



COMUNE DI CESENA

Processo verbale delle deliberazioni del Consiglio Comunale

Seduta del **10/12/2009** - delibera n. **223**

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DEL COMPARTO 05/19 AT5 TIPANO, VIA TIPANO COMPARTO EST.

L'anno **DUEMILANOVE (2009)**, il mese di **DICEMBRE**, il giorno **DIECI**, 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 del Consiglio Comunale**
Assiste il **SEGRETARIO GENERALE dott. MANUELA LUCIA MEI**

Risultano presenti i Consiglieri:

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

Presenti: n. 25 - Assenti: n. 6

Vengono nominati scrutatori i Consiglieri:

NATASCIA GUIDUZZI
MARCO MACCHINI
ANDREA PULLINI

Sono presenti gli Assessori:

CARLO BATTISTINI - MARIA BAREDI - SIMONA BENEDETTI - DANIELE GUALDI - MAURA MISEROCCHI - LIA MONTALTI - ORAZIO MORETTI - IVAN PIRACCINI -

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

-il Prg 2000 ha previsto in località Tipano un comparto perequativo di circa un ettaro lungo via Tipano denominato 05/19 AT5 con l'obiettivo di completare il tessuto esistente e potenziare la dotazione di verde pubblico della frazione, comprendendo anche nel comparto un intervento di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP); l'area nel PRG 85 era prevista ad attrezzature pubbliche e servizi per la realizzazione di nuove attrezzature scolastiche, oggi valutate non più necessarie, con il vincolo dell'esproprio;

-con determinazione dirigenziale n. 1810 del 23.10.2007 La Città s.r.l. proprietaria del terreno sito in località Tipano, via Tipano distinto al C.T. al foglio 144 particelle 240 parte, 55 parte e 2161 della superficie di mq. 8.304 è stata autorizzata, in relazione all'impegno delle proprietà dei comparti interessati dalla problematica attinente il Servizio Idrico Integrato lungo la Valle del Savio e alla programmazione delle opere di collettamento, alla presentazione del PUA di Iniziativa Privata relativo all'Area di Trasformazione 05/19 AT5 Tipano, via Tipano che comprende anche un'area di proprietà comunale;

-all'interno del comparto è presente l'area di proprietà comunale distinta al C. T. al foglio 144 particella 163 parte della superficie catastale di mq 1690 proveniente da atto di permuta rep. n. 29263 stipulato dal Segretario generale del Comune di Cesena il 13 settembre 1980; su tale area in posizione marginale si trova una porzione dell'edificio destinato a spogliatoio a servizio del campo sportivo limitrofo; alla superficie di pertinenza del fabbricato di mq 188, ai sensi della delibera di Giunta n. 199 del 04.07.2006, non rientrando nella trasformazione, non è attribuita edificabilità;

- il comparto ha una superficie territoriale complessiva di mq 9.994 e sviluppa una Superficie Utile Lorda di mq.1.471 a cui si aggiunge la Superficie Utile Lorda dell'ERP di mq 250 per un totale di mq 1.721;

-in data 12.12.2007 con pratica edilizia n. 370 PGN 49594/2007 La Città s.r.l. ha presentato gli elaborati del Piano Attuativo;

-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;

-la Superficie Utile Lorda derivante dalla proprietà comunale di mq 225 , ai fini di una migliore organizzazione del progetto, date le ridotte dimensioni, è stata prevista in accorpamento alla superficie prevista ad ERP di mq 250, come già indicato nella determina n 1810 del 23.10.2007 di autorizzazione alla presentazione del PUA;

-il procedimento, a seguito di audizione con il tecnico incaricato, è stato sospeso per richiesta di integrazioni degli elaborati di progetto dal 14.05.2008 al 05.06.2008 e dal 03.07.2008 al 15.09.2008;

VISTI:

-il parere favorevole del Servizio Aree di Trasformazione in data 15.09.2008;

-il rinvio della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio del 16.09.2008 accompagnato da una serie di richieste e il successivo parere favorevole con prescrizione: "Rimangono eccessivi gli sbalzi nella tipologia B" sugli elaborati modificati del 20.11.2008;

