



COMUNE DI CESENA

Processo verbale delle deliberazioni del Consiglio Comunale

Seduta del **12/02/2009** - delibera n. **23**

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AREA DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE AT4A 11/01 SITA IN VIA ROVESCIO, LOCALITA' BORGO MARINGON

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	A
BARONIO GUSTAVO	A	PIERI GRAZIANO	A
BIONDI GIAMPIERO	A	PIERI MARIA LUISA	P
BRIGHI MATTEO	P	PISTOCCHI GIULIANO	P
CELLETTI ANTONELLA	P	RAGGI GIOVANMATTEO	A
DI PLACIDO LUIGI	A	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	A	UGOLINI DENIS	A
MAGNANI ALBERTO	A	VENTURELLI CLAUDIO	A
MANCINI LUCA	A		

Presenti: n. 18 - Assenti: n. 13

Vengono nominati scrutatori i Consiglieri:

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

DATO ATTO che:

- con determinazione dirigenziale n. 1719 dell'11/10/2007 le Soc. Bussola s.r.l. e Martino s.r.l., proprietarie dei terreni di superficie catastale pari a circa mq. 34.995 siti in località Borgo Maringon, distinto nel Catasto Terreni di Cesena al Foglio n. 5 con le p.lle n. 616, 661,97, 670, 352, 602, 67, sono state autorizzate alla presentazione del PUA di Iniziativa Privata relativo alla realizzazione dell'Area di Trasformazione in oggetto;
- con la stessa determina, ai sensi dell'art.42.12 NdA PRG 2000, è stato autorizzato alla ditta attuatrice il mantenimento della proprietà delle aree di compensazione aggiuntive agli standard, previa monetizzazione al Comune del valore corrispettivo;

RILEVATO che:

- in data 08/02/2008, con pratica STIP n. 1/2008 PGN 5059/2008, sono stati presentati gli elaborati del Piano Attuativo per l'urbanizzazione dell'Area di Trasformazione e la realizzazione di edifici con funzioni produttive (usi U4/1, U4/2, SUL mq. 13.719,00);
- il progetto del PUA (Tav. 3) prevede il mantenimento in proprietà della predetta ditta attuatrice delle aree di compensazione aggiuntiva (art. 42.12 NdA PRG 2000) pari a mq. 9.914,35, dietro pagamento al Comune di corrispettivo pari a € (27,00 €/mq x 9.914,35 mq) = 267.687,45 da versare prima della stipula della convenzione urbanistica del P.U.A. Tali fondi sono finalizzati al miglioramento della dotazione verde urbana;
- la scheda del PRG 2000, data la criticità dovuta alla presenza della linea aerea ad alta tensione dal 380 Kv, prevede la ricollocazione di una quota della Sul del P.P.I.P. adiacente gravata dall'elettrodotto. Tale quota definita dalla Variante al PPIP anzidetto, approvata con propria precedente deliberazione assunta in data odierna, è pari a mq. 1.000;
- gli stessi elaborati del PUA sono stati depositati a libera visione del pubblico, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed anche per gli aspetti relativi ai contenuti ambientali (art. 12 comma 5° d. Lgs. 152/06 e s.m.i.), dal 01/12/2008 a tutto il 31/12/2008 e che nei 30 (trenta) giorni successivi non sono pervenute né osservazioni né opposizioni;

CONSIDERATO che:

- ai sensi del vigente Regolamento Comunale per l'Assegnazione delle Aree Produttive e Polifunzionali, nel contesto del P.U.A. presentato, il lotto corrispondente alle superfici destinate alle quote di edificabilità riservate al Comune di Cesena per l'attuazione di politiche insediative di interesse pubblico (art. 42.08bis NdA PRG 2000 – A.T. polifunzionali), indicato nelle Tavole 3, 6, 7, di sup. edificabile -S.e.- pari a mq. 3.071, deve essere ceduto dalla ditta attuatrice al Comune dietro versamento di corrispettivo ad un prezzo di cessione che, determinato ai sensi dell'art. 18 del Regolamento anzidetto, ammonta a € 116.680,10 (€/mq 37,99 x mq 3.071,00 S. edificabile), oltre ad I.V.A.;

