



COMUNE DI CESENA

Processo verbale delle deliberazioni del Consiglio Comunale

Seduta del **31/03/2011** - delibera n. **47**

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AREA DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE AT4A 06/16 SITA IN LOCALITA' SAN CARLO-SAN VITTORE - AMPLIAMENTO ZONA ARTIGIANALE SUD DEL COMUNE DI CESENA.

L'anno **DUEMILAUNDICI (2011)**, il mese di **MARZO**, il giorno **TRENTUNO**, 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	GUIDUZZI NATASCIA	P
RICCI RITA	P	LANDI FABRIZIO	P
BALZONI ALEN	P	LATTUCA ENZO	P
BANDINI VALERIA	P	MACCHINI MARCO	A
BARONIO GUSTAVO	P	MACORI ITALO	P
BIGUZZI MARA	A	MANZO GIUSEPPE	A
BIONDI ALICE	P	MARCATELLI TOMMASO	P
BRIGHI MATTEO	P	MARCHI MATTEO	P
CAPPELLI RICCARDO	A	PAGNI CINZIA	P
CELLETTI ANTONELLA	P	PANZAVOLTA ENRICO	P
D'ALTRI SILVIA	P	PIAZZA LUCIANO	P
DI PLACIDO LUIGI	P	PRATI ANTONIO	P
FERRINI LUCA	A	PULLINI ANDREA	P
FORMICA DOMENICO	P	TURCHI PIERPAOLO	P
FRANCHINI DIEGO	P	VENTURI MARCO	P
GIORGINI BRUNO	P		

Presenti: n. 26 - Assenti: n. 5

Vengono nominati scrutatori i Consiglieri:

DIEGO FRANCHINI
ENRICO PANZAVOLTA
PIERPAOLO TURCHI

Sono presenti gli Assessori:

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

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- il comparto riguarda un'area adiacente alla zona produttiva esistente e assolve alla funzione di completamento e chiusura sul lato Sud dell'insediamento artigianale. La soluzione insediativa prevede il naturale proseguimento della viabilità esistente che consentirà un efficace raccordo e collegamento con l'Area di Trasformazione prevista sul lato Ovest. L'accesso al comparto è previsto attraverso una breve strada di penetrazione e distribuzione su cui si attestano i due blocchi edificatori;

DATO ATTO che:

- con determinazione dirigenziale n. 2160 del 12/12/2007 e successive determinazioni di proroga termini e rettifica n. 1988 del 19/11/2008 e n. 1115 del 30/06/2009, i signori Monti Tarcisio, Monti Gilberto, Rossi Consuela e Rossi Pia, proprietari del terreno di superficie complessiva pari a circa mq. 25.906 sito in località San Carlo – San Vittore, (composto da terreno distinto nel Catasto Terreni di Cesena – Sezione Roversano al Foglio n. 2 con le p.lle n. 17, 366, 367, 562, 564 di superficie pari a mq. 25.580, oltre che dell'area occupata da parte della strada vicinale Travignano di superficie pari a circa mq. 326, nel tratto afferente il Comparto e di cui è prevista la dismissione), sono stati autorizzati alla presentazione del PUA di Iniziativa Privata in oggetto;

PRESO ATTO che:

- in data 21/12/2007 con atto notaio Porfiri n. 203.791 di rep. - Fascicolo. 42.480, la società PROGETTO TRE S.n.c. di Prontocasa S.r.l. & C. ha acquistato, dai signori Monti Tarcisio, Monti Gilberto, Rossi Consuela e Rossi Pia, i terreni compresi nel perimetro del PUA in oggetto, diventando pertanto proprietaria e piena titolare dell'attuazione del PUA medesimo e subentrando pertanto negli obblighi e nei diritti conseguenti all'approvazione del PUA;