-il parere favorevole dell'Amministrazione Provinciale di Forlì-Cesena – Servizio Pianificazione Territoriale del 13.01.2009, rilasciato ai sensi dell'art. 13 della L. 64/1974 e dell'art. 37 della L.R. 31/02 come sostituito dall'art.14 della L.R. 10/03 favorevole con la seguente osservazione: si chiede 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 di ASL del 05.03.2009;

-il parere di ARPA del 16.06.2009 favorevole purché siano adottate le seguenti prescrizioni:

"1. Il comparto deve essere collegato alla pubblica fognatura nera afferente ad idoneo sistema di trattamento (depuratore), pertanto al momento dell'attuazione vi dovrà essere l'effettiva possibilità di quanto sopra o quanto meno i tempi di realizzazione dovranno essere coincidenti;

2. Al fine di mitigare la vicinanza della via Tipano con gli edifici, la piantumazione della fascia verde

prospiciente alla strada andrà incrementata prevedendo l'inserimento anche di arbusti;
 3. *Al momento degli eventuali sbancamenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, andranno redatti gli elaborati ai sensi del Dlgs 3/4/2006 n.152 così come modificato dal Dlgs 16/1/2008 n. 4 (art. n. 186);*
 4. *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;*
 5. *In merito all'utilizzo energetico di fonti rinnovabili, si ricorda che gli edifici di progetto dovranno ottemperare ai disposti della DGR 4/3/2008 n. 156;*
 6. *In merito all'inquinamento da rumore si conferma il parere espresso in precedenza NS PGFC 3021 del 29/3/2007."*

-il precedente parere favorevole di ARPA del 29.03.2007 in merito al clima acustico;

-il parere favorevole con prescrizioni del Servizio PEEP-ERP del 08.01.09 sull'intervento ERP unito alla Superficie Utile Lorda di proprietà comunale;

-il parere favorevole del Quartiere Oltre Savio del 30.01.2009;

-il parere favorevole del Dirigente del Settore Infrastrutture e Mobilità, in qualità di coordinatore dei Settori dei LL.PP. e di Hera, del 16.06.09 contenente una serie di prescrizioni per la fase attuativa che dovranno essere rispettate in sede di Permesso di costruire per le OO.UU;

-il parere favorevole sul progetto preliminare delle opere di urbanizzazione del Dirigente del Settore Infrastrutture e Mobilità del 16 giugno 2009 nel quale si precisa altresì che la procedura di gara per l'affidamento dei lavori si ritiene debba essere affidata alla ditta intestataria del PUA;

-il parere preventivo della Soprintendenza per i beni Ambientali ed Architettonici di Ravenna del 19 marzo 2009, richiesto in relazione al vincolo discendente dall'art.142 del D lgs 42/2004 (tutela fluviale) che interessa parte dell'Area di trasformazione: in tale parere la Soprintendenza, rilevato uno scarso approfondimento nella relazione del Piano in merito all'inserimento paesaggistico delle nuove costruzioni, propone come *"più proficuo ai fini paesaggistici porre il verde di compensazione ambientale rivolto verso ed entro la tutela fluviale, ponendo invece le volumetrie nella parte a sud-est, opposta al corso d'acqua."*

RITENUTO OPPORTUNO recepire parzialmente l'osservazione dell'Amministrazione Provinciale relativa al bacino di laminazione, facendo obbligo alla Ditta Attuatrice al fine di evitare 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;

DATO ATTO CHE:

-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; il percorso svolto è di seguito sinteticamente rappresentato nei passaggi conclusivi;

-con nota prot. n.10678 del 12/03/2009 pervenuta all'Amministrazione comunale (prot. Com. n. 13388/338 del 12/03/2009), a firma del Responsabile Area Reti di HERA Forlì-Cesena S.r.l., è stata trasmessa copia validata del progetto preliminare/definitivo relativo all'opera infrastrutturale in parola denominato *"Potenziamento collettore di fognatura nera da ubicarsi in Cesena lungo Via Savio, Viale Gramsci e Via Ricci"* indispensabile a superare le criticità afferenti il sistema di fognario della Valle Savio;

-che l'importo complessivo per la realizzazione dell'opera, come desumibile alla voce s) "TOTALE ASSOLUTO I + r)" dell'elaborato "E03_PPD_02 Quadro economico", costituente elaborato tecnico allegato al progetto della condotta fognaria, risulta essere pari a € 988.848,46 comprensivo di IVA;