DATO ATTO:

- del parere favorevole con prescrizioni del Servizio Insediamenti Produttivi in data 26/06/2008;
- del parere favorevole del Quartiere "Ravennate" del 25/09/2008, P.Q.n. 2808/11;
- del parere favorevole con prescrizioni del Settore Tutela dell'Ambiente e del Territorio, in qualità di coordinatore dei Settori dei LL.PP. e di Hera, del 09/10/2008, P.G.n. 46071/351 ;
- del parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio del 10/75/2008;

PRESO ATTO:

- del parere favorevole con prescrizione (riduzione della profondità massima allagabile del bacino di laminazione da 50 cm a 20-30 cm.) dell'Amministrazione Provinciale di Forlì-Cesena – Servizio Pianificazione Territoriale del 16/09/2008- Prot. 84524 rilasciato sugli aspetti sismici ai sensi dell'art.37 della L.R. 31/02 come sostituito dall'art.14 della L.R. 10/03;

- del parere favorevole di AUSL del 23/09/2008 – Prot. NIP (E) 410/2008;
- del parere favorevole condizionato di ARPA del 20/10/2008 – PGFC/2008/10395;
- del parere favorevole condizionato del Consorzio di Bonifica Savio e Rubicone del 04/10/2008, Prot. 7745/Z5;
- del provvedimento provinciale (del. Giunta. P. prot. gen. n. 94704/2008 del 21/10/2008 oggetto n. 549) di esclusione del P.U.A. dalla procedura di Verifica Ambientale Strategica di cui agli articoli da 13 a 18 del D. Lgs. 152/2006 come modificato dal D. Lgs. 4/2008 (VAS) contenente alcune prescrizioni riguardanti:
 - a) l'esecuzione di opere di mitigazione accessorie (qualità delle fasce verdi di transizione e mitigazione);
 - b) recinzioni del bacino di laminazione e altri richiami inerenti;
 - c) contenimento idrico, d) fonti rinnovabili, e) miglioramento della sostenibilità complessiva dell'insediamento;
 pareri tutti depositati agli atti dell'ufficio;

CONSIDERATO che:

- in relazione alle prescrizioni del Servizio Pianificazione Territoriale del 16/09/2008- Prot. 84524 contenute nel parere sugli aspetti sismici rilasciato ai sensi dell'art.37 della L.R. 31/02 come sostituito dall'art.14 della L.R. 10/03, relative alla riduzione della profondità massima allagabile del bacino di laminazione da 50 cm a 20-30 cm, si precisa che gli Enti preposti alla gestione della rete idraulica –Consorzio di Bonifica Savio Rubicone e Servizio Tecnico di Bacino- ritengono necessaria, affinché il bacino di laminazione possa avere un corretto funzionamento, una profondità minima di cm. 50 allagabili reputando, allo stesso tempo, del tutto inefficaci depressioni di entità inferiore. Considerato inoltre che la pendenza delle sponde, contenuta entro il 20 %, consente un'ottima fruibilità del verde, il possibile allagamento temporaneo –in concomitanza a fenomeni di intensa piovosità- sarà adeguatamente segnalato con apposita cartellonistica. L'ufficio Verde Pubblico 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;
- in relazione alle prescrizioni della Provincia sulla verifica di assoggettabilità alla VAS:
 - a) pur constatando la corretta previsione dimensionale del PUA circa le fasce verdi pubbliche e private di transizione tra ambito rurale e insediamento produttivo, si pone l'obbligo –in sede di progetto delle opere di urbanizzazione e del verde sia pubblico che privato- di perseguire una adeguata qualità delle fasce verdi tenendo conto della loro valenza mitigativa;
 - b) per quanto riguarda le recinzioni delle vasche, viene recepita parzialmente la raccomandazione dell'Amministrazione Provinciale prescrivendo l'obbligo alla Ditta Attuatrice del PUA -al fine di evitare pericolo in caso di allagamento temporaneo- di segnalare la presenza dell'invaso con adeguata segnaletica che evidenzii il possibile temporaneo allagamento, ottemperando nello stesso tempo alle osservazioni formulate dall'Amministrazione anzidetta nel parere rilasciato ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 13 Legge 64/74 e dell'art.37 della L.R. 31/02 come sostituito dall'art. 14 della L.R. 10/03. Per quanto riguarda, invece, i richiami contenuti nel predetto provvedimento provinciale di esclusione dalla VAS, la ditta attuatrice -come espressamente indicato in convenzione- dovrà:
 - c) valutare la possibilità di introdurre misure finalizzate al contenimento idrico,
 - d) predisporre l'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili,
 - e) garantire il recepimento delle prescrizioni contenute nel parere di A.R.P.A. in merito al miglioramento della qualità dell'aria prevedendo limitazioni per le attività a maggior carico emissivo;