- la società "PROGETTO TRE S.n.c. di Skyline 2 Srl & C." già "PROGETTO TRE S.n.c. di Prontocasa S.r.l. & C." è stata incorporata nella società "PROGETTO TRE S.r.l." con atto notaio Degli Oddi in data 04/12/09, rep. 125756 racc. 16445;

RILEVATO che:

- in data 19/05/2008, con pratica STIP n. 4/2008 PGN 22750/2008, sono stati presentati gli elaborati del Piano Attuativo per l'urbanizzazione dell'Area di Trasformazione e la realizzazione di edifici con funzioni produttive e terziarie, per una Superficie utile lorda (Sul) complessiva di mq. 10.346,45, per l'avvio delle procedure di approvazione;

- che il progetto del PUA prevede, tra l'altro, una superficie di mq. 3.346,61 destinata ad aree di compensazione aggiuntiva agli standard (art. 42.08 NdA PRG 2000) che il Comune acquisirà al prezzo convenzionale di 0,01 € al mq. per un importo complessivo di € 33,47 (trentatré/47) da versarsi al momento della cessione delle aree;

- 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 opere fuori comparto, su aree di proprietà comunale, consistenti in:

- sistemazione dell'incrocio a raso con v. Sorrento;
- realizzazione di marciapiede lungo v. Montalti sul fronte dell'A.T.;

- gli elaborati Tavv. B_2L1a, B_2L1b, B_2L2a e B_2L2b, - Piante e sezioni, dimostrazione superfici e prospetti in scala 1:100, contengono particolari e dettagli che definiscono in modo univoco i manufatti edilizi e i prefabbricati rappresentati nelle tipologie;

- tale definizione e rappresentazione può consentire una modalità attuativa più rapida ed agevole, attraverso il ricorso alla S.C.I.A., nel pieno rispetto delle tipologie rappresentate negli elaborati del PUA;

- il PUA prevede tra l'altro:

- la dismissione e conseguente sdemanializzazione di un breve tratto della vicinale Travignano, compreso a cavallo dei comparti AT4a 06/16 di che trattasi e AT4a 06/11 adiacente, in quanto non utile e rilevante ai fini progettuali. La convenzione del PUA,

riconoscendo nella sdemanializzazione un passaggio significativo nell'attuazione dello stesso comparto, subordina il collaudo delle opere di urbanizzazione del medesimo all'avvenuta conclusione delle procedure di sdemanializzazione del tratto di vicinale anzidetto;

- la gestione in capo alla Ditta Attuatrice della cessione diretta degli immobili (lotti e fabbricati) di cui all'art. 42.08bis delle NdA del PRG 2000, agli aventi titolo alle condizioni e modalità previste dal Regolamento comunale per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali (art. 16 comma 3°);

- il 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 pone in capo all'A.T. una quota parte, in ragione della Sul, dell'onere relativo ai costi di realizzazione della rotatoria prevista nell'intersezione tra v. Sorrento e la Prov.le S.Carlo-S.Vittore, congiuntamente all'AT4a 06/11, opera necessaria all'attuazione del comparto;

- 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 ed anche per gli aspetti relativi ai contenuti ambientali (art. 12 comma 5° d. Lgs. 152/06 e s.m.i), dal 07/10/2009 a tutto il 05/11/2009 e che nei 30 (trenta) giorni successivi non sono pervenute né osservazioni né opposizioni;

CONSIDERATO che:

- le vigenti disposizioni del PRG 2000 (art. 42.08 bis NdA) e il vigente Regolamento comunale per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali (artt. 16 e 17), prevedono la possibilità di cedere direttamente agli aventi titolo gli immobili (lotti e fabbricati) al prezzo ed alle condizioni definite dal Bando pubblico di assegnazione e dallo stesso Regolamento

PRESO ATTO del:

- parere favorevole di AUSL del 17/07/2009 – Prot. NIP (E) n. 10/2009;

- parere favorevole del Consorzio di Bonifica Savio e Rubicone del 30/03/2009, Prot. 2668/Z5/2009;

