



COMUNE DI CESENA

Giunta Comunale

Processo verbale delle deliberazioni della Giunta Comunale

Seduta del **07/03/2017** - delibera n. **52**

L'anno (2017), il mese di **MARZO**, il giorno **SETTE**, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

		Presente	Assente
LUCCHI PAOLO	Sindaco	X	
BATTISTINI CARLO	Vice Sindaco	X	
BENEDETTI SIMONA	Assessore	X	
CASTORRI CHRISTIAN	Assessore	X	
LUCCHI FRANCESCA	Assessore	X	
MISEROCCHI MAURA	Assessore	X	
MORETTI ORAZIO	Assessore	X	

Presiede il SINDACO PAOLO LUCCHI

Assiste il Segretario Generale MANUELA LUCIA MEI

Poiché il numero degli intervenuti rende legale l'adunanza,

LA GIUNTA COMUNALE

Ad unanimità dei voti, espressi per alzata di mano, adotta la seguente deliberazione avente per

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO 10/07 AT3 CALABRINA, VIA MARIANA.

PREMESSO che:

- il PRG 2000 prevede in località Calabrina, lungo la via Mariana, una nuova Area di Trasformazione residenziale avente Superficie Territoriale (S.T.) di circa 0,74 ha destinata a consolidare il nucleo della frazione ridefinendone il margine Ovest;
- in data 17/12/2013, a seguito del procedimento avviato sullo stesso PUA ma oggetto di preavviso ai sensi dell'art. 10 bis della L 241/90 e s.m.i., gli stessi proponenti hanno richiesto l'archiviazione della domanda (PGN 0098327 del 17/12/2013);
- successivamente, con deliberazione di Giunta Comunale n. 421 del 23.12.2013, la Soc. La Mariana s.r.l. e il Sig. Prati Antonio, proprietari dei terreni siti in località Calabrina, via Mariana, distinti nel C.T. al Foglio 48 con le particelle n. 1.022 parte, 1.057 parte, della superficie di mq. 7.432 -in seguito definiti "Ditta Attuatrice"- sono stati nuovamente autorizzati a presentare il PUA di Iniziativa Privata relativo al comparto in oggetto, subordinandone l'approvazione al rispetto delle prescrizioni di HERA (sostenibilità fognaria) e alle previsioni infrastrutturali del Programma Pluriennale di Attuazione;
- in data 01.07.2015, con pratica edilizia n. 3 (PGN 58555/87), la Ditta Attuatrice ha presentato gli elaborati del Piano Attuativo riguardanti l'insediamento residenziale costituito da una nuova strada con racchetta di ritorno, parcheggi, verde, opere di mitigazione e la previsione di tre edifici abitativi per una Sul complessiva pari a mq 1.114,80;
- il procedimento del PUA, a seguito di istruttoria e relativa audizione con le parti interessate, è stato sospeso in data 07.08.2015 con richieste integrative inerenti -tra l'altro- alcune incoerenze con il PRG relative al perimetro del PUA;
- a seguito di tale sospensione il sig. Prati Antonio, con propria osservazione in data 23.09.15 (PGN 81258/351) ha chiesto al Comune la rettifica del perimetro del PUA AT3 10/07 in coerenza al PRG e allo stato dei luoghi di competenza. Con propria deliberazione n.19 del 17/03/2016 il Consiglio Comunale, nell'ambito del procedimento della Variante cartografica e normativa denominata "1/2014" ha accolto l'osservazione e approvato la Variante al PRG consentendo pertanto il regolare prosieguo del procedimento del PUA, essendo lo stesso sospeso fino alla data anzidetta;
- in data 27.05.2016, la "Ditta Attuatrice" ha presentato al Comune gli elaborati del PUA corretti ed integrati;

RILEVATO che:

- il Programma Pluriennale di Attuazione, al fine di definire la sostenibilità degli interventi nella zona, ha previsto la realizzazione del nuovo collettore fognario lungo Via Cervese funzionale al risanamento acque reflue di Pioppa-Calabrina. La realizzazione di tale infrastruttura è stata assunta (convenzione accessiva del 16/05/2013) dai proprietari delle aree di alcuni PUA afferenti l'ambito territoriale di Pioppa e Calabrina -compreso il comparto in oggetto- con il dettaglio della ripartizione dei costi e degli impegni reciproci tra Comune e privati;
- lo stesso Programma Pluriennale di Attuazione (Elaborato 4, Scheda programmatica) per meglio garantire l'accessibilità al nuovo comparto, ha previsto come opera aggiuntiva extra comparto, l'allargamento di via Mariana e relativo tombinamento dello scolo lungo il fronte dell'AT;