-che nella medesima nota prot. n. 10678 del 12/03/2009 HERA Forlì-Cesena stima quali termini prevedibili per l'inizio dei lavori dell'opera in parola 40 gg. successivi all'acquisizione di tutte le

autorizzazioni necessarie, una durata dei lavori di 210 gg. consecutivi ed ulteriori 30 gg. per il collaudo e l'attivazione dell'opera;

-con Deliberazione di Giunta Comunale n. 75 del 24.03.2009, a parziale rettifica della precedente delibera di G.C. n. 308/2007, sono state definiti i criteri e le modalità di finanziamento della condotta fognaria del Savio, approvato il progetto in parola e lo schema di accordo, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90, regolante gli impegni ed obblighi dell'Amministrazione comunale e dei soggetti proprietari delle Aree di Trasformazione della Valle Savio finanziatori dell'infrastruttura 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 ad almeno il 50% del costo complessivo per la realizzazione della condotta fognaria di Via Savio;

-l'Amministrazione Comunale, con il medesimo Accordo, ha assunto l'impegno al finanziamento dell'opera per una quota pari al 50% dell'importo totale stimato per la realizzazione del collettore fognario del Savio come risultante dall'elaborato "E03_PPD_02 Quadro economico" allegato al progetto di cui sopra, per una somma pari a € 494.424,23, comprensivo di IVA;

RICHIAMATO l'art. 12 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 il quale afferma che il rilascio del Permesso di costruire è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, di cui le dotazioni fognarie formano parte, o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati a procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del Permesso;

RITENUTO, per le considerazioni suesposte, che la previsione di realizzazione della dotazione ecologico-ambientale, ed in particolare fognaria, necessaria a garantire la sostenibilità della previsione urbanistica in parola rilevi la sussistenza dei presupposti di fatto, fissati dall'art. 12 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, per assentire l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo dell' AT5 05/19 in questione;

RITENUTO OPPORTUNO al fine di garantire il coordinamento dei tempi di realizzazione dell'AT con quelli di realizzazione del collettore fognario, di subordinare l'inizio dei lavori degli edifici previsti nel comparto all'inizio 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;

VALUTATO INOLTRE OPPORTUNO rimandare alla fase successiva di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, in quanto scala più appropriata, le verifiche inerenti le richieste avanzate da Arpa in merito agli eventuali sbancamenti, alla possibilità di realizzare i posti auto con fondo permeabile e all'utilizzo energetico di fonti rinnovabili, dando atto che la tavola di progetto è stata modificata in data 3 settembre 2009 per l'inserimento di una diversa piantumazione lungo via Tipano al fine di aumentarne l'azione di mitigazione, come richiesto dalla stessa ARPA;

VISTI gli art. 32 e 122 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 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 5 ottobre 2009, l'onere della procedura di gara, 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";

PRECISATO che la Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici nel parere preventivo del 16.03.2009 in relazione al vincolo di tutela fluviale ex art. 142 del D. Lgs 42/2004 ha proposto di *"porre il verde di compensazione ambientale rivolto verso ed entro la tutela fluviale, ponendo invece le volumetrie nella parte a sud-est, opposta al corso d'acqua";*

CONSIDERATO che, come già esposto alla stessa Soprintendenza con lettera prot. 416/2009, le scelte distributive del PUA sono dettate da prescrizioni di PRG che vincolano il posizionamento dell'Area pubblica sul lato sud est allo scopo di integrare il verde di nuova realizzazione a quello sportivo già esistente in prossimità dell'antica Pieve; tale scelta di unificare le aree verdi esistenti e di progetto e porle sul retro dell'edificato, lontano dalla viabilità è finalizzata anche alla tutela della salute e alla creazione di

condizioni di sicurezza per la pubblica fruizione; inoltre il rio non è percepibile dalla zona interessata dalla trasformazione;

PRESO ATTO CHE:

-il PUA è stato sottoposto 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. 68478/334 del 28.07.09, la Provincia ha escluso il piano dalla procedura di VAS in quanto le modifiche proposte non prefigurano impatti significativi sull'ambiente con le seguenti specificazioni:

- *“Stante quanto precisato dal Comune, è necessario integrare i contenuti del Piano rettificando, con idonea documentazione, l'errore tecnico relativamente alla non necessità di prevedere la barriera acustica.*
- *Qualora il Comune non intenda modificare, per le ragioni sopra indicate, la posizione dei fabbricati in modo tale da conseguire un maggior distanziamento dalla sede stradale, è necessario che il Piano sia integrato con lo studio/prescrizione che espliciti chiaramente le caratteristiche della vegetazione arborea-arbustiva a fini di massimizzarne l'efficacia mitigativa.*
- *In merito alla sicurezza delle aree pubbliche contenenti vasche di laminazione che superano i 30 cm di possibilità di allagamento, si ribadisce l'opportunità di dotarle di idonea recinzione.*
- *Ritenendo le problematiche connesse al risparmio energetico siano superate anche dall'entrata in vigore della D.G.R. 4 marzo 2008 “Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici”, si impegna viceversa il Comune a corredare il piano/progetto dei più opportuni sistemi per il contenimento ed il razionale utilizzo della risorsa idrica nella manutenzione delle aree verdi pubbliche.”*

-in data 6 luglio 2009 è stato integrato il rapporto preliminare per la Verifica di assoggettabilità in quanto nella precedente relazione risultavano errori in riferimento alla categoria di classificazione acustica: da tale integrazione risulta che non è necessario prevedere la barriera acustica;

-in data 3 settembre 2009 sono state presentate modifiche agli elaborati: 3. Tavola di progetto, 8.Verde pubblico e arredo urbano 17. Norme tecniche di attuazione, Allegato A - Relazione tecnica generale, per inserire lo studio richiesto dalla Provincia in merito alle caratteristiche della vegetazione arborea-arbustiva nella fascia verde lungo via Tipano al fine di potenziare la funzione di mitigazione;

VALUTATO OPPORTUNO rimandare alla fase successiva del Permesso di costruire delle urbanizzazioni, in quanto scala più appropriata, la messa a punto di dispositivi per il contenimento ed il razionale utilizzo della risorsa idrica nella manutenzione delle aree verdi; tale impegno è richiamato nel dispositivo del presente atto;

PREMESSO INOLTRE CHE:

-all'interno dell'AT è prevista la realizzazione di un edificio destinato all'Edilizia Residenziale Pubblica che somma anche la SUL derivante dalla proprietà comunale già ricompresa nell'Area di trasformazione;

-l'area di mq. 417 di pertinenza della superficie 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 € 4,17 + IVA; tale cessione dovrà avvenire unitamente alla cessione dell'area inerente la SUL di proprietà comunale di mq 376 per un totale di mq 793 al fine di consentire l'edificazione che ha carattere unitario;

il rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del comparto è subordinato alla cessione del lotto per l'ERP – SUL comunale;

-il Comune potrà acquisire tale area 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 primaria comprensive della rotatoria lungo via Tipano, dell'intero sub-comparto che, per la quota parte spettante all'intervento ERP - Comune, verranno rimborsate alla Ditta dal Comune o dal soggetto assegnatario individuato dal Comune; tale importo proporzionato alla SUL di spettanza verrà debitamente indicizzato con l'indice ISTAT-vita;

-il progetto di PUA prevede una superficie di mq. 4.189 quale compensazione aggiuntiva prevista a verde che il Comune acquisirà al prezzo convenzionale di 0,01 €/mq. per un totale di € 41,89 da versarsi al momento della cessione;

CONSIDERATO CHE il Programma Pluriennale di Attuazione approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 104 del 26.04.04 e la successiva variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 223 del 15.12.2005, prevede da parte del comparto la realizzazione in quota proporzionale alla SUL insieme all'AT 05/18 della rotatoria su via Tipano necessaria al completo e corretto inserimento del nuovo insediamento nella rete urbana secondo le previsioni del PRG; la rotatoria sarà realizzata dalle Ditte Attuatrici dei due comparti o in alternativa dal Comune, nel momento in cui sarà data attuazione all'AT 05/18 su cui insiste in parte. In quella fase sarà quantificato con precisione l'importo a carico della Ditta Attuatrice. Lo schema di convenzione contenuto all'interno del PUA prevede il rilascio di fideiussione a garanzia della realizzazione di tale opera per la quota di spettanza come valutata dai competenti Uffici del Settore Infrastrutture e mobilità pari a € 23.891,00;

