



COMUNE DI CESENA

Processo verbale delle deliberazioni del Consiglio Comunale

Seduta del **12/02/2009** - delibera n. **24**

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AREA DI TRASFORMAZIONE AT4A 12/04 IN LOC. PIEVESESTINA, VIA LARGA, COMPARTO EST.

L'anno **DUEMILANOVE (2009)**, il mese di **FEBBRAIO**, il giorno **DODICI**, si è adunato il Consiglio Comunale, in seduta pubblica di prima convocazione, previo avviso scritto notificato in tempo utile ai consiglieri.

Presiede il cons. **INES BRIGANTI**

Assiste il **SEGRETARIO GENERALE dott. MANUELA LUCIA MEI**

Risultano presenti i Consiglieri:

COGNOME NOME		COGNOME NOME	
CONTI GIORDANO	P	MANCINI MAURIZIO	P
BRIGANTI INES	P	MARCHI MATTEO	P
ANGELI STEFANO	A	MAZZOTTI MASSIMILIANO	P
BALZONI ALEN	P	MONTANARI ANDREA	A
BARONIO GUSTAVO	A	PIERI GRAZIANO	A
BIONDI GIAMPIERO	A	PIERI MARIA LUISA	P
BRIGHI MATTEO	P	PISTOCCHI GIULIANO	P
CELLETTI ANTONELLA	P	RAGGI GIOVANMATTEO	A
DI PLACIDO LUIGI	P	RICCI RITA	P
DONINI MONICA	P	ROSSI GIANFRANCO	P
FABRI DAVIDE	P	SINTINI NAZARIO	P
FAGIOLI LEO	A	SOLDATI ANDREA	P
FERRINI LUCA	A	TANI OSCAR	P
LANDI FABRIZIO	P	UGOLINI DENIS	P
MAGNANI ALBERTO	A	VENTURELLI CLAUDIO	A
MANCINI LUCA	A		

Presenti: n. 20 - Assenti: n. 11

Vengono nominati scrutatori i Consiglieri:

LUIGI DI PLACIDO

MARIA LUISA PIERI

GIULIANO PISTOCCHI

Sono presenti gli Assessori:

FAUSTO AGUZZONI - SEVERINO BAZZANI - LEONARDO BELLI - LORENZO GASPERONI - DANIELE GUALDI - MAURA MISEROCCHI - MARINO MONTESI - MARIA GRAZIA ZITTIGNANI -

IL CONSIGLIO COMUNALE

DATO ATTO che:

- con determinazione dirigenziale n. 1694 del 17/10/2005 la Signora Vittori Evelina proprietaria dei terreni distinti al C.T. al foglio 40 particelle 10, 58, 59, 60, 200, 201, 203, 488, è stata autorizzata alla presentazione del PUA di Iniziativa Privata relativo alla realizzazione dell'Area di Trasformazione AT4a 12/04 in loc. Pievesestina, v. Larga – comparto est;
- con la stessa determinazione dirigenziale si è previsto il mantenimento, in capo alla ditta attuatrice, della proprietà delle aree di compensazione aggiuntive agli standard previo versamento al Comune del valore corrispettivo. Tale possibilità è contemplata dall'art. 42.12 delle NdA del PRG 2000 e consente tale prerogativa nel caso dette aree non siano necessarie per obiettivi di interesse generale;

PRESO ATTO che:

- in data 19/12/2006 con atto notaio Sabbatini n. 23 di rep. - racc. 14, la società CELBO Spa ha acquistato, dalla signora Vittori Evelina, i terreni compresi nel perimetro del PUA in oggetto, diventando pertanto proprietaria e piena titolare dell'attuazione del PUA medesimo;
- successivamente, in data 11/07/2008, con atto notaio Giunchi rep. n. 160226, la società CELBO ha venduto gli immobili anzidetti alla Soc. "TREVI FINANZIARIA INDUSTRIALE SpA", che pertanto subentra negli obblighi e nei diritti conseguenti all'approvazione del PUA

RILEVATO che:

- in data 22/11/2006, con pratica STIP n. 12/2006 PGN 41505/2006, sono stati presentati gli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo per l'urbanizzazione dell'Area di Trasformazione e la realizzazione di edifici produttivi (Usi U4/1, U4/2, SUL mq 5.580,00);
- - che il progetto del PUA (Tav. 3) prevede, inoltre, anche il mantenimento in proprietà della ditta attuatrice delle aree di compensazione aggiuntiva pari a mq. 3.155,25 (destinati a verde privato o parcheggio privato - permeabili), dietro pagamento al Comune di corrispettivo pari a € (27,00 €/mq x 3.155,25 mq) = 85.191,75 da versare prima della stipula della convenzione urbanistica del P.U.A. come previsto dall'art. 42.12 NdA PRG 2000. Tali fondi sono finalizzati al miglioramento della dotazione verde urbana;
- gli stessi elaborati del PUA sono stati depositati a libera visione del pubblico, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed anche per gli aspetti relativi ai contenuti ambientali (art. 12 comma 5° d. Lgs. 152/06 e s.m.i.), dal 15/09/2008 al 14/10/2008 e che nei 30 (trenta) giorni successivi non sono pervenute né osservazioni né opposizioni;
- in attuazione dell'art. 42.08bis delle N.d.A. del PRG 2000 e del Regolamento per l'Assegnazione delle Aree Produttive e Polifunzionali, il lotto corrispondente alle superfici destinate alle quote di edificabilità riservate al Comune di Cesena per l'attuazione di politiche insediative di interesse pubblico (art. 42.08 bis N.d.A. PRG 2000 – A.T. polifunzionali), indicato nelle Tavole 3 e 6, deve essere ceduto, dalla ditta attuatrice al Comune di Cesena, entro un anno dalla data di stipula della convenzione del PUA dietro versamento di corrispettivo pari al prezzo di cessione determinato ai sensi del Regolamento anzidetto, che ammonta a € 164.021,91 (€/mq 60,68 x mq 2.320,50 S. edificabile), oltre ad I.V.A.. Riguardo a tale impegno complessivo la ditta attuatrice presta al Comune apposita garanzia fideiussoria (bancaria) di pari importo;

DATO ATTO:

- del parere favorevole del Quartiere "Dismano" in data 18/07/2008, P.Q.n. 2224/12;
- del parere favorevole condizionato del Settore Tutela dell'Ambiente e del Territorio, in qualità di coordinatore dei Settori dei LL.PP. e di Hera, del 10/06/2008 P.G.n. 27543/351;
- del parere favorevole con prescrizioni del Servizio Insediamenti Produttivi in data 21/02/2008;
- del parere favorevole con prescrizioni della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio del 05/03/2008

PRESO ATTO:

- del parere favorevole dell'Amministrazione Provinciale di Forlì-Cesena – Servizio Pianificazione Territoriale del 22/04/2008- Prot. 43640, rilasciato sugli aspetti sismici ai sensi dell'art.37 della L.R. 31/02 come sostituito dall'art.14 della L.R. 10/03;
- del parere favorevole con prescrizioni di AUSL e ARPA del 28/08/2008 – Prot. NIP (E) 136/2008;
- del parere favorevole condizionato del Consorzio di Bonifica Savio e Rubicone del 02/04/2008, Prot. 2381/A10;
- del provvedimento provinciale (delib. G. P. n. 79644/435 del 26/08/08) di esclusione del PUA dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), contenente:
 - a) il richiamo al Comune a tener conto delle valutazioni espresse da ARPA (per mitigare gli impatti, sia posta particolare attenzione alla progettazione degli spazi a ridosso delle abitazioni vicine al perimetro sui lati Ovest e Nord-Est e i rialzamenti sul piano di campagna siano realizzati con materiale derivante da demolizioni);
 - b) la richiesta di garantire il recepimento delle prescrizioni di screening negli elaborati costitutivi del progetto di Piano Urbanistico Attuativo, come stabilito nella deliberazione della G. Provinciale n. 18 del 22/01/2007;pareri tutti depositati agli atti del settore proponente;

