente al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;

### VISTI I PARERI ESPRESSI DAGLI ENTI:

- il parere favorevole con prescrizioni del Servizio PEEP-ERP espresso in data 19.08.2010 sull'intervento ERP;

- il parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio del 08.06.2010 con la prescrizione di *“realizzare due collegamenti ciclabili est/ovest (in realtà nord/sud) con il percorso ciclabile principale; la C.Q.A.P. suggerisce inoltre che il collegamento ciclabile prosegua fino al verde privato ad uso pubblico al centro della lottizzazione e consiglia una possibile schermatura arborea a sud per garantire adeguate zone d'ombra all'interno dell'area”*;
- il parere di AUSL del 09.09.2010 favorevole alla seguente condizione: *“le piste ciclabili siano connesse direttamente alla rete ciclabile esistente”*;
- il parere favorevole del Quartiere “Cervese Sud” del 30.09.2010 con le seguenti richieste: *“1. la realizzazione simultanea delle due opere di urbanizzazione (pur nella consapevolezza che il Comune non può imporla ai privati) per garantire che l'incremento di traffico non venga ad incidere troppo pesantemente su Via Pisignano, ma impegni anche la nuova strada prevista, 2. l'inserimento di un incrocio rialzato tra Via Pisignano e la nuova strada, 3. l'allungamento della pista ciclabile, ora prevista solo fino all'altezza di Via Cerea, fino a Via Cervese, 4. l'installazione di un moderno sistema di illuminazione a led, per il risparmio energetico”*;
- il nulla osta all'intervento di ARPA del 06.12.2010 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. 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. 4. 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. 5. 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 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 che dovranno essere rispettate in sede di Permesso di costruire per le OO.UU., integrato dai pareri favorevoli con prescrizioni di Hera Forlì-Cesena del 04.10.2010 e di Hera Luce del 03.01.2011;
- il parere favorevole sul progetto preliminare delle opere di urbanizzazione del Dirigente del Settore Infrastrutture e Mobilità del 02.02.2011 nel quale si precisa altresì che la procedura negoziata per l'affidamento dei lavori si ritiene debba essere affidata alla Ditta Attuatrice del PUA;
- il parere di compatibilità irrigua favorevole espresso in sede di Conferenza di servizi del 04.10.2010 ed integrato con il parere di compatibilità idraulica in data 21.01.2011 dal Consorzio di Bonifica della Romagna favorevole con le seguenti prescrizioni: *“1. la condotta interrata DN 90 mm esistente dovrà essere intercettata al limite del comparto ed eliminata nel tratto successivo; 2. dovrà essere interrotta la fascia di ecotone in corrispondenza della tubazione DN 350 mm che attraversa la S.P. 71 per una larghezza di 3,5 metri a cavallo*

della condotta, fascia su cui vige il divieto di piantumazione di alberature di alto fusto e di edificazione; 3. dovrà essere salvaguardata la cameretta di manovra esistente vicino al confine sud del comparto sul lato della S.P. 71, dove sono collocate le valvole di intercettazione delle tubazioni DN 350 e 90 mm; 4. dovrà essere fatta richiesta di allaccio alla tubazione dn 90 mm esistente per l'irrigazione del verde pubblico come da richiesta del progettista n. 14113 del 0406/2010, utilizzando l'apposito modulo scaricabile dal sito [www.bonificaromagna.it](http://www.bonificaromagna.it), a seguito della quale, una volta concordata la posizione, verrà formulato il preventivo di spesa a carico del richiedente per la realizzazione dell'attacco e del gruppo di consegna.”;

- il parere del Servizio Tecnico di Bacino del 16.02.2011 favorevole con le seguenti indicazioni progettuali: “1. il collegamento alla depressione nel verde sarà da posizionare a quote atte a non metterlo spesso in pressione, e da far funzionare l'area di laminazione solo per eventi pluviometrici elevati; 2. saranno da posizionare valvole a clapet prima dell'immissione nella rete pubblica (viste le quote ribassate) al fine di evitare rigurgiti indesiderati ed esaurire dall'esterno i volumi di laminazione; 3. si ribadisce che venga garantita la regolare manutenzione delle vasche-depressioni, della rete interna e della “strozzatura” da parte del gestore delle stesse, fosse privato o pubblico”;

