



# COMUNE DI CESENA

Processo verbale delle deliberazioni del Consiglio Comunale

Seduta del **12/02/2009** - delibera n. **28**

**OGGETTO:** APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DEL COMPARTO 03/08 AT3 CASE FINALI, VIA FIORENZUOLA.

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

Presiede il cons. **INES BRIGANTI**

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

Risultano presenti i Consiglieri:

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

Presenti: n. 26 - Assenti: n. 5

Vengono nominati scrutatori i Consiglieri:

LUIGI DI PLACIDO

MARIA LUISA PIERI

GIULIANO PISTOCCHI

Sono presenti gli Assessori:

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

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO CHE:

-con determinazione dirigenziale n. 1141 del 12.07.2006 i Signori Bazzocchi Arnaldo, Romano, Sanzio, Mordenti Vincenzo, Marino, Gina, Brandolini Gastone, Medri Giovanni, Renner Maria Elise, Costa Adriana, Zoffoli Giovanni e Frini Alba in qualità di proprietari del terreno sito in località Case Finali, via Fiorenzuola distinto al Catasto Terreni al Foglio n. 150 p.lle n. 27 parte, n. 102 parte, n. 136 parte, n. 137 parte e n. 189 parte, 218, 528 parte, 533, 539, 41 parte, 42 parte, 141 parte, 531 parte, 194, 212 parte, 53, 195, 21 parte, 183, 182, di mq. 59.223, compreso nel comparto AT3 03/08 sono stati autorizzati alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Privata riguardante l'intero comparto comprendendo anche le aree dei Sigg.ri Degli Angeli Pietro, Vittorio e Renzo (F. 150, p.lle 145, 221, 144, 204 di mq. 5448).

-in data 24.05.2007 con pratica edilizia n. 160 PGN 20408, i Signori Bazzocchi Arnaldo, Romano, Sanzio, Mordenti Vincenzo, Marino, Gina, Brandolini Gastone, Medri Giovanni, Mario Peter, Stefan Fabio, Thoesten Markus, Claudio, Costa Adriana, Zoffoli Giovanna e Frini Alba hanno presentato gli elaborati del Piano Attuativo che contengono la previsione di due sub comparti ad attuazione differita;

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

-gli elaborati di progetto sono stati corretti ed integrati in data 05.11.2007, 28.01.2008 e 22.02.2008;

-il comparto risulta suddiviso in due stralci attuativi autonomi e autosufficienti per quanto riguarda accessibilità, standard di verde e parcheggio;

-all'interno del comparto ricade un edificio destinato ad attività produttiva di cui è prevista la demolizione con recupero dell'80% della SUL ai sensi dell'art 42 c 10 delle NdA del PRG vigente;

-all'interno del comparto ricade inoltre una porzione di area di proprietà comunale di mq. 1286 acquisita mediante procedura espropriativa, destinata in parte a strada e in parte a parcheggio che mantiene nel PUA la destinazione attuale; secondo gli indirizzi espressi con delibera di Giunta n 199 del 04.07.2006 il Comune rinuncia alla capacità edificatoria attribuita a tale area in quanto destinata ora ed allora a porzione di viabilità;

### VISTI:

-il parere favorevole dell'Amministrazione Provinciale di Forlì-Cesena – Servizio Pianificazione Territoriale del 03.09.2007 rilasciato ai sensi dell'art. 37 della L.R. 31/02 come sostituito dall'art.14 della L.R. 10/03, con la seguente prescrizione: il fosso di guardia da realizzare lungo il confine di monte del comparto e il relativo tratto di allaccio allo scolo Marzolino 1°, dovranno essere correttamente dimensionati per ricevere le acque provenienti dal versante sovrastante. L'Amministrazione provinciale chiede inoltre di dotare la vasca di laminazione delle acque piovane, prevista in area a verde pubblico in esubero allo standard, di apposita recinzione che ne limiti l'accesso per ragioni di sicurezza.”

