



COMUNE DI CESENA

Processo verbale delle deliberazioni del Consiglio Comunale

Seduta del **17/11/2011** - delibera n. **121**

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AREA DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE A PREVALENZA COMMERCIALE AT4B 04/03, SITA IN LOC. VILLA CHIAVICHE - CASELLO AUTOSTRADALE DEL COMUNE DI CESENA, IN VARIANTE AL PRG AI SENSI ART.3, COMMA 1, L.R. 46/88 E S.M.I.

L'anno **DUEMILAUNDICI (2011)**, il mese di **NOVEMBRE**, il giorno **DICIASSETTE**, 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
BANDINI VALERIA	P	LANDI FABRIZIO	P
BARONIO GUSTAVO	P	LATTUCA ENZO	A
BIANCONI DANIELE	P	MACCHINI MARCO	P
BIGUZZI MARA	P	MACORI ITALO	P
BIONDI ALICE	P	MARCATELLI TOMMASO	A
BRIGHI MATTEO	P	PAGNI CINZIA	P
CAPPELLI RICCARDO	A	PANZAVOLTA ENRICO	A
CECCARONI DAVIDE	P	PIAZZA LUCIANO	P
CELLETTI ANTONELLA	P	PRATI ANTONIO	P
D'ALTRI SILVIA	P	PULLINI ANDREA	P
DI PLACIDO LUIGI	P	TURCHI PIERPAOLO	P
FERRINI LUCA	A	VENTURI MARCO	P
FORMICA DOMENICO	A	ZIGNANI SIMONE	P
FRANCHINI DIEGO	P		

Presenti: n. 25 - Assenti: n. 6

Vengono nominati scrutatori i Consiglieri:

DANIELE BIANCONI
MARCO MACCHINI
VALERIA BANDINI

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 comparto riguarda un insediamento polifunzionale che intende configurarsi, per collocazione e visibilità, come “porta della città”. Esso è infatti collocato in prossimità del casello autostradale “Cesena Sud” dell’A 14, è collegato alla v. Cervese ed è delimitato, a Sud, dalla v. S. Orsola. L’Area è inoltre interessata dalla realizzazione di un’ampia rotatoria, che dovrà supportare il traffico in ingresso e uscita dall’autostrada collegandosi alla futura “Bretella-Gronda”. Il comparto si connette al sistema urbano e viabilistico attraverso l’apertura su v. S. Orsola, che verrà appositamente allargata ed adeguata in sede d’intervento e uno sbocco sulla v. Cervese. Il progetto prevede la realizzazione di un edificio ricettivo-alberghiero con annesso sportello bancario nella parte Est e un edificio commerciale-direzionale-deposito nella parte Ovest;

- le ditte BABBI Snc di Babbi Bruno & C. e MARALDI PROGETTI Srl, con note P.G. n. 17573/351/2009 e P.G. n. 17575/351/2009, hanno presentato istanza -ai sensi dell’art. 16 del Regolamento per l’assegnazione delle aree produttive e polifunzionali- per il mantenimento in proprietà della quota riservata al Comune per le finalità di cui all’art. 42.08 bis delle Nda del P.R.G. 2000 (politiche insediative di interesse pubblico);

- nella fattispecie, l’oggetto di tale richiesta riguarda gli immobili indicati nel PUA nelle Tav. SFu 09b aventi superficie utile lorda (SUL) complessivamente pari a mq. 2.563, con funzioni alberghiere-congressuali (U2/1), depositi e commerciali all’ingrosso (U 4/2, U 3/7);

DATO ATTO che:

- con determinazione dirigenziale n. 667 del 17/04/2008 è stata autorizzata la presentazione del PUA relativo al terreno di superficie complessiva pari a circa mq. 31.275 sito in località Villa Chiaviche, (composto da terreno distinto nel Catasto Terreni di Cesena – al Foglio n. 84 con le p.lle n. 2 parte, 47 parte, 189 parte, 602 parte, 617, 618, 619 parte, 620, 621, 622 parte;

RILEVATO che:

- in data 30/06/2008, con pratica STIP n. 6/2008 PGN 30101/2008, le ditte BABBI Snc di Babbi Bruno & C. e MARALDI PROGETTI Srl, hanno presentato gli elaborati del PUA per l’urbanizzazione dell’Area di Trasformazione e la realizzazione di edifici con funzioni ricettivo-alberghiere, commerciale, direzionale e deposito, per una Superficie utile lorda (Sul) complessiva di mq. 10.252, per l’avvio delle procedure di approvazione;