- parere favorevole di A.R.P.A. del 02/07/2009 Prot. 7041/2009, con la prescrizione che le zone interne ai lotti destinate a verde privato siano separate dalle zone destinate alla produzione e non utilizzate come deposito o parcheggio. Viene segnalata, inoltre, l'opportunità di prevedere interventi di limitazione del traffico pesante lungo Via Sorrento e la necessità, in fase attuativa, della presentazione di apposita documentazione acustica contenente valutazione del clima acustico dei ricettori sensibili e una precisa definizione delle sorgenti sonore;

- parere favorevole dell'Amministrazione Provinciale di Forlì-Cesena – Servizio Pianificazione Territoriale del 02/03/2009- Prot. 19820/2009, rilasciato sugli aspetti sismici ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/08 (ex 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. 10/2003) con la prescrizione che in fase esecutiva sia adottato coefficiente di fondazione $\epsilon = 1.3$. E' richiesto inoltre, per ragioni di sicurezza, di dotare il bacino di laminazione di apposita recinzione che ne limiti l'accesso;

- provvedimento provinciale (del. Giunta. P. prot. gen. n. 81668/2009 del 27/08/2009 deliberazione n. 398 – Espressione parere in merito alla verifica preliminare ex art. 12 comma 4° D.Lgs. 152/06 e s.m.) di esclusione del P.U.A. dalla procedura 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 rispettivamente:

- recinzioni bacino di laminazione;
- potenziamento mitigazioni verde pubblico su v. Montalti; realizzazione barriera vegetale perimetro parcheggio e dotazione dello stesso di barriera di protezione dalle cadute; valutazione del collegamento funzionale con le aree verdi confinanti dell'AT residenziale;
- integrazioni della documentazione tecnica e amministrativa del PUA, sia per orientare flussi di traffico in modo tale da limitare l'interferenza del transito con l'area residenziale che per recepire le prescrizioni derivanti dall'esito della verifica di assoggettabilità della Provincia;

DATO ATTO:

- del parere favorevole con prescrizioni del Servizio Insediamenti Produttivi del 03/11/2008 e del 07/07/2009;
- del parere del Settore Sviluppo Produttivo e Residenziale del 15/12/2008, che evidenzia una criticità in merito agli spazi destinati alla fruibilità dei parcheggi privati in linea posti lungo i prospetti Nord-Est degli edifici (lungo v. Sorrento), ipotizzando la realizzazione di nuovo passo carraio in uscita, mantenendo il senso unico;
- del parere favorevole con prescrizioni della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio del 18/12/2008;
- del parere favorevole con prescrizioni del Settore Infrastrutture e Mobilità, in qualità di coordinatore dei Settori dei LL.PP. e di Hera, del 18/06/2009 P.G.N. 34492/351, integrato con nota P.G.N. 5382 del 29/01/10;
- della certificazione di conformità sul progetto preliminare delle opere di urbanizzazione del Dirigente del Settore Infrastrutture e Mobilità del 08/06/2009 P.G. n. 32363/351;
- del parere favorevole con osservazioni del Quartiere Valle Savio in data 18/03/2009, P.Q.N. 758/6, con osservazioni relative:
 - alla previsione di pista ciclo-pedonale sul tratto della vicinale Travignano oggetto di sdemanializzazione;
 - all'eventuale allargamento di v. Montalti;
 - all'inopportunità di attrezzare l'area a verde pubblico in quanto zona inserita in prossimità di edifici produttivi;
- della trasmissione alla ditta attuatrice, da parte degli uffici comunali, di copia dei pareri interni ed esterni anzidetti (prot. sett. 848 del 14/12/2009) con l'avvertenza della necessaria considerazione degli stessi per una completa e corretta realizzazione degli interventi del PUA;
- che, in relazione agli impegni infrastrutturali previsti dal P.P.A. e richiamati in premessa, gli elaborati del PUA contengono il progetto di massima ed il computo metrico della rotatoria da realizzarsi, da parte del Comune, nell'intersezione tra v. Sorrento e la Prov.le S.Carlo-S.Vittore, congiuntamente all'AT4a 06/11;