- gli elaborati del PUA sono stati depositati alla libera visione del pubblico, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni anche per gli aspetti relativi ai contenuti ambientali (art. 12 comma 5° D.Lgs. 152/2006 e s.m.i), dal 10/11/2016 a tutto il 10/12/2016 compreso e nei 30 (trenta) giorni successivi non sono pervenute né osservazioni né opposizioni;
- in data 06/02/2017 è stata consegnata alla Ditta Attuatrice, per accettazione, lo schema di convenzione del PUA che è stato sottoscritto e riconsegnato agli uffici in data 21/02/2017 PGN.21785 del 22/02/2017;

DATO ATTO del:

- parere favorevole del Settore Tutela Ambiente e Territorio in data 27/07/2016 PGN. 77762/63;
- parere favorevole con prescrizioni per i permessi di costruire del Servizio Tecnico dello Sportello Unico Edilizia del 03.08.2016 PGN 80018;
- parere favorevole del Settore Patrimonio - Espropri del 04.08.2016 ID 2239906/351;
- parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, del 28/06/2016;
- parere favorevole del Quartiere Cervese Nord del 14/07/2016 (PGN 73385/454);
- parere favorevole con prescrizioni esecutive del Settore Infrastrutture e Mobilità espresso unitamente al Reparto Verde Pubblico in sede di Conferenza dei Servizi del 05.12.2016;
- parere favorevole con prescrizioni del Servizio Attuazione urbanistica in data 31/01/2017;

PRESO ATTO del:

- parere favorevole con prescrizioni esecutive di Hera Luce s.r.l. del 25.07.2016 prot. 698/12;
- parere favorevole con prescrizioni esecutive per il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione del Gruppo HERA - INRETE distribuzione Energia (prot. 75435/12 del 20/07/2016) e parere condizionato per il servizio fognatura nera (inizio dei lavori della rete nera interna al comparto solo dopo l'avvenuta realizzazione del collettore previsto nel tratto a servizio della frazione Calabrina);
- parere favorevole condizionato di ARPAE sezione Forli-Cesena in data 04.08.2016 PGN 80414, (prima della realizzazione degli edifici sia verificata la possibilità di collegamento delle acque nere della lottizzazione al collettore fognario "Pioppa - Villa Calabra);
- parere favorevole condizionato di AUSL ai sensi della L.R. 19/1982 e s.m.i., espresso in sede di Conferenza di Servizi del 05.08.2016, (previsione di una racchetta di ritorno a conclusione della strada di lottizzazione) con raccomandazione sulla realizzazione del collegamento ciclo-pedonale con il percorso esistente su via Cervese;
- parere favorevole del Consorzio di Bonifica della Romagna del 23.09.2016 Prot. 25470/8028;
- provvedimento provinciale (decreto Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Forli-Cesena n° 6 del 19/01/2017, Prot. Gen. N. 1581/2017) relativo alla Decisione in merito alla

Verifica di Assoggettabilità, contenente l'esclusione del PUA dalla procedura di cui agli articoli da 13 a 18 del D. Lgs. 152/2006 come modificato dal D. Lgs. 04/2008 (V.A.S.) alle condizioni indicate nello stesso provvedimento:

- 1 - rispetto delle condizioni dettate nel sopraccitato parere di Hera (inizio lavori fognature nere interne al comparto solo dopo la realizzazione delle reti fognarie previste nel tratto a servizio di Calabrina, effettiva allacciabilità del comparto subordinata alla messa in esercizio del nuovo collettore Pioppa-Calabrina);
- 2 - auspicio della realizzazione del collegamento ciclo-pedonale con via Cervese;

Per quanto riguarda il parere ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/2008 (ex combinato disposto di cui art.13 LR 64/74 e dell'art.37 LR 31/02 come sostituito dall'art. 14 LR 10/2003 - norme sismiche), vista la dichiarazione del geologo in data 29/08/2016 (allegata agli elaborati del PUA) sulla validità delle analisi geologiche già acquisite in precedenza e assunte nel procedimento concluso con delibera di Giunta Prov.le n. 621 del 14.10.2010, si è ritenuto di non richiedere nuovamente il parere in considerazione che la soluzione progettuale presentata risulta ininfluenza rispetto alle valutazioni geologiche suddette;

- le validazioni sugli elaborati progettuali afferenti ai sistemi di distribuzione dell'energia elettrica e telecomunicazioni, formulate rispettivamente da ENEL (parere Prot. n° 062 del 08/05/2008) e Telecom (parere. n° 448-P del 25/02/2008);
- la valutazione archeologica preventiva formulata dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna - Bologna, in data 13/06/2016 Prot. n. 6751;

RICHIAMATO l'art. 12 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 che dispone 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;

RILEVATO, per le considerazioni svolte, che la previsione realizzativa (convenzione accessiva) delle dotazioni fognarie necessarie a garantire la sostenibilità della previsione insediativa in parola, confermi la presenza dei presupposti di cui all'art. 12 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 per l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo in oggetto;