- al fine di garantire la sostenibilità dell’intervento e il corretto inserimento del nuovo insediamento nella rete urbana il progetto del PUA prevede, tra l’altro:

- la realizzazione di un parcheggio pubblico aggiuntivo allo standard di 1000 mq, a servizio del casello autostradale;
- l’onere a carico della Ditta Attuatrice pari a circa il 50% del costo complessivo della rotatoria di connessione tra il Casello autostradale e la futura Gronda-Bretella, che sarà realizzata dalla Provincia, i cui lavori sono iniziati in data 22/08/2011. A riguardo la stessa Ditta attuatrice con nota P.G. n. 28059/2009 del 15/05/2009 ha formalizzato la propria disponibilità a sostenere i costi anzidetti relativi alla parte di rotatoria compresa all’interno del perimetro dell’Area di Trasformazione;
- la realizzazione di opere fuori comparto, consistenti nell’ allargamento di v. S. Orsola sul fronte dell’AT, così come prescritto dal 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;

- gli elaborati del PUA, in Variante al PRG ai sensi art. 3 – comma 1 – L.R. 46/88 riguardante una diversa organizzazione della superficie edificabile interna al perimetro del comparto, 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 15/09/2010 a tutto il 15/10/2010 e che nei 30 (trenta) giorni successivi non sono pervenute né osservazioni né opposizioni;

PRESO ATTO del:

- parere favorevole con prescrizioni espresso da AUSL 39–ai sensi della L.R. 19/1982 e s.m.i., in data 21/05/2009 Prot. NIP –(E) n. 33/2009 (PG 0028394/2009);
- parere favorevole con prescrizioni espresso da ARPA –ai sensi della L.R. 19/1982 e s.m.i., in data 04/03/2010 PGFC 1929/2010 (PG 0014528/2010);
- parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell’Emilia Romagna del 02/10/2008, Prot. 11036 – Pos. B/4, contenente disposizioni di tutela archeologica da osservare nel corso dei lavori;
- pareri favorevoli con prescrizioni del Consorzio di Bonifica della Romagna, Prot. Gen. 5357/Z5 in data 26/06/2009 (PG 00364065/2009) e Prot. 4246/CES/1401 del 01/03/2011;
- pareri favorevoli con prescrizioni di HERA in data 03/09/2009 Prot. 35664 (PG 0048856/351) e in data 05/03/2010 Prot. 52384 (PG. 0015625/351);
- parere favorevole con prescrizioni di HERA LUCE in data 28/09/2009 Prot. UT 463/09 (PG. 0053480/351);
- parere favorevole della Provincia di Forlì-Cesena – Servizio Infrastrutture Viarie e Gestione Strade Cesena, Prot. 103266 espresso in data 28/10/2009 (PG 0059561/2009);
- provvedimento provinciale (deliberazione di Giunta Provinciale n° 537 del 09/11/2010, prot. Gen. N. 109096/2010) relativo al parere ai sensi art. 5 L.R. 19/2008, alle osservazioni rese ai sensi del combinato disposto art.3 comma 2 L.R. 46/88 e art.15 comma 5 L.R. 47/78 e alla 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 (VAS) con alcune prescrizioni riguardanti la regolamentazione del traffico veicolare interno ed esterno all’area, la mitigazione degli impatti atmosferici e riduzione degli impatti negativi sulla situazione microclimatica locale, l’introduzione di fonti di energia alternativa e di risparmio idrico e la dotazione dei posti auto privati pertinenziali conseguenti all’eventuale introduzione di grandi spazi di vendita non alimentari (fino a 2.500 mq. Sv);
- delle validazioni sugli elaborati progettuali afferenti ai sistemi di distribuzione dell’energia elettrica e telecomunicazioni, formulate rispettivamente da ENEL (parere n° 81/2008 del 05/08/2008) e Telecom (emessa in data 10/04/2008 n.);

DATO ATTO del:

- parere favorevole condizionato del Servizio Insediamenti Produttivi, in data 31/03/2009;
- parere favorevole con prescrizioni del Settore Infrastrutture e Mobilità, in qualità di coordinatore dei Settori dei LL.PP., in data 02/11/2009 (PG 0059953/2009) ed integrato in data 04/02/2010 (PG 0006330/2010) ed in data 16/07/2010 (PG 0045301/2010);
- delle valutazioni sulle integrazioni in esito alla verifica di assoggettabilità relative alla mobilità interna all’AT, espresse dal Settore Infrastrutture e Mobilità in data 11/03/2011 Prot.16785/351;
- parere favorevole del Settore Tutela Ambiente e Territorio in data 19/03/2010 (PG 0017767/2010) sulla Documentazione di Impatto Acustico;
- della certificazione di conformità sul progetto preliminare delle opere di urbanizzazione del Dirigente del Settore Infrastrutture e Mobilità del 23/10/2009, P.G. n. 0057982/2009;
- del parere favorevole con prescrizioni della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, del 31/03/2009;

