



# COMUNE DI CESENA

## Giunta Comunale

Processo verbale delle deliberazioni della Giunta Comunale

Seduta del **20/03/2017** - delibera n. **76**

L'anno **(2017)**, il mese di **MARZO**, il giorno **VENTI**, 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	
ZAMMARCHI LORENZO	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 VARIANTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO 06/08 AT3 SAN VITTORE.

**PREMESSO** che:

- il PRG 2000 ha previsto, in località San Vittore, il comparto a destinazione residenziale 06/08 AT3 di circa 5 ettari ubicato tra la via San Vittore e la E45 in prossimità del cimitero, a completamento del nucleo esistente e con finalità realizzative di attrezzature di interesse locale (nuovo campo sportivo, parcheggio polivalente, mitigazioni verso la statale e la E45,) prevedendo l'edificazione lungo via Braghittina;
- all'interno del PUA ricade un tratto della stessa via Braghittina (di proprietà comunale) che viene confermata dalla Variante, mantiene l'attuale funzione e, in coerenza con la delibera G.C. n. 199/2006, non utilizza l'indice edificatorio;
- 
- la Soc. Ulivi Immobiliare s.r.l., con atto notaio Porfiri rep. 208.167/44.888 del 19.12.2008, ha ceduto anticipatamente al Comune parte del terreno di proprietà compreso nel PUA (Foglio 185 p.lle 32, 165, 1238, 1241, 1246 - superficie mq. 9.671) conservandone la capacità edificatoria quale corrispettivo di cessione, in coerenza con le deliberazioni G.C. 158/2005 - 302/2008 e con il Programma Pluriennale di Attuazione (PPA) del PRG;
- con deliberazione Consiliare n. 246/2009 è stato approvato il PUA in oggetto su aree di proprietà della stessa Soc. Ulivi Immobiliare s.r.l. e dell'Istituto Diocesano Sostentamento Clero (Diocesi di Cesena Sarsina). La relativa convenzione urbanistica è stata stipulata con atto notaio Porfiri rep. n. 216.899 - 17/12/2010;
- in data 13/06/2011 con atto notaio Porfiri rep.218.897 la stessa Soc. Ulivi Immobiliare s.r.l. ha ceduto al Comune una ulteriore quota di terreno interno al PUA di superficie pari a mq. 9.819, destinato alla realizzazione dei nuovi campi sportivi;
- successivamente, con atti vari (notaio Porfiri 13/06/2011 rep. 218.898, notaio Maltoni 31/03/2016 rep. 28645), sono state cedute al Comune le rimanenti aree pubbliche del PUA per una superficie complessiva pari a mq. 17.235,30. Dette aree risultano già urbanizzate a viabilità, parcheggi, verde di standard e verde di compensazione ambientale aggiuntiva;

**CONSIDERATO** che:

- in data 22/02/2016 (PGN 0019622/351 FASCICOLO 2010/URB\_PUA/58-01) la società Immobiliare Ulivi s.r.l., proprietaria dei terreni siti in Cesena, località S. San Vittore, distinti al Catasto Terreni di Cesena al Foglio n. 185 con le p.lle nn. 1431, 1436, 1440, 1444, 1446, 1449, 1432, 1433, 1437, 1438 e al Foglio n. 186 con le p.lle nn. 324, 332, 326, 327, 328, 319, 314, 311 di superficie catastale complessiva pari a mq. 15.739, ha presentato al Comune richiesta di Variante al PUA 06/08;
- il comparto in parola -oggetto di Variante- comprende anche un piccolo terreno (Catasto Terreni F. 185 p.lla n.1348 sup. 48 mq) di proprietà Istituto Diocesano Sostentamento Clero (Diocesi Cesena Sarsina) destinato ad area pubblica sul quale insiste una celletta votiva che viene mantenuta nello stato in cui si trova, oltre alle anzidette aree urbanizzate (già formalmente cedute al Comune) ed alle aree private di lottizzazione;
- sostanzialmente la variante presentata consiste nel:

1) prevedere nuove soluzioni tipologiche per i lotti privati n. 4, 5, 6, 7 introducendo margini di flessibilità per consentire eventuali modifiche non sostanziali agli edifici. Viene proposta una tipologia a due piani mono-bifamiliare e/o schiera;

2) prendere atto delle modifiche planimetriche -non sostanziali- alle aree pubbliche, avvenute nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, preventivamente autorizzate con Permesso di costruire e formalmente cedute al Comune;

**RILEVATO** che:

- in data 25/02/2016 (PGN 0020962/2016 - PEC) è stato comunicato alla ditta interessata l'avvio del procedimento di Variante al PUA;
- in data 17/03/2016 (PGN 0029557 - PEC) a seguito di istruttoria tecnica, veniva comunicata alla stessa ditta la sospensione del procedimento per necessario adeguamento elaborati fissando il termine per la consegna degli stessi, completi e corretti;
- con nota del 20/04/2016 l'Istituto Diocesano Sostentamento Clero - Diocesi Cesena Sarsina, proprietario del terreno su cui insiste la celletta votiva, ha autorizzato la società Ulivi s.r.l. a presentare la Variante al PUA approvato precisando di non essere interessato, quale proprietario del terreno anzidetto, al procedimento avviato;
- in data 16/05/2016 (entro il termine stabilito) la Soc. Ulivi Immobiliare ha presentato la documentazione integrativa richiesta;
- successivamente, in data 08/08/2016 (PGN 0081755) a seguito di pervenuto parere negativo da parte di ARPAE, veniva inviata alla ditta sopracitata Comunicazione di possibile rigetto dell'istanza ai sensi dell'art.10-bis della legge 241/1990;
- con nota del 17/08/2016 PGN 0083698 la stessa ditta ha presentato osservazioni e richiesto ed ottenuto una proroga di trenta giorni per l'adeguamento del progetto di Variante PUA, completando la consegna della documentazione integrativa in data 20/09/2016;
- gli elaborati della Variante al PUA sono stati depositati alla libera visione del pubblico, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni dal 23/12/2016 a tutto il 22/01/2017, e nei 30 (trenta) giorni successivi non sono pervenute né osservazioni né opposizioni;

**DATO ATTO** del:

- parere favorevole del Settore Tutela Ambiente e Territorio del 15/12/2016 - PGN. 126677/63;
- parere favorevole con prescrizioni per i permessi di costruire degli edifici del Servizio Tecnico dello Sportello Unico Edilizia del 07/11/2016 - PGN 112557;
- parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, del 31/05/2016 e del 18/10/2016;
- parere favorevole con prescrizioni esecutive del Settore Infrastrutture e Mobilità del 31/10/2016 - PGN 109948/72;
- parere favorevole con prescrizioni del Servizio Attuazione Urbanistica del 23/02/2017 – PGN. 0022627/2017;

**PRESO ATTO** del:

- parere favorevole con prescrizioni di ARPAE-AUSL sezione Forlì-Cesena (06/12/2016 - PGN 0123232) e secondo parere integrativo (19/12/2016 - PGN 0127486) relativamente a:
  - mantenere nel tempo i valori di immissione acustica previsti dal piano;
  - realizzare e mantenere fitta quinta arbustiva come dettagliato nel parere;
  - adottare accorgimenti progettuali e costruttivi per minimizzare ulteriormente i valori di

immissione acustica nelle abitazioni;

- parere favorevole condizionato quartiere Valle Savio 04/07/2016 (PGN - 69645/454) integrato 02/11/2016 (PGN - 110747/454) che conferma il precedente richiamando le osservazioni di ARPAE;

**RITENUTO OPPORTUNO**, inoltre, con riguardo ai pareri espressi:

- rimandare alla fase successiva (Permesso di costruire degli edifici), le verifiche relative all'osservanza del parere di ARPAE-AUSL 06/12/2016 - PGN 0123232 e 19/12/2016 - PGN.0127486 e del Settore Tutela dell'Ambiente e Territorio 15/12/2016 - PGN 126677/63, in merito alle problematiche acustiche relative agli edifici;