VALUTATO che:

- 1- in relazione al richiamato parere espresso da ARPA in data 02/07/2009, si ritiene:
 - a) di recepire le prescrizioni in merito ad interventi di limitazione del traffico su v. Sorrento, attraverso l'inserimento di apposito articolo nelle norme tecniche del PUA che limiti il passaggio dei mezzi pesanti sul tratto viario interessato dall'intervento residenziale, deviandoli opportunamente sulla viabilità della zona produttiva esistente mediante l'istituzione di sensi unici;
 - b) di rimandare alla fase attuativa (permesso di costruire degli edifici) la prescrizione relativa al divieto di utilizzare le zone a verde privato come luoghi di deposito;
 - c) di rimandare alla stessa fase attuativa (permesso costruire edifici), le integrazioni acustiche e documentali richieste (clima acustico e sorgenti sonore);
- 2- in relazione al parere espresso dal Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia in data 02/03/2009 in merito agli aspetti sismici, si ritiene di rimandare alla fase attuativa (permesso costruire edifici) la prescrizione relativa all'utilizzo del coefficiente di fondazione "ε" pari a 1,3. In merito alla richiesta di dotare, per ragioni di sicurezza, il bacino di laminazione di apposita recinzione, viene recepita parzialmente la l'indicazione dell'Amministrazione Provinciale prescrivendo in fase attuativa (permesso costruire OO.UU.) 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. L'Ufficio Verde Pubblico inoltre tenderà, in sede di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, ad individuare soluzioni volte a circoscrivere i bacini di laminazione con siepi o filari alberati, segnalandoli con adeguata cartellonistica per evitare situazioni di pericolo;
- 3- in relazione al provvedimento provinciale sulla verifica di assoggettabilità alla VAS si rileva che:
 - a) in merito alla richiesta di dotare, per ragioni di sicurezza, il bacino di laminazione di apposita recinzione, viene recepita parzialmente tale indicazione in fase attuativa prescrivendo l'obbligo alla Ditta Attuatrice del PUA -al fine di evitare pericolo in caso di

allargamento temporaneo- di segnalare la presenza dell'invaso con adeguata segnaletica. L'Ufficio Verde Pubblico inoltre tenderà, in sede di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, ad individuare soluzioni volte a circoscrivere i bacini di laminazione con siepi o filari alberati, segnalandoli con adeguata cartellonistica per evitare situazioni di pericolo;

b) in merito alla richiesta di potenziare il verde di mitigazione su v. Montalti e sul parcheggio pubblico adiacente, è stata modificata la Tav. B_1d del PUA prevedendo barriere vegetali arbustive in aggiunta alle alberature già previste;

c) relativamente alla richiesta di realizzazione di barriera di protezione cadute si evidenzia che la Tav. B_1c del PUA contiene già tale previsione;

d) non pare, invece, attuabile la proposta di collegamento tramite percorso funzionale delle aree verdi confinanti (AT residenziale), senza una radicale modifica delle soluzioni progettuali presentate, a causa della previsione nel progetto sia della cabina ENEL che del bacino di laminazione in fregio alla v. Montalti;

e) in merito alle integrazioni tecniche amministrative per orientare i flussi di traffico pesante e per recepire le prescrizioni derivanti dalla verifica di assoggettabilità è stato modificato l'elaborato B_1e – Norme Tecniche del PUA, con l'inserimento di specifiche disposizioni in merito;