- parere favorevole con osservazioni del Quartiere “Cervese Sud”, espresso in data 08/06/2009 (PQN 1567/4);
- della trasmissione alla Ditta Attuatrice, da parte degli uffici comunali, di copia dei pareri interni ed esterni anzidetti (avvenuta con nota PG 0019451 del 24/03/2011), con l'avvertenza della necessaria considerazione degli stessi nel prosieguo dell'attuazione per una completa e corretta realizzazione degli interventi del PUA;
- che in relazione alle opere fuori comparto definite dal PRG e richiamate in premessa, gli elaborati del PUA contengono il progetto di massima ed il computo metrico delle stesse;
- delle garanzie fideiussorie di complessivi € 226.715,09 (€ 206.104,63 + IVA) presentate alla Provincia dalla Ditta attuatrice a garanzia dei costi da sostenersi per la realizzazione della parte di rotatoria di spettanza del comparto;

VALUTATO che:

- 1- in relazione al richiamato parere espresso da ARPA in data 04/03/2010, si ritiene:
 - a) di recepire le prescrizioni in merito alla richiesta di progettazione della viabilità, interna ed esterna al comparto, tesa a non incrementare i flussi di traffico veicolare soprattutto per superare le criticità da traffico e rumore su v. S. Orsola, così come concordato tra la ditta attuatrice ed i tecnici di ARPA. In particolare si è previsto di limitare ai soli residenti l'accesso a v. S. Orsola, nel tratto compreso tra v. Cervese e l'ingresso dell'AT;
 - b) di rimandare alla fase attuativa (permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e degli edifici) le verifiche di fattibilità relative all'incremento della fascia verde verso le abitazioni esistenti, alle mitigazioni degli impatti derivanti dalla presenza di linee elettriche, alle caratteristiche dei materiali di riempimento e agli elaborati relativi agli sbancamenti;
 - c) di rimandare alla stessa anzidetta fase attuativa (permesso costruire edifici), le integrazioni acustiche e documentali richieste (clima acustico e sorgenti sonore);
- 2- in relazione all'osservazione formulata dalla Provincia ai sensi del combinato disposto dell'art. 15 L.R. 47/78 e dell'art. 3 L.R. 46/88, relativamente alla pretesa mancanza di una quota dello standard di verde pubblico interessato da fasce di rispetto stradale e dell'elettrodotto ed al conseguente recupero attraverso monetizzazione e trasferimento all'interno del Piano dei Servizi si esprimono le seguenti controdeduzioni:
 - l'art. 46 della L.R. 47/78 e s.m.i. (Standard urbanistici) fissa le dotazioni minime ed inderogabili di aree per servizi pubblici di quartiere o di complesso insediativo, calcolate sugli abitanti teorici. In particolare ai punti A) e B) prevede, per i soli insediamenti residenziali, che dagli spazi attrezzati a parco per il gioco e lo sport siano escluse le zone interessate da fasce di rispetto stradale, ferroviario, aeroportuale, demaniale, marittimo e cimiteriale. Tale esclusione non trova invece applicazione normativa sovraordinata nel caso di nuovi insediamenti alberghieri, direzionali, commerciali, produttivi, industriali ed artigianali.
 - Si ritiene pertanto, diversamente da quanto osservato dalla Provincia, che il verde pubblico previsto nel comparto ricettivo-alberghiero, commerciale e direzionale in esame, con esclusione di quello compreso nella rotatoria di progetto, rivestendo con tutta evidenza una funzione ambientale e mitigativa nell'ambito del PUA, debba essere considerato come standard e concorrere alla formazione delle quantità previste dalla vigente legislazione regionale, senza necessità di essere recuperato in altri ambiti con modalità diversificate. Tale ipotesi (monetizzazione), non è comunque contemplata dalle vigenti Norme di Attuazione del PRG 2000, fatta eccezione per i casi previsti dall'art. 24 delle sopra citate Norme di Attuazione;
- 3- in relazione al provvedimento provinciale sulla verifica di assoggettabilità alla VAS si rileva che:
 - a) in merito alla richiesta di introdurre nel piano particolareggiato uno studio dei flussi di traffico interno all'area per equilibrare la movimentazione dei veicoli, anche di scarico e carico merci, al fine di alleggerire per quanto possibile i movimenti su v. S.Orsola e in merito alla richiesta di introdurre nel piano particolareggiato misure di regolamentazione degli afflussi dei fornitori al fine di evitare la concomitanza con periodi giornalieri e settimanali di massimo afflusso dell'utenza, è