-il parere favorevole con osservazioni di ASL ed ARPA del 24.07.08 nel quale si precisa, in relazione al clima acustico, integrando il parere espresso sul progetto di massima, che, a seguito delle intervenute modifiche al Piano di zonizzazione acustica, non sono necessarie verifiche post operam. Segnala inoltre la pericolosità del passaggio pedonale ubicato in prossimità della rotonda Case Finali, chiedendo di individuare una soluzione migliorativa;

-il parere favorevole del Quartiere Fiorenzuola del 29.04.2008;

-il parere favorevole del Dirigente del Settore Tutela dell'Ambiente e del Territorio, in qualità di coordinatore dei Settori dei LL.PP. e di Hera, del 16.09.2008 contenente una serie di prescrizioni per la fase attuativa già comunicate alla Ditta attuatrice;

-il parere favorevole del Servizio Edilizia Residenziale Pubblica – PEEP del 29.08.2007 relativo al lotto ERP presente nell'AT;

-il parere favorevole con prescrizioni della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio del 05.03.2008 con il quale la C.Q.A.P. si riserva di valutare in sede di Permesso di costruire le tipologie A, B, C, I, L, ERP in relazione agli snodi, agli accostamenti dei corpi di fabbrica e agli schermi di facciata che non sembrano del tutto risolti dal punto di vista compositivo;

pareri tutti depositati agli atti del settore proponente;

**RITENUTO OPPORTUNO** recepire 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 evidenzii il possibile 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.

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

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

**PRESO ATTO CHE** il PUA è stato assoggettato a verifica di Assoggettabilità a VAS ( Valutazione Ambientale Strategica) ai sensi del Dlgs n. 4 del 2008 e che, con Delibera di Giunta Provinciale n. 80196/474 del 02.09.08, la Provincia ha escluso il piano dalla procedura di VAS in quanto le modifiche proposte non prefigurano impatti significativi sull'ambiente prescrivendo, quale condizione di sostenibilità, che il fosso di guardia da realizzare lungo il confine di monte del comparto e il relativo tratto di allaccio allo scolo Marzolino 1° siano correttamente dimensionati per ricevere le acque provenienti dal versante soprastante;

#### **PREMESSO INOLTRE CHE:**

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

-l'area sulla quale è previsto l'edificio sarà ceduta come area di compensazione aggiuntiva dopo la stipula della convenzione al prezzo di € 0,01 al mq. come già stabilito con delibera di Consiglio Comunale n. 169 del 29.09.2005, per un importo complessivo di € 27,48; 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 provvedere all'assegnazione mediante procedura di evidenza pubblica o, in alternativa, potrà individuare, con procedura di evidenza pubblica, il soggetto attuatore a cui la Ditta attuatrice cederà direttamente il lotto;

-la Ditta attuatrice realizzerà le opere di urbanizzazione dell'intero sub-comparto che, per la quota parte spettante all'ERP, verranno rimborsate alla ditta lottizzante dal soggetto assegnatario del lotto ERP individuato dal comune, tale importo proporzionato alla SUL di spettanza verrà e debitamente indicizzato con l'indice ISTAT-vita;

#### **CONSIDERATO CHE:**

-lo schema di convenzione relativo al secondo subcomparto contiene gli impegni previsti dal Programma Pluriennale di Attuazione approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 223 del 15.12.2005 relativi all'allargamento di via Rio Marano lungo il fronte dell'Area di trasformazione;

**CONSIDERATO INOLTRE CHE** il progetto di PUA prevede una superficie di mq. 15.638 quale compensazione aggiuntiva, ulteriore rispetto alla superficie destinata ad ERP che il Comune acquisirà al prezzo convenzionale di 0,01 €/mq. per un totale di € 156,38 da versarsi al momento della cessione, distinta per il 1° sub comparto in mq. 12.737 per € 127,37 e per il 2° sub comparto in mq. 2.901 per € 29,01;

**DATO ATTO CHE** gli elaborati del PUA sono stati depositati a libera visione del pubblico, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/78 e successive modificazioni, previo avviso di deposito effettuato all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune, dal 24.09.2008 al 24.10.2008 e che nei 30 (trenta) giorni successivi non sono pervenute osservazioni;