STABILITO che l'inizio dei lavori della rete di fognatura nera interna al comparto e degli edifici ivi previsti è subordinato all'avvenuta realizzazione del nuovo collettore fognario lungo via Cervese nel tratto a servizio della frazione Calabrina, necessario a garantire la sostenibilità dell'insediamento residenziale di che trattasi;

RITENUTO OPPORTUNO, inoltre, con riguardo ai pareri espressi:

- recepire la richiesta di AUSL relativa alla realizzazione della racchetta di ritorno della strada di lottizzazione - modificando gli elaborati prima dell'approvazione. Per quanto riguarda la raccomandazione di AUSL e l'auspicio dell'Amministrazione Provinciale in merito all'adozione delle possibili misure per migliorare la sicurezza dell'utenza debole attraverso il collegamento della rete ciclo-pedonale con la via Cervese", si precisa che è prevista a carico della ditta attuatrice la realizzazione di un primo tratto ciclopedonale interno al PUA (TAV. 9 bis "Collegamenti ciclo-pedonali), mentre la realizzazione del collegamento alla rete ciclopedonale esistente in via Cervese dovrà essere oggetto di valutazione e programmazione da parte dell'ente anche nell'ambito delle previsioni di bilancio;

- rimandare alla fase successiva (*Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione*) in quanto scala più appropriata, gli adempimenti contenuti nei pareri di Settore Infrastrutture e mobilità, Hera, Hera luce;
- rimandare alla fase esecutiva (*Permesso di costruire degli edifici*), in quanto scala più appropriata, le verifiche relative al rispetto del parere del Servizio Tecnico dello Sportello Unico Edilizia del 03.08.2016 PGN 80018 (adeguata protezione dei piani di calpestio e degli scantinati rispetto al rischio di potenziale allagamento - tirante idrico cm.50 - se non verificato in fase di realizzazione delle opere di urbanizzazione);

CONSIDERATO inoltre che:

- il progetto di PUA prevede una superficie di mq. 1.436,25 quale compensazione aggiuntiva prevista a verde che il Comune dovrà acquisire -dopo il collaudo delle OO.UU.- al prezzo convenzionale di 0,01 €/mq. per un totale di € 14,36 da versarsi al momento della cessione;
- il progetto di PUA prevede, a carico della ditta attuatrice, la realizzazione fuori comparto del tombinamento di un tratto dello scolo comunale su via Mariana per migliorare l'accesso all'area in oggetto e realizzare un'isola ecologica lungo il fronte dell'AT;
- il Dirigente del Settore Infrastrutture e Mobilità, in qualità di consegnatario del bene, autorizzerà in sede di rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione 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 opportuno pertanto, procedere 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;
- 3) porta all'attuazione di alcune opere infrastrutturali attraverso l'iniziativa di soggetti attuatori privati

VISTI:

- il comma 13, lettera b), dell'art. 5 del D.L. 13/05/2011 n. 70, come modificato dalla legge di conversione 12/07/2011, n. 106;
- l'art. 25 della L.R. 47/78 e s.m.i.;
- l'art. 41 della L.R. 20/2000 e s.m.i.;
- il vigente Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione;

-il vigente Regolamento Edilizio;

- il D. Lgs. n. 50 del 18.04.2016;

ATTESA la competenza della Giunta Comunale per l'approvazione dei Piani Attuativi conformi allo strumento urbanistico vigente, ai sensi della L. 106/2011;

Su conforme proposta del Settore Governo del Territorio;

Acquisiti i pareri di cui all'art.49, comma 1, del Dlgs 267/2000 di seguito riportati;

A voti unanimi palesemente espressi;

D E L I B E R A

1. **DI APPROVARE** il Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata del Comparto 10/07 AT3 Calabrina, via Mariana presentato dalle ditte La Mariana s.r.l. e Prati Antonio, costituito dai seguenti elaborati allegati alla presente deliberazione:

TAVOLA 1	Rilievo plano-altimetrico
Allegato 1.1	Stralcio PRG Documentazione fotografica Elementi catastali
TAVOLA 2	Analisi progettuale – Inquadramento urbanistico Planimetria di progetto - Tabella indici urbanistico-edilizi
TAVOLA 3	Planivolumetrico
TAVOLA 4	Profili/Sezioni - Tipologie edilizie
TAVOLA 5	Verde Pubblico – Fognatura bianca – Mobilità
TAVOLA 6	Aree da cedere
TAVOLA 7	Schema Reti HERA
TAVOLA 8	Schema Rete Illuminazione Pubblica
TAVOLA 9	Schema Reti ENEL, Telecom e Cablata
TAVOLA 9 bis	Collegamenti Ciclopedonali
Allegato 11	Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
Allegato 11a	Computo metrico sistemazione pista ciclopedonale (fuori comparto)
Allegato 12	Relazione illustrativa - Relazione sull'invarianza idraulica
Allegato 13	Norme tecniche di attuazione
Allegato 14	Relazione clima acustico
Allegato 16	Relazione geologica - geotecnica
Allegato 17	Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS
Allegato 18	Schema di convenzione;