stato prodotto dai progettisti del PUA apposito elaborato integrativo, valutato favorevolmente dal Settore Infrastrutture e Mobilità PG n. 16785/351 dell'11/03/2011);

b) in merito alla richiesta di mitigare quanto più possibile gli impatti atmosferici e ridurre gli impatti negativi sul microclima locale, si è provveduto ad integrare le Norme Tecniche del PUA con specifici articoli che dispongono:

- una densità arborea-arbustiva con sesto d'impianto non inferiore al 60% per le aree a verde pubblico, compatibilmente con le limitazioni derivanti da norme di sicurezza stradale, sottoservizi, distanze, ecc;
- di adibire a tetto giardino una significativa quota della copertura piana dell'edificio commerciale – direzionale, in particolare sul lato v. S. Orsola;
- la realizzazione “di pensiline di copertura realizzate con copertura a pannelli solari fotovoltaici, così come previsto nel progetto”;

c) in merito alla richiesta di perseguire per gli edifici previsti dal PUA, il soddisfacimento del fabbisogno energetico e l'adozione di adeguate forme di risparmio idrico per la struttura ricettiva, si è provveduto ad integrare le Norme Tecniche del PUA con specifici articoli in cui vengono disposti tali obiettivi;

d) in merito alla richiesta di dotazione dei posti auto pertinenziali relativi all'uso U 3/3 (medio-grande superficie di vendita non alimentare) si è provveduto ad integrare le Norme Tecniche del PUA con specifico articolo in cui viene disposto che l'uso U 3/3 potrà essere introdotto solo se previsto dal Piano e dalle Norme ed in presenza di una adeguata dotazione di posti auto pertinenziali, il cui reperimento non dovrà ridurre gli spazi verdi e/o permeabili;

4- in relazione al parere con osservazioni del Quartiere “Cervese Sud” in data 08/06/2009, si ritiene di non poter accogliere quanto rappresentato sia in merito alla richiesta di previsione di una rotatoria di accesso all'area su v. S. Orsola in quanto il Settore Infrastrutture e Mobilità nei propri pareri citati in narrativa non ne ha rilevato alcuna necessità, sia relativamente alla richiesta di porre a carico delle ditte attuatrici la manutenzione delle aree verdi del PUA, in quanto ciò costituirebbe un ulteriore aggravio economico a carattere discrezionale a carico della Ditta Attuatrice che ha già assunto numerosi e consistenti impegni aggiuntivi a favore del pubblico;

5- il Consiglio Comunale, alle condizioni previste da vigente Regolamento per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali previa corresponsione al Comune di previsto corrispettivo determinato dagli uffici competenti, ritiene accoglibile la richiesta citata in premessa presentata dalle ditte BABBI Snc di Babbi Bruno & C. e MARALDI PROGETTI Srl, per il mantenimento in proprietà della quota riservata al Comune per le finalità di cui all'art. 42.08 bis delle NdA del P.R.G. 2000 (politiche insediative di interesse pubblico), precisando che l'anzidetto corrispettivo da versare al Comune venga impegnato a favore del sostegno alla imprese locali;

RITENUTO OPPORTUNO pertanto:

- autorizzare il mantenimento in proprietà alle ditte richiedenti degli immobili relativi alle quote riservata al Comune per le finalità di cui all'art. 42.08 bis delle NdA del P.R.G. 2000 a fronte della corresponsione al Comune di Cesena, di € 271.596,67, ripartiti pro-quota, corrispondenti al valore attribuito, dagli uffici competenti, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento di assegnazione delle aree produttive e polifunzionali per la corrispondente superficie utile lorda (Sul) pari a mq. 2.563, con funzioni di deposito, commercio all'ingrosso, ristorante, bar e sala conferenze. L'importo anzidetto dovrà essere versato al Comune prima della stipula della convenzione del PUA;

- provvedere all'approvazione del P.U.A. in oggetto in quanto il medesimo:

- costituisce attuazione delle previsioni del vigente PRG 2000 in relazione alle aree polifunzionali ivi contenute;
- consente di dare risposta alle esigenze insediative dei soggetti attuatori promotori del P.U.A. 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 delle imprese e delle attività economiche sul territorio comunale;
- permette di avviare la realizzazione di importanti opere infrastrutturali necessarie alla sostenibilità del comparto e funzionali al potenziamento delle reti pubbliche;