#### **VISTI:**

-l'art. 25 della L.R. 47/78 e successive modificazioni;

-l'art. 3 comma 4 della L.R. 46/88 e successive modificazioni;

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

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

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

Su conforme proposta del Dirigente del Settore Programmazione Urbanistica –Servizio Aree di Trasformazione;

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

Attesa la propria competenza ai sensi dell'art. 42 D.Lgs n. 267-2000;

Esaminata in 2^commissione consiliare il 5-2-2009;

Udita la discussione, di cui copia in atti; nel corso della stessa escono i consiglieri Luca Mancini, M. Mazzotti, A.Celletti, per cui risultano 23 presenti;

La votazione registra il seguente esito:

consiglieri presenti 23

astenuti 3 (Ugolini-Di Placido/PRI - Baronio/UDC)

contrari 1(Fabbri/verdi)

favorevoli 19 (PD- RC)

### **D E L I B E R A**

- DI APPROVARE** il Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata del Comparto 03/08 AT3 case Finali, via Fiorenzuola presentato dai Signori Bazzocchi Arnaldo, Romano, Sanzio, Mordenti Vincenzo, Marino, Gina, Brandolini Gastone, Medri Giovanni, Mario Peter, Stefan Fabio, Thoesten Markus, Claudio, Costa Adriana, Zoffoli Giovanna e Frini Alba, costituito dai seguenti elaborati depositati agli atti dell'ufficio proponente:

TAVOLA 1a	Sovrapposizione P.R.G. – catasto, identificazione delle proprietà
TAVOLA 1b	Certificati catastali

TAVOLA 2a	Rilievo planialtimetrico
TAVOLA 2b	Stato attuale
TAVOLA 3	Planimetria di progetto – dati tecnici
TAVOLA 4	Planimetria aree da cedere
TAVOLA 5°	Planimetria verde pubblico
TAVOLA 5b	Planimetria superfici permeabili interne ai lotti
TAVOLA 6	Schemi profili – sezioni di progetto - sezioni stradali
TAVOLA 7	Planivolumetrico
TAVOLA 8	Rete di smaltimento acque bianche
TAVOLA 9	Calcolo vasca di laminazione – verifica volume di laminazione – calcolo luce a battente
TAVOLA 10	Planimetria rete acque nere
TAVOLA 11	Planimetria acquedotto
TAVOLA 12	Planimetria rete gas
TAVOLA 13	Planimetria rete cablata
TAVOLA 14	Planimetria illuminazione pubblica
TAVOLA 15	Planimetria isole ecologiche
TAVOLA 16	Planimetria rete Enel
TAVOLA 17	Planimetria rete Telecom
TAVOLA 18	Relazione illustrativa
TAVOLA 19	Norme tecniche di attuazione
TAVOLA 20	Computo metrico estimativo 1° stralcio
TAVOLA 20 a	Computo metrico estimativo 2° stralcio
TAVOLA 21	Relazione geologica
TAVOLA 22	Relazione di fattibilità geotecnica
TAVOLA 23	Relazione acustica
TAVOLA 24a	Planimetria sinottica delle reti stralcio “A”
TAVOLA 24b	Planimetria sinottica delle reti stralcio “B” e “C”
TAVOLA 25	Planimetria tipologie
TAVOLA 26	Schema tipologia “A”
TAVOLA 27	Schema tipologia “B”
TAVOLA 28	Schema tipologia “C”
TAVOLA 29	Schema tipologia “D”
TAVOLA 30	Schema tipologia “E”
TAVOLA 31	Schema tipologia “F”
TAVOLA 32	Schema tipologia “G”
TAVOLA 33	Schema tipologia “H”
TAVOLA 34	Schema tipologia “I”
TAVOLA 35	Schema tipologia “L”
TAVOLA 36	Schema tipologia “M”
TAVOLA 37	Schema tipologia “ERP”
TAVOLA 38	Viste tridimensionali
TAVOLA 39	Planimetrie di dettaglio
TAVOLA 40	ipotesi di fattibilità prolungamento pista ciclabile
	Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS
	Schema di convenzione del 1° sub comparto
	Schema di convenzione del 2° sub comparto