4- in relazione ai pareri espressi da:

a) Settore Sviluppo Produttivo e Residenziale del Comune in data 15/12/2008, in merito alla criticità degli spazi destinati alla fruibilità dei parcheggi privati in linea lungo i confini nord-est degli edifici, data la scala di dettaglio, si ritiene più utile rinviare alla fase successiva di presentazione della S.C.I.A. o di rilascio del permesso di costruire degli edifici, l'eventuale adeguamento degli elaborati sotto il diretto controllo dello stesso Settore, segnalando l'opportunità di valutare la sicurezza stradale in relazione all'apertura di ulteriori passi carrai su v. Sorrento;

b) Quartiere Valle Savio in data 18/03/2009, si ritiene di:

- confermare le considerazioni svolte in precedenza disponendo l'inserimento, negli elaborati del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, di una pista ciclo-pedonale da realizzarsi sul sedime della viabilità oggetto di dismissione (tratto vicinale Travignano) e disponendo altresì il collaudo delle opere di urbanizzazione del comparto dopo la conclusione delle procedure di sdemanializzazione;
- evidenziare la difficoltà, in questa fase di approvazione del PUA, di prevedere l'allargamento di v. Montalti, in quanto opera fuori comparto incidente su proprietà private diverse con eventuale necessità di procedure specifiche per l'acquisizione delle aree interessate dallo stesso allargamento con possibili incidenze sul disegno di PRG;
- condividere l'inopportunità di attrezzare le aree a verde pubblico del comparto produttivo, in quanto le stesse rivestono carattere prettamente mitigativo-ambientale;

DATO ATTO INOLTRE che:

- l'approvazione del presente PUA è stata condizionata da un complesso e articolato percorso finalizzato a ricercare soluzioni di sostenibilità infrastrutturale relative al potenziamento del collettore fognario di Via Savio. Tale percorso si è concluso con la sottoscrizione di un Accordo tra privati proprietari di alcune aree di trasformazione della Valle del Savio e l'Amministrazione Comunale, che ha definito i criteri e le modalità di finanziamento della condotta fognaria;

RILEVATO, per le considerazioni sopra esposte, che la previsione di realizzazione della dotazione ecologico-ambientale, ed in particolare fognaria, necessaria a garantire la sostenibilità della previsione urbanistica in oggetto, evidenzia la sussistenza dei presupposti di fatto, fissati dall'art. 12 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, per consentire l'approvazione del Piano Urbanistico in questione;

RITENUTO OPPORTUNO pertanto 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;
- 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 gestione in capo alla ditta attrice della cessione diretta degli immobili (lotti e fabbricati) al prezzo ed alle condizioni stabilite dal Bando pubblico e dal Regolamento per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali;

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;

STABILITO di attribuire alla Ditta Attrice, 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, come stabilito dal "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione";

TENUTO CONTO che la proposta è stata esaminata in 2° Commissione Consiliare il 21/03/2011;

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

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

ACQUISITI i pareri favorevoli di cui all'art. 49 del D. Lgs. 267/00 in calce riportati;

Esperita la votazione con il seguente esito:

- consiglieri presenti: 26
- favorevoli: 23 (PD, IDV, Sinistra per Cesena, PDL, UDC, PRI)
- contrari: 1 (Cesena 5 Stelle)
- astenuti: 2 (Celletti e Franchini [Lega Nord])

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 AT4a 06/16 sita in località S.Carlo-S.Vittore – ampliamento zona artigianale Sud del Comune di Cesena, per l'urbanizzazione dell'Area di trasformazione e la realizzazione di edifici ad uso Commercio all'ingrosso/Produttivo/Deposito (U 3/7, U 4/1, U 4/2) e Terziario (U 3/6), costituito dai seguenti elaborati depositati agli atti della presente:

Elaborati relativi allo stato di fatto:

- TAV. A_1 Quadro riassuntivo catastale-Certificati catastali (Visure ed estratto di Mappa CT);
- TAV. A_2 Rilievo dell'area e sezioni;
- TAV. A_3 Documentazione fotografica;

Elaborati di progetto:

TAV. B_1a Estratto P.R.G. – Sovrapposizione catastale – Planimetria con usi e gerarchia strade del contorno;