VISTI:

- l'art. 25 della L.R. 47/78 e successive modificazioni;
- l'art. 41 della L.R. 20/00;
- il Regolamento Comunale per l'Assegnazione delle Aree Produttive e Polifunzionali;
- 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;
- il D.Lgs. 152/2006 come modificato ed integrato dal D.Lgs. 04/2008 e s.m.i.;

STABILITO di attribuire alla Ditta Attuatrice, come indicato dal Settore Infrastrutture e Mobilità, l'onere di farsi carico della realizzazione e conseguente procedura di gara per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al PUA ai sensi degli artt. 32 e 122 del D.Lgs 163/2006, secondo quanto stabilito dallo schema di convenzione, restando in capo al Settore Infrastrutture e Mobilità la responsabilità del controllo sul procedimento, ai sensi del "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione";

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;

Esaminata in II Commissione consiliare in data 9.11.2011;

Udite le dichiarazioni di voto, di cui copia in atti, nel corso delle quali esce il cons. Di Placido per cui risultano 24 presenti:

La votazione registra il seguente esito:

- consiglieri presenti: 24 votanti: 20 astenuti: 4 (Prati [UDC] – Macori, Bianconi e Baronio [PdL])
 - contrari: 3 (Lega Nord – Cesena 5 Stelle)
 - favorevoli: 17 (PD – Sinistra per Cesena – IdV)

D E L I B E R A

1 DI APPROVARE, per le motivazioni indicate in narrativa, il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa privata relativo all'Area di Trasformazione Polifunzionale a prevalenza commerciale AT4b 04/03 sita in località Villa Chiaviche – Casello autostradale del Comune di Cesena, in Variante al PRG ai sensi art. 3 – comma 1 – L.R. 46/88, per l'urbanizzazione dell'Area di trasformazione e la realizzazione di edifici con funzioni ricettivo-alberghiere (U 2/1), commerciali (U 3/2 o U 3/3), direzionali (U 3/9), commerciali all'ingrosso e deposito (U 3/7 e U 4/2), costituito dai seguenti elaborati depositati agli atti della Segreteria:

- Relazione tecnica illustrativa – Documentazione catastale – Pareri Enti;
- Relazione fotografica;
- Relazione geologica;
- Analisi microzonazione sismica III livello (L.R. 20/2000);
- Relazione acustica;
- Relazione sulla mobilità;
- Relazione tecnica comprendente chiarificazioni sulle scelte urbanistiche di traffico e viabilità e approfondimenti sui flussi di traffico e inquinamento acustico via S.Orsola;
- Relazione sulla mobilità interna al comparto;
- Relazione salubrità dell'aria riferita alla mobilità indotta;
- Analisi preliminare per verifica assoggettabilità a VAS;
- Relazione infrastrutturale;
- Relazione calcolo fogna bianca e rispetto invarianza idraulica;
- Computi metrici estimativi;
- Dichiarazioni (norme antincendio, L. 13/89 e s.m., fattibilità geologica-geotecnica, conformità struttura alberghiera);
- Schema convenzione;
- Norme Tecniche di Attuazione;

Stato di Fatto

- Tav. SdF 01 – Estratto PRG vigente;
- Tav. SdF 02 – Rilievo con indicazione caposaldo e sezioni;
- Tav. SdF 03 – Rilievo con rete idrica esistente;
- Tav. SdF 04 – Sovrapposizione confini catastali e confini di PRG;
- Tav. SdF 05 – Planimetria catastale con distinzione proprietà e percentuali;
- Tav. SdF 06 – Situazione al contorno: usi e altezze edifici esistenti;
- Tav. SdF07a – Situazione al contorno: viabilità esistente;
- Tav. SdF07b - Situazione al contorno: viabilità con inserimento nuova rotonda;
- Tav. SdF08a – Situazione al contorno: vincoli esistenti;
- Tav. SdF08b – Situazione al contorno: vincoli con inserimento nuova rotonda;