DATO ATTO CHE il progetto di PUA prevede la sistemazione e allargamento della via F.lli Fabbri con la creazione di un marciapiede fuori comparto, al fine di garantire i collegamenti carrabili e pedonali fra il nuovo insediamento e la frazione attraverso una rete funzionale di percorsi. Il marciapiede sarà realizzato su un'area di proprietà comunale attualmente destinata a Infrastrutture per la viabilità;

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 11.09.2009 al 11.10.2009 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;

-il "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione "

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 03.12.09;

Udita la dichiarazione di voto, come da copia del verbale di trascrizione in atti;

La votazione registra il seguente esito:

consiglieri presenti 25

contrari 1 (Guiduzzi/Cesena 5 Stelle)

astenuti 8 (Celletti-Franchini/Lega nord- Prati/UDC- Di Placido-Ferrini/PRI- Formica- Manzo-Marcatelli/PDL)

favorevoli 16 (PD- IDV);

DELIBERA

- DI APPROVARE** il Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata del Comparto 05/19 AT5 Tipano, via Tipano presentato da La Città s.r.l. costituito dai seguenti elaborati agli atti:

TAV. 1 Documentazione fotografica

TAV. 2 Inquadramento urbanistico con sovrapposizione della planimetria catastale con le tavole del P.R.G. e rilievo

TAV. 3	Tavola di progetto
TAV. 4.A	Tipologie edilizia A
TAV. 4.B	Tipologie edilizia B
TAV. 4.C	Tipologie edilizia C
TAV: 5	Schema acque bianche
TAV. 6	Schema acque nere
TAV. 6a	Linee acquedotto - gas
TAV. 7	Schema illuminazione pubblica
TAV. 8	Verde pubblico e arredo urbano
TAV. 8.a	Indici ecologici
TAV. 9	Aree da cedere
TAV. 10	Viabilità, visuale libera e segnaletica stradale
TAV. 11	Previsione di pista ciclabile
TAV. 12	Linee Telecom ed Enel
TAV: 13	Tavola Sinottica dei sottoservizi
TAV. 14	Particolare e sezione tipo della Rotatoria
TAV. 15	Valutazione previsionale di clima acustico
TAV. 16	Indagini geologiche e idrogeologiche
TAV. 17	Norme Tecniche di Attuazione

ALLEGATI:

A	Relazione tecnica generale
B	Visure catastali ed estratto di mappa
C	Studio di massima di compatibilità idraulica
D	Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, di nuova rotatoria e di cabina ENEL
E	Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione fuori comparto sulla via vicinale del campo sportivo
F	V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica)

Progetto preliminare delle OO.UU

TAV: 5	Schema acque bianche
TAV. 6	Schema acque nere
TAV. 6a	Linee acquedotto - gas
TAV. 7	Schema illuminazione pubblica
TAV. 12	Linee Telecom ed Enel
TAV: 13	Tavola Sinottica dei sottoservizi
TAV. 14	Particolare e sezione tipo della Rotatoria
TAV. 16	Indagini geologiche
TAV. 17	Relazione tecnica

ALLEGATI:

A	Relazione illustrativa
D	Calcolo sommario della spesa
E	Studio di prefattibilità ambientale
F	Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza
7	Relazione di calcolo dell'illuminazione pubblica

Schema di convenzione;

- 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 16.06.2009, quanto richiesto dalla Provincia in sede di verifica di assoggettabilità a VAS in merito ai dispositivi per il risparmio ed il razionale utilizzo della risorsa idrica per la manutenzione delle aree verdi e le richieste avanzate da Arpa nel parere del 16.06.2009 in merito agli eventuali sbancamenti, alla possibilità di realizzare i posti auto con fondo permeabile e all'utilizzo energetico di fonti rinnovabili;
- DI RECEPIRE** parzialmente l'osservazione dell'Amministrazione provinciale, espressa in sede di parere ai sensi dell'art.37 della L.R. 31/02, relativamente alla vasca di laminazione prescrivendo la segnalazione dell'invaso e la ricerca, in fase di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, di soluzioni volte a circoscrivere gli ingressi segnalandoli con adeguata cartellonistica per evitare situazioni di pericolo;