- la Delibera di Giunta Provinciale n. 200 del 27.04.2011 con la quale la Provincia, ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 con la seguente prescrizione “precedentemente alla fase esecutiva dovranno essere effettuate verifiche più puntuali sul reale rischio di liquefazione dei terreni di fondazione in caso di sisma, anche utilizzando metodi semplificati, previsti dalla DAL RER 112/2007” 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, come modificato dal D.Lgs. 4/2008, “a condizione che il progetto urbanistico venga integrato con quegli elementi progettuali volti a garantire una corretta applicazione della tutela paesaggistica e ambientale e a migliorare la sostenibilità del nuovo intervento insediativo, come di seguito riepilogato: a) Poiché il vincolo di tutela dal piano provinciale (art. 10, comma 9) prevede il loro mantenimento, impedendone l'abbattimento ed il danneggiamento, è necessario che il progetto di sistemazione dell'area verde tenga in considerazione i due filari indicati dalla cartografia provinciale, integrandoli e assumendoli a riferimento, in tutta la loro estensione, nella progettazione della zona verde e della pista ciclabile come elemento significativo sotto il profilo paesaggistico ed ecologico. Considerato, poi, che il comma 6, lett.d) dell'art. 21B del P.T.C.P. (area in cui ricade l'AT in oggetto) prescrive, per le “Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione”, il mantenimento e/o la ricostruzione di siepi, filari e/o quinte alberate lungo le strade e i canali di scolo, anche nel caso che i suddetti elementi non risultassero ad oggi più presenti, è necessario ricostituirli, con ciò mantenendo vivo il segno che rimanda all'originaria destinazione agricola del sito. Tale prescrizione dovrà essere debitamente assunta all'interno delle N.T.A. e nella convenzione del P.U.A. in modo tale da conformare adeguatamente la progettazione delle opere di urbanizzazione (verde pubblico). b) Poiché il bacino di laminazione ha una profondità di 50 cm, lo stesso va opportunamente segnalato e recintato al fine di impedire l'accesso e consentire la fruizione dell'area pubblica in sicurezza. Tale prescrizione dovrà essere debitamente assunta all'interno delle N.T.A. e nella convenzione del P.U.A. in modo da conformare adeguatamente la progettazione delle opere di urbanizzazione, nei tempi e nei modi individuati dal Comune, pur tuttavia garantendo impedimento all'accesso. c) Il PUA prevede numerosi attraversamenti pedonali in stretta prossimità delle curve del quadrilatero stradale interno. Tale posizione rappresenta una criticità per la sicurezza dei pedoni, pertanto è necessario rivalutare il sistema degli attraversamenti pedonali, al fine di garantire le più ampie condizioni di sicurezza. d) Si suggerisce di prevedere un maggior ombreggiamento dei parcheggi pubblici posti ortogonalmente lungo i lati stradali, compatibilmente con la dotazione stabilita di posti auto ed il sostanziale assetto del PUA. e) Data la elevata estensione di aree verdi, è auspicabile,

*come prefigurato dal Piano, che l'irrigazione di quelle pubbliche, qualora possibile, possa essere effettuata attraverso le condotte irrigue presenti e opportunamente adattate mediante adduzione dalla rete distributiva del C.E.R.; per le aree private dovranno essere studiati sistemi di raccolta delle acque tali da ottimizzare l'utilizzo della risorsa idrica, da introdurre all'interno delle N.T.A. del P.U.A.";*

**RITENUTO OPPORTUNO RIGUARDO AI PARERI ESPRESSI:**

- recepire la prescrizione dell'Amministrazione Provinciale relativa alle verifiche sul reale rischio di liquefazione dei terreni di fondazione da effettuare precedentemente alla fase esecutiva inserendo all'interno delle N.T.A. del PUA l'obbligo ad effettuare tali verifiche;

- recepire l'osservazione dell'Amministrazione Provinciale relativa all'art. 21B del P.T.C.P. che prescrive, per le "zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione", il mantenimento e/o la ricostruzione di siepi, filari e/o quinte alberate, prevedendo nelle tavole di progetto e all'interno delle N.T.A. del PUA la ricostituzione dei due filari e/o quinte alberate indicati dalla cartografia provinciale in tutta la loro estensione come elemento significativo sotto il profilo paesaggistico ed ecologico;

- recepire l'osservazione dell'Amministrazione Provinciale relativa al bacino di laminazione che va segnalato e recintato al fine di impedirne l'accesso e consentire la fruizione dell'area pubblica in sicurezza inserendo tale prescrizione all'interno delle N.T.A. del PUA;

- rimandare alla fase successiva del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, in quanto scala più appropriata, gli adempimenti richiesti dall'Amministrazione Provinciale in merito agli attraversamenti pedonali in stretta prossimità delle curve del quadrilatero stradale interno, al fine di garantire le più ampie condizioni di sicurezza;