Stato Futuro

- Tav. SFu 01 – Planivolumetrico;
- Tav. SFu02a- Planivolumetrico con sagome piani interrati;
- Tav. SFu02b- Planivolumetrico con sagome massimo ingombro;
- Tav. SFu 03 – Impianto urbanistico;
- Tav. SFu 04 – Superficie permeabile totale;
- Tav. SFu 05 – Verde pubblico;
- Tav. SFu 06 – Parcheggi pubblici;
- Tav. SFu 07 – Verde privato, Superficie permeabile privata;
- Tav. SFu 08 – Parcheggi privati, planimetria piano interrato;
- Tav. SFu09a – Aree pubbliche;
- Tav. SFu09b – Politiche insediative di interesse pubblico;
- Tav. SFu 10 – Attacco a terra e profili;
- Tav. SFu 11 – Progetto del verde: essenze arboree, tappezzanti e arbustive;
- Tav. SFu 12 – Progetto viabilità e segnaletica v. S.Orsola e accessi e uscite AT;

Tipologie Edilizie

- Tav. TE 01 – Area ricettiva alberghiera : piante;
- Tav. TE 02 – Area ricettiva alberghiera : prospetti e sezioni;
- Tav. TE 03 – Area commerciale e direzionale : pianta piano interrato;
- Tav. TE 04 - Area commerciale e direzionale : pianta piano terra;
- Tav. TE 05 – Area commerciale e direzionale : pianta piani primo, secondo, terzo e quarto;
- Tav. TE 06 – Area commerciale direzionale : prospetti e sezioni;

Elaborati grafici sottoservizi

- Tav. S 01 – Planimetria generale quote altimetriche (stato attuale e futuro);
- Tav. S 02 – Planimetria generale schema reti di tutti i sottoservizi;
- Tav. S 03 – Planimetria generale schema rete smaltimento acque meteoriche;
- Tav. S 04 - Planimetria generale schema rete smaltimento acque nere;
- Tav. E03a - Planimetria generale schema rete smaltimento acque meteoriche e nere;
- Tav. S 05 - Planimetria generale schema rete distribuzione acqua e gas metano;
- Tav. S 06 - Planimetria generale schema rete pubblica illuminazione;
- Tav. S 07 - Planimetria generale schema rete telecomunicazione (TELECOM);
- Tav. S 08 - Planimetria generale schema rete elettrica bassa e media tensione;
- Tav. S 09 – Planimetria generale schema rete cablaggio fibre ottiche;
- Tav. S10 – Planimetria generale schema rete irrigazione;
- Tav. S11 – Profili stradali;
- Tav. S12 – Profili rete smaltimento acque meteoriche;
- Tav. S13 - Profili rete smaltimento acque nere;
- Tav. S14 – Planimetria generale; Sezioni stradali tipo;

Progetto preliminare OO.UU.

- Relazione illustrativa per il progetto delle opere di urbanizzazione;
- Relazione infrastrutturale;
- Analisi preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS;
- Relazione geologica;
- Indagini archeologiche;
- Computi metrici estimativi;
- Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
- Tav. SFu 01 – Planivolumetrico;
- Tav. S 01 – Planimetria generale quote altimetriche (stato attuale e futuro);

- Tav. S 02 – Planimetria generale schema reti di tutti i sottoservizi;
- Tav. S 03 – Planimetria generale schema rete smaltimento acque meteoriche ;
- Tav. S 04 - Planimetria generale schema rete smaltimento acque nere;
- Tav. E03a - Planimetria generale schema rete smaltimento acque meteoriche e nere;
- Tav. S 05 - Planimetria generale schema rete distribuzione acqua e gas metano;
- Tav. S 06 - Planimetria generale schema rete pubblica illuminazione;
- Tav. S 07 - Planimetria generale schema rete telecomunicazione (TELECOM);
- Tav. S 08 - Planimetria generale schema rete elettrica bassa e media tensione;
- Tav. S 09 – Planimetria generale schema rete cablaggio fibre ottiche;
- Tav. S10 – Planimetria generale schema rete irrigazione;
- Tav. S11 – Profili stradali;
- Tav. S12 – Profili rete smaltimento acque meteoriche;
- Tav. S13 - Profili rete smaltimento acque nere;
- Tav. S14 – Planimetria generale; Sezioni stradali tipo;

2 DI DARE ATTO che l'approvazione del PUA comporta la modifica del disegno del P.R.G. limitata all'interno del perimetro del comparto in oggetto (diversa localizzazione della Superficie edificabile) e l'obbligo di provvedere all'adeguamento delle tavole alle modifiche approvate – PS 2.1.6, PG 5.3 – modifica 04/03 AT4b;

3 DI DARE ATTO inoltre che gli immobili compresi nel comparto anzidetto risultano di proprietà delle ditte BABBI Snc di Babbi Bruno & C. e MARALDI PROGETTI Srl, che si impegnano ad assumere gli obblighi contenuti nello schema di convenzione allegato al PUA e sottoscritto preventivamente per accettazione;