- rimandare alla fase successiva (Permesso di costruire degli edifici) le verifiche relative all'osservanza del parere Servizio Tecnico Sportello Unico Edilizia 07/11/2016 - PGN 112557;

- di confermare, con riguardo alle osservazioni del Quartiere Valle Savio contenute nel primo parere del 18/05/2009 sul PUA (richiamato nel sopracitato parere 04/07/2016), i contenuti della deliberazione consiliare 246/2009 di approvazione dello stesso PUA relativamente alle barriere acustiche (o colline artificiali), evidenziando che non sono stati rilevati superamenti dei limiti acustici, e rimandare alla fase successiva (Permesso di costruire degli edifici) le verifiche acustiche degli edifici come prescritto nel sopra citato parere di ARPAE;

**VALUTATO OPPORTUNO** pertanto, procedere all'approvazione della variante al PUA richiesta dalla proprietà in quanto finalizzata all'attuazione delle previsioni del PRG ed alla semplificazione delle procedure connesse alla fase attuativa ,

**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;

Acquisiti, in via preliminare, i pareri favorevoli di cui all'art. 49 D. Lgs. n.267/2000 di seguito riportati;

Su conforme proposta del Settore Governo del Territorio;

A voti unanimi palesemente espressi;

**D E L I B E R A**

1. **di APPROVARE** la Variante al Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata del Comparto 06/08 AT3 in località San Vittore, presentato dalla ditta Ulivi s.r.l., costituito dai seguenti elaborati allegati alla presente deliberazione:

Elenco tavole

	Relazione Illustrativa di Variante
TAVOLA 1	Certificati catastali
TAVOLA 2	Stato di fatto-Schemi profili-Sovrapposizione catastale
TAVOLA 3	Stato di progetto-Dati tecnici
TAVOLA 4	Planimetria aree cedute
TAVOLA 5	Planimetria Verde Pubblico
TAVOLA 6	Schemi profili-Sezioni di progetto-Dati tecnici lotti
Allegato 19	Norme tecniche di attuazione
Allegato 23	Relazione clima acustico
Allegato 23i	Relazione clima acustico-integrazione
TAVOLA 27	Schema tipologia D
TAVOLA 33	Schema tipologia lotti 5,6,7.

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 degli edifici dovranno adempiere alle prescrizioni dei richiamati pareri di:

- ARPAE-AUSL PGN 0123232 - 06/12/2016 e PGN 0127486 -19/12/2016;
- Settore Tutela dell'Ambiente e Territorio PGN. 126677/63 - 15/12/2016;
- Quartiere Valle Savio PGN 69645/454 - 04/07/2016 integrato con PGN 110747/454 - 02/11/2016;
- Servizio Tecnico Sportello Unico Edilizia PGN 112557 - 07/11/2016;
- Settore Infrastrutture e Mobilità PGN 109948/72 - 31/10/2016;
- Servizio Attuazione Urbanistica PGN 0022627/2017 - 23/02/2017;

4 **di STABILIRE** che restano confermate e valide tutte le disposizioni, prescrizioni di pareri, adempimenti a carico della ditta attuatrice, stabiliti nella precedente deliberazione Consiliare n. 246/2009 nella parte non modificata dalla presente;

5 **di PROVVEDERE** all'invio di copia della presente variante al 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.

6 **di DARE ATTO**, infine, che la presente deliberazione non comporta effetti diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

**P A R E R I**

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

PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE    **ANTONIACCI EMANUELA**

ATTESTAZIONE DI NON NECESSITA' PARERE CONTABILE    **SEVERI STEFANO**

---

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 22/03/2017 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 22/03/2017

IL FUNZIONARIO INCARICATO  
AMADORI MONIA

---

**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 03/04/2017

IL FUNZIONARIO INCARICATO  
AMADORI MONIA

---