- recepire l'osservazione dell'Amministrazione Provinciale relativa alla possibilità che l'irrigazione delle aree verdi pubbliche sia effettuata attraverso le condotte irrigue presenti e opportunamente adattate mediante adduzione dalla rete distributiva del C.E.R., come già precisato nelle N.T.A.; in merito il consorzio di Bonifica della Romagna ha già espresso parere favorevole in data 21.01.2011;

- recepire l'osservazione dell'Amministrazione Provinciale, relativa a sistemi di raccolta delle acque nelle aree private tali da ottimizzare l'utilizzo della risorsa idrica, mediante inserimento della prescrizione all'interno delle N.T.A. del PUA;

- 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 e del Consorzio di Bonifica;

- precisare in merito alla richiesta avanza dall'AUSL il 09.09.2010 che la pista ciclabile prevista si collega alla pista esistente lungo via Cervese attraverso il breve tratto di via Cerea che è strada regolamentata come "zona 30" e la cui sezione non consente la localizzazione di un percorso ciclabile distinto dalla carreggiata;

- in merito alla richiesta avanzata dalla C.Q.A.P. non inserire, in accordo con il Servizio Mobilità e Traffico, ulteriori percorsi nord/sud trattandosi di viabilità ad esclusivo servizio della nuova edificazione con una scarsa previsione di traffico ed individuata come "zona 30" e di aver recepito all'interno del progetto di PUA un percorso che consente l'accesso in sicurezza al verde centrale al comparto ed un migliore ombreggiamento all'interno dell'area a verde;

- in merito alle richieste dal Quartiere "Cervese Sud" si ribadisce che non è facoltà del

Comune imporre l'attuazione contemporanea dei due piani gravitanti su via Pisignano pur segnalando che l'iter di approvazione del piano limitrofo è in fase avanzata; si segnala inoltre che sia per l'inserimento di un incrocio rialzato è stato già previsto progettualmente in ottemperanza alle prescrizioni del PPA mentre si è valutato non opportuno, in accordo con il Servizio Mobilità e Traffico, l'allungamento della pista ciclabile fino a via Cervese per evitare l'attraversamento della parte attrezzata del verde che ne avrebbe compromesso la fruizione in sicurezza;

- rimandare alla fase successiva del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, in quanto scala più appropriata, la verifica circa la possibilità di utilizzare un sistema di illuminazione a led come richiesto dal Quartiere "Cervese Sud";

**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 02 febbraio 2011, l'espletamento della procedura negoziata per l'affidamento dei lavori di cui all'art. 57 c.6 del Dlgs 163/2006 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; poiché lo schema di convenzione 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;

**PREMESSO INOLTRE CHE:**

- all'interno dell'AT è prevista la realizzazione di un edificio destinato all'Edilizia Residenziale Pubblica;

- l'area di mq. 2.481,00, sulla quale sono previsti gli edifici ERP sarà ceduta come area di compensazione aggiuntiva dopo la stipula della convenzione al prezzo di € 0,01 al mq. come già stabilito con la delibera di Consiglio Comunale n. 169 del 29.09.2005 avente ad oggetto "Approvazione degli schemi di convenzione per l'attuazione delle Aree di Trasformazione residenziali e polifunzionali", per un importo complessivo di € 24,81; il rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del comparto è subordinato alla cessione del lotto per l'ERP;

- il Comune potrà acquisire tale lotto e, ai sensi dell'art. 3 del vigente Regolamento PEEP ERP, realizzare direttamente l'intervento oppure provvedere all'assegnazione mediante procedura di evidenza pubblica;

- la Ditta Attuatrice realizzerà le opere di urbanizzazione dell'intero sub-comparto che, per la quota parte spettante all'ERP, verranno rimborsate alla Ditta dal Comune o dal soggetto assegnatario del lotto ERP individuato dal Comune; tale importo proporzionato alla SUL di spettanza verrà debitamente indicizzato con l'indice ISTAT-vita; a garanzia della fattibilità dell'intervento ERP a prezzi calmierati, l'importo massimo a suo carico non potrà subire incrementi superiori al 10% del presunto e l'eventuale maggiore spesa rimarrà a carico della Ditta Attuatrice;

**CONSIDERATO CHE:**

- il progetto di PUA prevede una superficie di mq. 18.796,24 quale compensazione aggiuntiva prevista a verde che il Comune acquisirà al prezzo convenzionale di 0,01 €/mq. per un totale di € 187,96 da versarsi al momento della cessione;
- 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 dell'incrocio su Via Pisignano con la nuova strada di lottizzazione, questa viene risolta con incrocio a raso senza differenze di quota e isola centrale a verde quale spartitraffico;
- 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;