4 DI PRECISARE che:

- i permessi di costruire delle opere di urbanizzazione o i permessi di costruire dei fabbricati dovranno rispettare le prescrizioni contenute in tutti i pareri richiamati in premessa-narrativa che sono stati trasmessi alla ditta attuatrice con nota PG n. 19451 del 24 /03/2011;

5 DI STABILIRE che:

- in relazione al parere del Quartiere Cervese Sud del 08/06/2009 circa la proposta di prevedere una rotatoria su v. S. Orsola di accesso all'Area di Trasformazione si ritiene di non poter accogliere l'osservazione formulata in merito in quanto il Settore Infrastrutture e Mobilità nei pareri espressi in corso di procedimento ha valutato sufficienti ed adeguate le soluzioni contenute nel progetto del PUA. Tale ipotesi inoltre avrebbe inciso sullo standard delle dotazioni territoriali pubbliche di verde. Inoltre relativamente alla osservazione di porre a carico delle ditte attuatrici la manutenzione delle aree verdi del PUA, si ritiene di non poter accogliere la richiesta per le motivazioni espresse in premessa;

- in relazione al parere di ARPA si prevede di :

a) recepire le prescrizioni in merito alla richiesta di progettazione della viabilità, interna ed esterna al comparto, tesa a non incrementare i flussi di traffico veicolare soprattutto per superare le criticità da traffico e rumore su v. S. Orsola, così come concordato tra la ditta attuatrice ed i tecnici di ARPA. In particolare è previsto di limitare ai soli residenti l'accesso a v. S. Orsola, nel tratto compreso tra v. Cervese e l'ingresso dell'AT;

b) rimandare alla fase attuativa (permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e degli edifici) le verifiche di fattibilità relative all'incremento della fascia verde verso le abitazioni esistenti, alle mitigazioni degli impatti derivanti dalla presenza di linee elettriche, alle caratteristiche dei materiali di riempimento e agli elaborati relativi agli sbancamenti;

c) rimandare alla stessa anzidetta fase attuativa (permesso costruire edifici), le integrazioni acustiche e documentali richieste (clima acustico e sorgenti sonore);

6 DI CONTRODEDURRE all'osservazione formulata dalla Provincia ai sensi del combinato disposto dell'art. 15 L.R. 47/78 e dell'art. 3 L.R. 46/88, relativamente alla pretesa mancanza di una quota dello standard di verde pubblico interessato da fasce di rispetto stradale e dell'elettrodotto, non accogliendo la richiesta di conseguente recupero attraverso monetizzazione e trasferimento all'interno del Piano dei Servizi, in quanto l'art. 46 della L.R. 47/78 e s.m.i. (Standard urbanistici) fissa le dotazioni minime ed inderogabili di aree per servizi pubblici di quartiere o di complesso insediativo, calcolate sugli abitanti

teorici. In particolare ai punti A) e B) prevede, per i soli insediamenti residenziali, che dagli spazi attrezzati a parco per il gioco e lo sport siano escluse le zone interessate da fasce di rispetto stradale, ferroviario, aeroportuale, demaniale, marittimo e cimiteriale. Tale esclusione non trova invece applicazione normativa in caso di nuovi insediamenti alberghieri, direzionali, commerciali, produttivi, industriali ed artigianali.

Si ritiene pertanto che il verde pubblico previsto nel comparto ricettivo - alberghiero, commerciale e direzionale in esame, con esclusione di quello compreso nella rotatoria, rivesta con tutta evidenza una funzione ambientale e mitigativa nell'ambito del PUA e debba essere considerato come standard concorrendo alla formazione delle quantità previste dalla vigente legislazione regionale, senza necessità di essere recuperato in altri ambiti, con modalità diversificate. Tale ipotesi (monetizzazione) non è comunque contemplata dalle vigenti Norme di Attuazione del PRG 2000, fatta eccezione per i casi previsti dall'art. 24 delle sopra citate Norme di Attuazione;

7 DI PRECISARE inoltre che in adempimento alle prescrizioni contenute nel provvedimento provinciale prot. gen. 109096/2010 di esclusione dalla VAS del PUA in oggetto e nei pareri del Servizio Insediamenti Produttivi, di ARPA, di AUSL, di HERA e della Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio, sono stati conseguentemente adeguati gli elaborati del PUA interessati dalle prescrizioni anzidette;