TAV. B_1b Planimetrie di progetto;

TAV. B_1c Sezioni e profili;

TAV. B_1d Planimetria e sezione comprensive del comparto adiacente in progetto;

TAV. B_1e Norme tecniche;

TAV. B_1f Aree da cedere;

TAV. B_1g Sezioni stradali tipo;

TAV. B_1h Sezioni stradali;

TAV. B_2 Tipologie e SUL;

Architettonico Lotto 1

TAV. B_2L1a Piante e sezioni;

TAV. B_2L1b Dimostrazione superfici e prospetti;

Architettonico Lotto 2

TAV. B_2L2a Piante e sezioni;

TAV. B_2L2b Dimostrazione superfici e prospetti;

Schemi di progetto impianti tecnici

TAV. B_4 Sinottica, sovrapposizione impianti;

TAV. B_4a Verde pubblico;

TAV. B_4b Segnaletica stradale;

TAV. B_4c Fogne bianche;

TAV. B_4d Fogne nere - HERA;

TAV. B_4e Gas metano e acqua - HERA

TAV. B_4f Igiene ambientale - HERA;

TAV. B_4g Illuminazione pubblica – HERA Luce;

TAV. B_4h Energia elettrica - ENEL;

TAV. B_4i Rete telefonica - Telecom;

TAV. B_4p Pareri Enti;

Allegati al progetto:

C Relazione illustrativa;

D Relazione geologica e geotecnica;

E Documentazione impatto acustico;

F Verifica di assoggettabilità VAS – Rapporto preliminare;

G Schema di convenzione;

H Computo metrico estimativo OO.UU

Impegni infrastrutturali: rotonda sulla provinciale S.Carlo-S.Vittore

ELAB. I_1 Progetto di massima

ELAB. I_2 Computo metrico estimativo di massima

Preliminare OO.UU.

Relazione illustrativa;

Relazione tecnica;

Studio di prefattibilità ambientale;

Indagini geologiche;

E1 Documentazione catastale;

E2 Rilievo dell'area;

E3 Planimetrie di progetto;

E4 Tavola Sul e tipologie;

E5 Aree da cedere;

E6 Norme tecniche;

E7a Sezioni stradali;

E7b Sezioni stradali tipo;

E8a Verde pubblico;

E8b Segnaletica stradale;

E8c Fogne bianche;

E8d Fogne nere – HERA;

E8e Gas metano, acqua potabile – HERA;

E8f Igiene ambientale – HERA;

E8g Illuminazione pubblica – HERA Luce;

E8h Energia elettrica – ENEL;

E8i Rete telefonica – Telecom;
 Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
 Calcolo sommario della spesa.

2 DI DARE ATTO che gli immobili compresi nel comparto anzidetto risultano di proprietà della Soc PROGETTO TRE S.r.l. (atto notaio Degli Oddi del 04/12/2009, n. 125.756 di rep) che si impegna ad assumere gli obblighi contenuti nello schema di convenzione allegato al PUA e sottoscritta preventivamente per accettazione;

3 DI DARE ATTO inoltre che gli elaborati Tavv. B_2L1a, B_2L1b, B_2L2a e B_2L2b del PUA, - Piante e sezioni, dimostrazione superfici e prospetti in scala 1:100, contengono particolari e dettagli che definiscono in modo univoco i manufatti edilizi e i prefabbricati rappresentati nelle tipologie e che tale definizione e rappresentazione può consentire una modalità attuativa più rapida ed agevole attraverso il ricorso alla S.C.I.A. nel pieno rispetto delle tipologie anzidette;

4 DI PRECISARE che:

- i permessi di costruire delle opere di urbanizzazione e le S.C.I.A. 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 prot. settore n. 848 del 14/12/09;