#### **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; inoltre la Ditta Attuatrice prima della fine lavori degli edifici ERP, dovrà ultimare e richiedere il collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione di sua pertinenza;
- provvedere all'approvazione del PUA in oggetto in quanto il medesimo:
  - 1) costituisce attuazione delle previsioni del vigente PRG 2000, in relazione alle aree residenziali ivi contenute;
  - 2) 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 residenziale 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 16.03.2011 al 15.04.2011 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 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 "Codice dei Contratti pubblici" come modificato;
- il "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione";

**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 del D.L.vo n.267/2000;

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

Su conforme proposta del Dirigente del Settore Programmazione Urbanistica Servizio Progettazione Urbanistica;

Nel corso delle dichiarazioni di voto, di cui copia in atti, entrano i consiglieri Di Placido e Prati, per cui risultano 25 presenti;

La votazione registra il seguente esito:

consiglieri presenti: 25                      votanti: 23                      astenuti: 2 (Di Placido [PRI] - Prati/UDC)  
 - contrari: 8 (Lega Nord – PdL - Cesena 5 Stelle)  
 - favorevoli: 15 (PD – IdV – Sinistra per Cesena)

## D E L I B E R A

1. **DI APPROVARE** il Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata del Comparto 04/05 AT3 Villa Chiaviche, Via Pisignano presentato da le Soc. Mar.te s.r.l., Canova s.r.l., Imm. Simona s.r.l., Comandini Primo & C. s.n.c. e i Sig.ri Comandini Primo, Zannoli Lina, Placuzzi Oliviero, Magnani Fernando, Neri Gigliola, Magnani Alessandro, Magnani Nicoletta, Scarpellini Davide, Scarpellini Stefano, Poggioli Silvia, Contos Evangelos, Zoffoli Giovanna e Fratantuono Carmine costituito dai seguenti elaborati depositati agli atti della Segreteria:

TAVOLA 01	Certificati catastali
TAVOLA 02	Documentazione fotografica
TAVOLA 03	Inquadramento urbanistico
TAVOLA 04	Stato attuale
TAVOLA 06	Planimetria di progetto
TAVOLA 07	Schemi Profili / Sezioni di progetto
TAVOLA 08	Planimetria aree da cedere
TAVOLA 09	Planimetria verde pubblico
TAVOLA 10	Planimetria superfici permeabili
TAVOLA 11	Planimetria viabilità / segnaletica stradale
TAVOLA 12	Planimetria connessioni ciclo-pedonali
TAVOLA 13	Planimetria rete acque bianche
TAVOLA 14	Planimetria rete acque nere
TAVOLA 14'	Profili rete acque nere
TAVOLA 15	Planimetria rete acquedotto
TAVOLA 16	Planimetria rete gas
TAVOLA 17	Planimetria rete illuminazione pubblica
TAVOLA 18	Planimetria rete Enel
TAVOLA 19	Planimetria reti telecomunicazioni
TAVOLA 20	Planimetria isole ecologiche
TAVOLA 21	Planimetria rete cablata
TAVOLA 22	Planimetria sinottica reti
TAVOLA 23	Tipologie edilizie
TAVOLA 24	Relazione illustrativa
TAVOLA 25	Norme tecniche di attuazione
TAVOLA 26	Planimetria invarianza idraulica



TAVOLA 26A	Relazione invarianza idraulica
TAVOLA 27	Computo metrico estimativo
TAVOLA 28	Valutazione Previsionale di clima acustico
TAVOLA 30	Relazione geologica-geotecnica
TAVOLA 31	Verifica di assoggettabilità procedura di V.A.S.

#### Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione

TAV. 01	Relazione illustrativa
TAV. 03	Studio di prefattibilità ambientale
TAV. 04	Indagini geologiche, idrogeologiche ed archeologiche preliminari
TAV. 05a	Planimetria di progetto
TAV. 05b	Schemi grafici esecutivi
TAV. 06	Indicazioni e disposizioni per stesura piano di sicurezza
TAV. 07	Calcolo sommario della spesa

Schema di convenzione;