8 DI STABILIRE altresì che:

- l'onere di farsi carico della realizzazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto e dell'affidamento dei relativi lavori, ai sensi degli art. 32 lett. G del D Lgs. 163/2006 e s.m., vista la conformità sul progetto da parte del Settore Infrastrutture e Mobilità (P.G. n. 57982/351 del 23/10/2009, P.G. n. 6330 del 04/02/2010, sia posto in capo alla ditta attuatrice, effettuato con gara da parte della stessa Ditta e il controllo sulla procedura di gara sia demandato al Settore Infrastrutture e Mobilità;

- è autorizzato il mantenimento in proprietà, alle ditte richiedenti citate in premessa, degli immobili relativi alle quote riservate al Comune per le finalità di cui all'art. 42.08 bis delle NdA del P.R.G. 2000 a fronte della corresponsione al Comune di Cesena, di € 271.596,67, ripartiti pro-quota, corrispondenti al valore attribuito dagli uffici competenti, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento di assegnazione delle aree produttive e polifunzionali per la corrispondente superficie utile lorda (SUL) pari a mq. 2.563, con funzioni di deposito, commercio all'ingrosso, ristorante, bar e sala conferenze. L'importo anzidetto dovrà essere versato al Comune prima della stipula della convenzione del PUA e sarà destinato a favore del sostegno alle imprese locali;

- le fidejussioni dell'importo complessivo di € 226.715,09 prestate pro-quota dalla Ditta attuatrice a garanzia dei costi da sostenersi per la realizzazione della parte di rotatoria di spettanza del comparto sono state presentate alla Provincia e diverranno operative e vincolanti dopo l'approvazione del PUA. Le fidejussioni potranno essere svincolate previa presentazione da parte della Ditta Attuatrice dell'attestazione dell'avvenuto versamento alla stessa Provincia della somma corrispettiva garantita dalle fidejussioni;

9 DI AUTORIZZARE la Ditta Attuatrice ad operare su suolo di proprietà comunale, fuori comparto, per attuare le opere pubbliche indicate in premessa e necessarie a migliorare le dotazioni territoriali pubbliche e gli assetti infrastrutturali anche in relazione al nuovo insediamento.;

10 DI DARE ATTO che :

- come previsto dal Programma Pluriennale d'Attuazione approvato con deliberazione di C.C. n. 104 del 26.04.04 e successiva Variante approvata con deliberazione di C.C. n. 223 del 15.12.2005, la ditta attuatrice, con la stipula della convenzione, assumerà a proprio carico allargamento della v. S. Orsola sul fronte dell'AT;

- in adempimento alle prescrizioni del vigente PRG la Ditta Attuatrice con la stipula della convenzione, assumerà inoltre a proprio carico:

- la realizzazione di un parcheggio pubblico di mq. 1.000 aggiuntivo allo standard, interno al comparto, a servizio del casello autostradale;
- l'onere pari al 50% del costo complessivo della rotatoria di connessione tra il Casello autostradale e la futura Gronda-Bretella, che verrà realizzata dalla Provincia, indispensabile per la sostenibilità dei collegamenti e degli accessi del nuovo insediamento polifunzionale. A tale

riguardo la ditta attuatrice ha dichiarato di rendere disponibile il terreno necessario all'esecuzione dei lavori di detta infrastruttura;

11 DI DARE atto infine che, ai sensi dell'art. 49 comma 1° del D. Lgs. 267/2000, il presente provvedimento -non comportando impegno di spesa o diminuzione di entrata- non necessita dell'assunzione dei pareri di regolarità contabile del Responsabile Ragioneria;

12 DI PRECISARE che eventuali correzioni a parametri, valori numerici, identificativi e dati catastali, che non alterino l'assetto del comparto e la volontà espressa dal Consiglio Comunale nel presente atto, saranno autorizzate con determinazione dirigenziale;

13 DI INDICARE per la stipula della convenzione urbanistica 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. Tale stipula dovrà avvenire entro due anni dalla data del presente provvedimento pena la decadenza del PUA;

14 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;

Inoltre,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Attesa l'urgenza di provvedere;

Con la seguente votazione:

consiglieri presenti: 24 votanti: 23 astenuti: 1 (Guiduzzi [Cesena 5 Stelle])
- contrari: 2 (Lega Nord)
- favorevoli: 21 (PD – Sinistra per Cesena – IdV – PdL - UDC)

D E L I B E R A

- **DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4, D.L.vo n.267/2000.

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

RITA RICCI

MANUELA LUCIA MEI

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Cesena il giorno 22 NOVEMBRE 2011 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 22.11.2011

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 17/11/2011.

p.c.c. ad uso amministrativo

Cesena, 22.11.2011

Il funzionario incaricato

dr.ssa L. Bolognesi