4. **DI DARE ATTO** che, secondo quanto previsto dal P.P.A. approvato con deliberazione C.C. n. 223 del 15.12.2005, il progetto di PUA comprende la rotatoria su via Tipano di ingresso all'AT che sarà realizzata dalle Ditte attuatrici del comparto 05/18 e 05/19 in quota proporzionale alla SUL al momento dell'attuazione dell'AT 05/18 o in alternativa dal Comune. A garanzia di tale realizzazione la Ditta rilascerà fideiussione;
5. **DI DARE ATTO** che il progetto di PUA prevede la sistemazione e allargamento della via F.lli Fabbri con la creazione di un marciapiede fuori comparto, al fine di garantire i collegamenti carrabili e pedonali fra il nuovo insediamento e la frazione attraverso una rete funzionale di percorsi. Il marciapiede sarà realizzato su un'area di proprietà comunale attualmente destinata a Infrastrutture per la viabilità;
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 122 del Dlgs 163/2006 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 gara da parte della Ditta Attuatrice, come indicato dal Settore Infrastrutture e Mobilità e il controllo sulla procedura di gara sia demandato allo stesso Settore;
8. **DI STABILIRE** che l'inizio dei lavori degli edifici previsti nel comparto sia subordinato all'inizio 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;
9. **DI PREVEDERE** che il Comune acquisisca la porzione di lotto inerente l'edilizia Residenziale Pubblica di mq. 417 al prezzo di 0,01 €/mq. dopo la stipula della convenzione, per un importo di € 23.208,34 (comprensivo di Iva al 20% calcolata sul valore venale del bene) e unitamente acquisisca la porzione di lotto inerente alla SUL di proprietà comunale di mq 376;
10. **DI DARE MANDATO** al Dirigente del Settore Risorse Patrimoniali e Tributarie di acquisire l'area di pertinenza dell'ERP che risulta accorpata alla Superficie edificabile spettante al Comune in relazione alla sua proprietà nell'AT;
11. **DI RIMANDARE** ad un successivo atto della Giunta, ai sensi dell'art.3 del vigente Regolamento PEEP ERP, la decisione sulle modalità attuative relative al lotto Comune - ERP;
12. **DI PREVEDERE**, nel caso di intervento diretto del Comune, di fornire garanzia alla Ditta Attuatrice per il pagamento della relativa quota di urbanizzazione primaria comprensiva della rotatoria su via Tipano, pari a € 117.903,00 comprensivi delle spese tecniche mediante fideiussione; nel caso in cui l'intervento venga realizzato da soggetto attuatore privato detta garanzia sarà rilasciata direttamente dall'assegnatario del lotto;
13. **DI PREVEDERE** che il Comune acquisisca la superficie di compensazione aggiuntiva di verde pubblico che ammonta a mq. 4.189 dopo il collaudo delle OO.UU. al prezzo convenzionale di 0,01 €/mq per la cifra totale di € 41,89 che saranno versati al momento della cessione;
14. **DI PREVEDERE** la cifra suddetta di € 41,89 nel Capitolo 21200/09 Acquisto, permuta immobili;
15. **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;
16. **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;

Inoltre,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Attesa l'urgenza di provvedere;

Esperita la votazione con il seguente esito:

consiglieri presenti 25

contrari 1 (Guiduzzi/Cesena 5 Stelle)

astenuiti 8 (Celletti-Franchini/Lega nord- Prati/UDC- Di Placido-Ferrini/PRI- Formica- Manzo-Marcatelli/PDL)

favorevoli 16 (PD- IDV);

DELIBERA

- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4[^]comma. D.Lgs. n. 267-2000.

LB/eb/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	2009	066200	00	23.208,34	3463
S	2009	066200	00		3464
S	2009	021200	00	41,89	3465

 Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

RITA RICCI

IL SEGRETARIO GENERALE

MANUELA LUCIA MEI**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

Copia della presente deliberazione verrà affissa all'Albo Pretorio del Comune di Cesena il giorno 15 DICEMBRE 2009 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 14.12.2009

IL FUNZIONARIO INCARICATO

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 10/12/2009.

 p.c.c. ad uso amministrativo

Cesena, 14.12.2009

Il funzionario incaricato

dr.ssa L. Bolognesi