2. **DI DARE ATTO** che i Permessi di costruire delle urbanizzazioni dovranno rispettare le prescrizioni contenute nei pareri del Dirigente del Settore Infrastrutture e Mobilità del 17.09.2010, del Consorzio di Bonifica della Romagna del 21.01.2011, del Servizio Tecnico di Bacino e dalla Provincia nella delibera in cui esclude il Piano dalla procedura di VAS in merito agli attraversamenti pedonali in stretta prossimità delle curve del quadrilatero stradale interno, al fine di garantire le più ampie condizioni di sicurezza;
3. **DI DARE ATTO CHE** le osservazioni dell'Amministrazione Provinciale, espresse in sede di delibera di esclusione dalla procedura di VAS, relativamente:
  - alle verifiche sul reale rischio di liquefazione dei terreni di fondazione da effettuare precedentemente alla fase esecutiva
  - all'art. 21B del P.T.C.P. che prescrive, per le "zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione", il mantenimento e/o la ricostruzione di siepi, filari e/o quinte alberate;
  - al bacino di laminazione che va segnalato e recintato al fine di impedirne l'accesso e consentire la fruizione dell'area pubblica in sicurezza;
  - alla possibilità che l'irrigazione delle aree verdi pubbliche sia effettuata attraverso le condotte irrigue presenti e opportunamente adattate mediante adduzione dalla rete distributiva del C.E.R.
  - a sistemi di raccolta delle acque nelle aree private tali da ottimizzare l'utilizzo della risorsa idrica
 sono state recepite nelle tavole di progetto e nell'articolato normativo del PUA;
4. **DI DARE ATTO** che il progetto di PUA prevede la messa in sicurezza dell'incrocio su Via Pisignano con la nuova strada di lottizzazione, come previsto da PPA e richiesto dal Quartiere "Cervese sud", intervento autorizzato dal Dirigente del Settore Infrastrutture e Mobilità, quale soggetto 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;
5. **DI PRECISARE** in merito alla richiesta avanza dall'AUSL il 09.09.2010 che la pista ciclabile prevista si collega alla pista esistente lungo via Cervese attraverso il breve

tratto di via Cerea che è strada regolamentata come “zona 30” e la cui sezione non consente la localizzazione di una percorso ciclabile distinto dalla carreggiata;

6. **DI RECEPIRE** solo parzialmente la richiesta avanzata dalla C.Q.A.P. per le motivazioni citate in premessa, avendo già previsto progettualmente un percorso in sicurezza che permette il collegamento dalla pista ciclopedonale stessa al verde centrale al comparto ed un migliore ombreggiamento all'interno dell'area a verde;
7. **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; inoltre la Ditta Attuatrice prima della fine lavori dell'edificio ERP, dovrà ultimare e richiedere il collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione di sua pertinenza; a garanzia della fattibilità dell'intervento ERP a prezzi calmierati, l'importo massimo per le opere di urbanizzazione a suo carico non potrà subire incrementi superiori al 10% del presunto e l'eventuale maggiore spesa rimarrà a carico della Ditta Attuatrice;
8. **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; poiché lo schema di convenzione, per le motivazioni espresse in premessa, non prevede tale impegno, dovrà essere integrato in tal senso in sede di stipula;
9. **DI PREVEDERE** che il Comune acquisisca il lotto destinato all'edilizia Residenziale Pubblica di mq. 2.481,00 al prezzo di 0,01 €/mq. dopo la stipula della convenzione, per un importo di € 24,81 + IVA 20% del valore normale corrispondente ad € 136.224,81, per un totale di € 136.249,62;
10. **DI DARE ATTO** che la copertura finanziaria relativa all'importo di € 136.249,62 è già stata prevista al Capitolo 066.200 del Bilancio 2009 Impegno n. 3.966;
11. **DI DARE MANDATO** al Dirigente del Settore Risorse Patrimoniali e Tributarie di acquisire il lotto destinato ad ERP;
12. **DI RIMANDARE** ad un successivo atto della Giunta, ai sensi dell'art.3 del vigente Regolamento PEEP ERP, la decisione dei criteri e degli indirizzi sulle modalità attuative del lotto ERP;
13. **DI PREVEDERE**, nel caso di intervento diretto del Comune, di fornire garanzia alla Ditta Attuatrice per il pagamento della relativa quota di urbanizzazione primaria pari a € 175.947,12 comprensivo delle spese tecniche, mediante fideiussione; nel caso in cui l'intervento ERP venga realizzato da soggetto attuatore privato detta garanzia sarà rilasciata direttamente dall'assegnatario del lotto ERP;
14. **DI PREVEDERE** che il Comune acquisisca la superficie di compensazione aggiuntiva di verde pubblico che ammonta a mq. 18.796,24 dopo il collaudo delle OO.UU. al prezzo convenzionale di 0,01 €/mq per la cifra totale di € 187,96 che saranno versati al momento della cessione;

15. **DI PREVEDERE** la cifra suddetta di € 187,96 nel Capitolo 021200/11 Acquisto, permute immobili;
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.

*PLR/LB/cv*

**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	187,96	2231

---

 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