- DI DARE ATTO** che il progetto di PUA riguarda l'intero comparto, comprendendo anche le proprietà dei Sig.ri Degli Angeli Pietro, Vittorio e Renzo ed è articolato in due sub comparti ad attuazione differita per i quali sono previste distinte convenzioni;
- DI DARE ATTO** che i Permessi di costruire delle urbanizzazioni potranno essere rilasciati solo dopo l'avvenuta cessione del lotto destinato ad ERP e dovranno rispettare le prescrizioni contenute nel parere del Dirigente del Settore Tutela dell'Ambiente e del Territorio del 16.10.2007 e nel parere dell'Amministrazione provinciale del 03.09.2007 rilasciato ai sensi dell'art. 37 della L.R. 31/02, ribadite nella delibera di Giunta Provinciale n. 80196/474 del 02.09.08 con la quale la Provincia ha escluso il piano dalla procedura di

VAS;

4. **DI CONTRODEDURRE** al parere espresso dalla 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;
5. **DI STABILIRE** che ai sensi degli art. 32 e 152 del Dlgs 163/2006 come modificato, l'affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sia effettuato con gara da parte della Ditta Attuatrice e il controllo sulla procedura di gara sia demandato al Settore Infrastrutture e Mobilità;
6. **DI PREVEDERE** che il Comune acquisisca il lotto destinato all'edilizia Residenziale Pubblica di mq. 2748 al prezzo di 0,01 €/mq. dopo la stipula della convenzione, per un importo di € 27,48 o, in alternativa, individui, con procedura di evidenza pubblica, il soggetto attuatore a cui la Ditta attuatrice cederà il lotto alle medesime condizioni economiche;
7. **DI IMPUTARE** la cifra di € 27,48 al Capitolo 21200/09 Acquisto, permutate immobili;
8. **DI GARANTIRE** alle proprietà nel caso di acquisizione del lotto ERP da parte del Comune la quota parte delle spese di urbanizzazione primaria di spettanza al lotto ERP pari a € 296.671,00 mediante fideiussione al Capitolo 66081/07, con successivo atto;
9. **DI PREVEDERE** che il Comune acquisirà le superfici di compensazione aggiuntiva che ammontano a mq. 15.638 al prezzo convenzionale di 0,01 €/mq., per la cifra di € 156,38 che sarà versata al momento della cessione;
10. **DI PREVEDERE** la cifra suddetta di € 156,38 al Capitolo 21200/09 Acquisto, permutate immobili così distinta 1°subcomparto € 127, 37 e 2°sub comparto € 29,01;
11. **DI DARE MANDATO** ai Dirigenti dei settori Patrimonio e Programmazione Urbanistica, di stipulare gli atti di propria competenza conseguenti all'adozione del presente atto;
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 Giunta Provinciale, ai sensi dell'art. 3 comma 4 della L.R. 46/88 e successive integrazioni.

**PARERI***(ai sensi dell'art. 49, D.L.vo n.267/2000)*

PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE

**BISCAGLIA ANNA MARIA**

PARERE REGOLARITA' CONTABILE FAVOREVOLE

**FRANI DEA**

Op.	Esercizio	Cap.	Art.	Importo	Impegno
S	2009	021200	00	27,48	462
S	2009	021200	00	156,38	463

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

**INES BRIGANTI****MANUELA LUCIA MEI****REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

Copia della presente deliberazione verrà affissa all'Albo Pretorio del Comune di Cesena il giorno 19 FEBBRAIO 2009 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 18.2.2009

IL FUNZIONARIO INCARICATO

LUCIA BOLOGNESI

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si dichiara, a norma del comma 3, art.134, D.L.vo n.267 del 18 agosto 2000, che la deliberazione è esecutiva dal 2 MARZO 2009

IL FUNZIONARIO INCARICATO

LUCIA BOLOGNESI

p.c.c. ad uso amministrativo

Cesena, 18.2.2009

Il funzionario incaricato

dr.ssa L. Bolognesi