RITENUTO OPPORTUNO pertanto provvedere all'approvazione del P.U.A. in oggetto in quanto la medesima: a) costituisce attuazione delle previsioni del vigente PRG 2000 in relazione alle aree polifunzionali ivi contenute; b) consente di dare risposta alle esigenze insediative dei soggetti attuatori promotori del P.U.A. in piena compatibilità e nel rispetto delle generali previsioni di pianificazione territoriale contenute nel PRG costituendo allo stesso tempo forma di politica per lo sviluppo delle imprese e delle attività economiche sul territorio comunale; c) persegue le finalità di cui all'art. 42.08 bis delle N.d.A. del P.R.G. relativamente

alle quote riservate al Comune nelle A.T. polifunzionali per l'attuazione delle politiche insediative di interesse pubblico attraverso la possibilità della cessione al Comune di aree edificabili al prezzo stabilito dal Regolamento per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali;

VISTI:

- l'art. 25 della L.R. 47/78 e successive modificazioni;
- l'art. 3 comma 4 della L.R. 46/88 e successive modificazioni;
- l'art. 41 della L.R. 20/00;
- il Regolamento Comunale per l'Assegnazione delle Aree Produttive e Polifunzionali;

VISTO inoltre l'art. 32 lett. G del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i., che impone l'affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, mediante gara;

STABILITO di affidare alla Ditta Attuatrice l'onere della procedura di gara secondo quanto stabilito dallo schema di convenzione, restando in capo al Settore Infrastrutture e mobilità la responsabilità del controllo sulla procedura, come stabilito in sede di Coordinamento d'Area Urbanistica

TENUTO CONTO che la proposta è stata esaminata in 2° Commissione Consiliare il 5/2/09;

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

Su conforme proposta del Settore Programmazione Urbanistica, Servizio Insediamenti Produttivi;

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

Udita la discussione di cui copia in atti depositata;

Udita l'illustrazione dell'emendamento presentato dal cons. D.Fabbri (Verdi), di cui copia è depositata agli atti della presente unitamente al relativo parere espresso ai sensi dell'art.49, D.L.vo n.267/2000. L'emendamento viene presentato anche in riferimento ai successivi punti 10-11 e 12 del presente o.d.g.;

Nel corso della discussione entrano i consiglieri F.Landi, G.Raggi, D.Ugolini, L. Di Placido ed escono i consiglieri G. Raggi, L. Fagioli e il Sindaco Conti, per cui risultano 19 presenti;

Il Presidente del Consiglio Comunale pone in votazione l'emendamento presentato dal cons. D.Fabbri (Verdi), di cui copia in atti depositata, con il seguente esito:

- consiglieri presenti: 19
- contrari: 18 (PD – RC – PRI – GdL/PdL)
- favorevoli: 1 Fabbri (Verdi)

L'emendamento sopraindicato non è approvato.

Dopo la votazione surriportata rientra il Sindaco Conti, per cui risultano 20 presenti;

La votazione relativa all'intero atto deliberativo registra il seguente esito:

- consiglieri presenti: 20
- contrari: 2 Celletti (GdL/PdL) – Fabbri (Verdi)
- favorevoli: 18 (PD – RC – PRI)

DELIBERA

1. **DI APPROVARE**, per le motivazioni indicate in narrativa, il Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata (PUA) relativo all' Area di Trasformazione AT4a 11/01, sita in via Rovescio, località Borgo Maringon del Comune di Cesena, presentato dalle Soc Bussola s.r.l. e Martino s.r.l., per l'urbanizzazione dell'Area di Trasformazione la realizzazione di edifici produttivi (uso U4/1 e U4/2) costituito dai seguenti elaborati agli atti del Settore proponente:

Elenco elaborati

- TAV. 01 Certificati catastali;
- TAV. 02 Stato di fatto, profili esistenti, sovrapposizione catastale-PRG;
- TAV. 03 Planimetria di progetto – dati tecnici;
- TAV. 04 Planimetria aree da cedere;
- TAV. 05 Planimetria verde pubblico;
- TAV. 06 Planimetria schema tipologie;
- TAV. 07 Schema tipologie;
- TAV. 08 Schemi profili/sezioni stato di progetto;
- TAV. 09 Planivolumetrico;
- TAV. 10 Planimetria rete acque bianche;
- TAV. 11 Relazione calcolo invarianza idraulica, calcolo vasca laminazione e relazione calcolo luce a battente;
- TAV. 12 Planimetria rete acque nere;
- TAV. 13 Planimetria rete acquedotto;
- TAV. 14 Planimetria rete gas;
- TAV. 15 Planimetria rete isole ecologiche;
- TAV. 16 Planimetria rete ENEL;
- TAV. 17 Planimetria rete TELECOM;
- TAV. 18 Planimetria rete illuminazione pubblica;
- TAV. 19 Planimetria sinottica delle reti;
- TAV. 20 Sezioni stradali;
- TAV. 21 Computo metrico;
- TAV. 22 Norme tecniche di Attuazione;
- TAV. 23 Relazione illustrativa;
- TAV. 24 Relazione geologica;
- TAV. 25 Relazione di fattibilità geotecnica;
- TAV. 26 Relazione acustica;
- TAV. 27 Dichiarazione Vigili del Fuoco;
- TAV. 28 Relazione per la verifica di assoggettabilità del Piano Attuativo alla VAS;
- TAV. 29 Dichiarazione art. 10 P.T.C.P.;
- TAV. 30 Schema di convenzione.

2 **DI DARE ATTO** che il progetto del PUA prevede il mantenimento in proprietà di una quota delle aree di compensazione aggiuntiva (art. 42.12 NdA PRG 2000) pari a mq. 9.914,35, dietro pagamento al Comune di corrispettivo pari a € (27,00 €/mq x 9.914,35 mq) = 267.687,45 da effettuare prima della stipula della convenzione del PUA. Le predette somme in entrata, pari a € 267.687,45, saranno accertate al capitolo 47.690 del Bilancio 2009;

3 **DI DARE ATTO inoltre** che, in coerenza alle previsioni della relativa scheda del PRG 2000, è prevista la ricollocazione nel PUA in oggetto di una quota di Sul pari a mq. 1.000, derivanti dal comparto PPIP adiacente;

4 **DI PRECISARE** che i permessi di costruire dei fabbricati dovranno rispettare le prescrizioni contenute nei richiamati pareri del Settore Tutela Ambiente e Territorio in data 09/10/2008, del Consorzio di Bonifica in data 04/10/2008, dell'ARPA in data 20/10/2008, del Servizio Insediamenti Produttivi in data 26/06/2008;

5 **DI STABILIRE** che:

- in relazione alle prescrizioni del Servizio Pianificazione Territoriale del 16/09/2008- Prot. 84524 contenute nel parere rilasciato, sugli aspetti sismici, ai sensi dell'art.37 della L.R. 31/02 come sostituito dall'art.14 della L.R. 10/03, relative alla riduzione della profondità massima allagabile del bacino di laminazione da 50 cm a 20-30 cm, si precisa che gli Enti preposti alla gestione della rete idraulica –Consorzio di Bonifica Savio Rubicone e Servizio Tecnico di Bacino- ritengono necessaria, affinché il bacino di laminazione possa avere un corretto funzionamento, una profondità minima di cm. 50 allagabili reputando, allo stesso tempo, del tutto inefficaci depressioni di entità inferiore. Considerato inoltre che la pendenza delle sponde,

contenuta entro il 20 %, consente un'ottima fruibilità del verde, il possibile allagamento temporaneo –in concomitanza a fenomeni saltuari di intensa piovosità- sarà adeguatamente segnalato con apposita cartellonistica. L'Ufficio Verde Pubblico 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;