5 DI PRECISARE inoltre che:

- in relazione al parere del Quartiere Valle Savio del 18/03/2009 circa la proposta di allargamento di v. Montalti, appare difficile l'attuazione di tale proposta in quanto opera fuori comparto incidente su proprietà diverse, configurandosi la necessità di procedure specifiche per l'acquisizione delle aree;
 - il collaudo delle opere di urbanizzazione del comparto potrà avvenire solo dopo la conclusione delle procedure di sdemanializzazione;

6 DI RECEPIRE parzialmente l'osservazione dell'Amministrazione Provinciale in merito alla verifica preliminare ex art.12 comma 4 del D.Lgs. 152/2006 come modificato dal D.Lgs. 4/2008, relativamente alla recinzione del bacino di laminazione prescrivendo la segnalazione dell'invaso e la ricerca in sede di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del comparto, di soluzioni volte a circoscrivere i bacini di laminazione con siepi o filari alberati, segnalandoli con adeguata cartellonistica per evitare situazioni di pericolo.

Non pare, invece, attuabile la proposta di collegamento tramite percorso funzionale delle aree verdi confinanti con l'AT residenziale, in quanto implicherebbe -a fine procedimento- una radicale modifica delle soluzioni progettuali presentate, a causa della previsione sia della cabina ENEL che del bacino di laminazione in fregio alla v. Montalti;

7 DI PRECISARE altresì che in adempimento alle prescrizioni contenute nel provvedimento provinciale prot. gen. 81668/2009 di esclusione dalla VAS del PUA in oggetto e nei pareri del Servizio Insediamenti Produttivi, di ARPA e della Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio, sono stati conseguentemente adeguati gli elaborati interessati dalle prescrizioni anzidette, così come descritto in narrativa all'interno del precedente "VALUTATO che";

8 DI STABILIRE 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. 32363/351 del 08/06/2009, P.G. n. 5382 del 29/01/10, 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;

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 e gli assetti infrastrutturali anche in relazione al nuovo insediamento. Tali opere consistono in

- sistemazione dell'incrocio a raso con la via Sorrento;
- realizzazione di marciapiede lungo la v. Montalti sul fronte dell'A.T.;

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 e in quota parte in ragione della Sul, l'onere relativo al contributo sulle spese per la realizzazione della rotatoria nell'intersezione tra v. Sorrento e la Prov.le S.Carlo-S.Vittore, congiuntamente all'AT4a 06/11 in quanto opera necessaria all'attuazione del comparto;

- la Ditta Attuatrice, ai sensi dell'art. 42.08 bis delle NdA del PRG 2000 e dell'art. 16 comma 3° del vigente Regolamento per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali, è autorizzata a cedere direttamente agli aventi titolo gli immobili (lotti e fabbricati) al prezzo ed alle condizioni e modalità definite dal Bando pubblico di assegnazione ed alle disposizioni dello stesso Regolamento;

11 DI STABILIRE inoltre che eventuali correzioni a parametri, valori numerici, identificativi e dati catastali, che non alterino l'assetto del comparto, saranno autorizzate con determinazione dirigenziale;

12 DI PREVEDERE l'acquisizione delle superfici di compensazione aggiuntiva pari a mq. 3.346,61 al prezzo convenzionale di € 0,01 al mq. per un importo complessivo di € 33,47 da corrispondere alla Ditta Attuatrice al momento della cessione delle aree, impegnando la somma anzidetta al Cap. 021200/08 – Acquisto permuta immobili;

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;

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.

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	2011	021200	00	33,47	713

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

RITA RICCI

IL SEGRETARIO GENERALE

MANUELA LUCIA MEI**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Cesena il giorno 6 APRILE 2011 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 5.4.2011

IL FUNZIONARIO INCARICATO

MONIA AMADORI

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 18 APRILE 2011.

IL FUNZIONARIO INCARICATO

MONIA AMADORI

p.c.c. ad uso amministrativo

Cesena, 5.4.2011

Il funzionario incaricato

dr.ssa M. Amadori