2 **DI DARE ATTO** che le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

3 **DI DARE ATTO** inoltre che:

a) i titolari dei Permessi di costruire delle opere di urbanizzazione dovranno adempiere alle prescrizioni stabilite nei pareri richiamati in premessa (Settore Infrastrutture-Mobilità, Hera, Hera Luce) e nel citato decreto Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Forlì-Cesena

n° 6/2017, inserite nello Schema di convenzione del PUA;

b) i titolari dei Permessi di costruire degli edifici dovranno adempiere alle prescrizioni stabilite nel parere del Servizio Tecnico dello Sportello Unico Edilizia del 03.08.2016 relativamente all'adozione di misure e protezioni dei piani di calpestio e degli scantinati contro il rischio di possibile allagamento individuato col tirante idrico di riferimento di cm.50, se non verificato in fase di realizzazione delle opere di urbanizzazione;

c) riguardo alla raccomandazione di AUSL e auspicio della Provincia evidenziate in premessa riguardo alla realizzazione del collegamento ciclo-pedonale del nuovo insediamento con il percorso esistente su via Cervese, il PUA ha previsto un tratto di percorso -interno al comparto- a carico della Ditta attuatrice (TAV. 9 bis "Collegamenti ciclo-pedonali") mentre il collegamento dello stesso comparto alla rete ciclopeditonale esistente su via Cervese dovrà essere oggetto di valutazione e programmazione da parte dell'ente anche nell'ambito delle previsioni di bilancio;

d) sono a carico della Ditta attuatrice le opere fuori comparto occorrenti per il tombinamento del tratto dello scolo comunale su via Mariana, lungo il fronte dell'AT, per migliorare l'accesso all'area in oggetto e realizzare un'isola ecologica di servizio;

e) le opere esterne al PUA su proprietà comunale saranno assentite dal Dirigente del Settore Infrastrutture e mobilità, in qualità di consegnatario del bene, nell'ambito del procedimento di rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione insieme all'esecuzione degli ulteriori interventi da eseguirsi, fuori comparto, al fine di un corretto raccordo e completamento delle opere con le infrastrutture esistenti (sottoservizi, marciapiedi, pavimentazioni; ecc.) e degli interventi di ripristino delle pavimentazioni ed opere esistenti causate dal traffico di cantiere e da ogni altra causa riconducibile allo stesso cantiere;

- 4 **DI STABILIRE** che l'inizio dei lavori della rete di fognatura nera interna al comparto è subordinato all'avvenuta realizzazione del nuovo collettore fognario, previsto lungo via Cervese nel tratto a servizio della frazione Calabrina, finalizzato al risanamento acque reflue di Pioppa-Calabrina e funzionale alla sostenibilità dell'intervento in oggetto;
- 5 **DI PREVEDERE**, successivamente al collaudo delle OO.UU., l'acquisizione a titolo oneroso da parte del Comune di Cesena (prezzo convenzionale di 0,01 €/mq) delle superfici di compensazione aggiuntiva a verde pubblico pari a mq. 1.436,25 al costo complessivo pari a (mq. 1.436,25 x 0,01 €/mq) € 14,36 da versarsi alla Ditta attuatrice al momento della cessione delle aree allo stesso Comune. La suddetta somma di € 14,36 è da prevedersi nel Capitolo 021200/17 Acquisito, permuta immobili, articolo 00;
- 6 **DI INDICARE** per la stipula della convenzione il Dirigente del Settore Governo del territorio conferendogli ogni più ampio mandato per apportare tutte quelle modifiche e integrazioni che non inficino la sostanza dell'atto;
- 7 **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.

P A R E R I
(ai sensi dell'art. 49, D.L.vo n.267/2000)

PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE **ANTONIACCI EMANUELA**

PARERE REGOLARITA' CONTABILE FAVOREVOLE **SEVERI STEFANO**

Op.	Esercizio	Cap.	Art.	Importo	Prenot.
S	2017	021200	00	14,36	999
E	2017	043410	00	14,36	Acc.vari

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

PAOLO LUCCHI

MANUELA LUCIA MEI

PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Cesena il giorno 15/03//2017 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 15/03//2017

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 é esecutiva dal 27/03/2017

IL FUNZIONARIO INCARICATO
LUCIA BOLOGNESI

Cesena, 14/03/2017

Sottoscritto digitalmente da
Manuela Lucia Mei