- in relazione alle prescrizioni della Provincia sulla verifica di assoggettabilità alla VAS:

a) pur constatando la corretta previsione dimensionale del PUA circa le fasce verdi pubbliche e private di transizione tra ambito rurale e insediamento produttivo, si pone l'obbligo –in sede di progetto delle opere di urbanizzazione e del verde sia pubblico che privato- di perseguire una adeguata qualità delle fasce verdi tenendo conto della loro valenza mitigativa;

b) per quanto riguarda le recinzioni delle vasche, viene recepita parzialmente la raccomandazione dell'Amministrazione Provinciale prescrivendo l'obbligo alla Ditta Attuatrice del PUA -al fine di evitare pericolo in caso di allagamento temporaneo- di segnalare la presenza dell'invaso con adeguata segnaletica che evidenzii il possibile temporaneo allagamento, ottemperando nello stesso tempo alle osservazioni formulate dall'Amministrazione anzidetta nel parere rilasciato ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 13 Legge 64/74 e dell'art.37 della L.R. 31/02 come sostituito dall'art. 14 della L.R. 10/03.

- Per quanto riguarda, invece, i richiami contenuti nel predetto provvedimento provinciale di esclusione dalla VAS, la ditta attuatrice -come espressamente indicato in convenzione- dovrà:

c) valutare la possibilità di introdurre misure finalizzate al contenimento idrico,

d) predisporre l'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili,

e) garantire il recepimento delle prescrizioni contenute nel parere di A.R.P.A. in merito al miglioramento della qualità dell'aria prevedendo limitazioni per le attività a maggior carico emissivo;

6 DI STABILIRE, inoltre, che ai sensi dell' art. 32 lett. G del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i., 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;

7 DI DARE ATTO che, ai sensi del Regolamento Comunale per l'Assegnazione delle Aree Produttive e Polifunzionali, il lotto corrispondente alle superfici destinate alle quote di edificabilità riservate al Comune di Cesena per l'attuazione di politiche insediative di interesse pubblico (art. 42.08bis NdA PRG 2000 – A.T. polifunzionali), indicato nelle Tavole 3,6,7, di sup. edificabile -S.e.- pari a mq. 3.071, dovrà essere oggetto di cessione in proprietà al Comune (con specifico atto di compravendita da stipularsi entro un anno dalla stipula della convenzione) previo corrispettivo determinato, dagli uffici competenti, in € 140.016,12 di cui € 116.680,10 (€/mq 37,99 x 3.071 mq di superficie edificabile) per il costo del terreno e € 23.336,02 per IVA al 20% ai sensi del Regolamento anzidetto. Riguardo a tale impegno la ditta attuatrice presta al Comune apposita garanzia fideiussoria (bancaria) di pari importo, prima della stipula della convenzione;

8 DI DARE ATTO, inoltre, che la somma complessiva occorrente ad acquisire il lotto di cui al precedente capoverso, valutata in € 140.016,12, verrà finanziata attraverso le entrate derivanti sia dalla monetizzazione delle aree di compensazione aggiuntiva sia dell'assegnazione diretta delle aree di cui all'art. 42.08 bis e sarà impegnata con successiva determinazione del dirigente del Settore Patrimonio;

9 DI INDICARE per la stipula della convenzione il Dirigente del Settore Programmazione Urbanistica, conferendogli ogni più ampio mandato per apportare tutte quelle modifiche e integrazioni che non modifichino la sostanza dell'atto;

10 DI INDICARE, inoltre, per la stipula dell'atto di compravendita del lotto anzidetto, il dirigente del Settore Patrimonio – Contratti – Espropri, conferendogli ogni più ampio mandato in sede di stesura dell'atto medesimo per le finalità di cui sopra;

11 DI PROVVEDERE all'invio di copia del presente Piano Urbanistico Attuativo alla Giunta Provinciale e alla Giunta Regionale, ai sensi dell'art. 3 comma 4° della L.R. 46/88 e successive integrazioni.

PARERI

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

PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE BISCAGLIA ANNA MARIA

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 18 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