CONSIDERATO che:

- in relazione alle anzidette prescrizioni della Provincia sulla verifica di assoggettabilità alla VAS, si rileva quanto segue:
 - a) viene recepito il richiamo espresso da ARPA attraverso la previsione da parte del PUA di idonee fasce verdi di mitigazione verso le due abitazioni esistenti lungo il perimetro dell'Area di Trasformazione. Per quanto riguarda i riempimenti con materiali provenienti da demolizioni si puntualizza che i settori dei Lavori Pubblici, interpellati al riguardo hanno manifestato la loro perplessità in quanto l'uso di tali materiali potrebbe essere pregiudizievole per le opere;
 - b) viene recepita la prescrizione della Provincia inserendo negli elaborati del PUA (Norme e Convenzione) l'obbligo di attenersi alle disposizioni-adempimenti contenuti nel provvedimento provinciale n. 18 del 22/01/2007 "Decisione in merito alla procedura di screening ex artt. 9 e 10 della L.R. 9/1999 relativa alle Aree di Trasformazione polifunzionali del polo produttivo di Pievesestina e Torre del Moro";

RITENUTO OPPORTUNO, pertanto, provvedere all'approvazione del P.U.A. in oggetto in quanto la medesima: a) costituisce attuazione delle previsioni del vigente PRG 2000 in relazione alle aree polifunzionali ivi contenute; b) consente di dare risposta alle esigenze insediative dei soggetti attuatori promotori del P.U.A. in piena compatibilità e nel rispetto delle generali previsioni di pianificazione territoriale contenute nel PRG costituendo allo stesso tempo forma di politica per lo sviluppo delle imprese e delle attività economiche sul territorio comunale; c) persegue le finalità di cui all'art. 42.08 bis delle N.d.A. del P.R.G. relativamente alle quote riservate al Comune nelle A.T. polifunzionali per l'attuazione delle politiche insediative di interesse pubblico attraverso la possibilità della cessione al Comune di aree edificabili al prezzo stabilito dal Regolamento per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali, come definito in premessa;

VISTI:

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

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

STABILITO di affidare alla Ditta Attuatrice l'onere della procedura di gara secondo quanto stabilito dallo schema di convenzione, restando in capo al Settore Infrastrutture e mobilità la

responsabilità del controllo sulla procedura, come stabilito in sede di Coordinamento d'Area Urbanistica;

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

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

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

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

Nel corso della presentazione rientra il consigliere C. Venturelli, per cui risultano 21 presenti;

Il Presidente del Consiglio comunale pone in votazione l'emendamento presentato dal consigliere D. Fabbri (Verdi), precedentemente illustrato al punto 9) del presente o.d.g., cui si richiama, con il seguente esito:

consiglieri presenti 21

favorevole 1 (Fabbri/Verdi)

contrari 20 (PD- RC- PRI-GDL/PDL)

L'emendamento sopraindicato non è approvato.

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

consiglieri presenti 21

contrari 2 (Celletti/Gdl/Pdl – Fabbri/Verdi)

favorevoli 19 (PD- RC- PRI)

D E L I B E R A

- 1. DI APPROVARE**, per le motivazioni indicate in narrativa, il Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata (PUA) relativo all' Area di Trasformazione AT4a 12/04, in località Pievesestina- Via Larga – comparto est, pratica STIP.12/2006 P.G. 41505/06, per l'urbanizzazione dell'Area di Trasformazione e la realizzazione di edifici produttivi (uso U4/1 e U4/2 - SUL mq 5.580) costituito dai seguenti elaborati agli atti del Settore proponente:

Elenco elaborati.

TAV. 01 Certificati catastali;

TAV. 02 Stato di fatto;

TAV. 03 Planimetria di progetto – dati tecnici;

TAV. 03a Schemi profili/sezioni di progetto;

TAV. 04 Planimetria aree da cedere;

TAV. 05 Planimetria verde pubblico;

TAV. 06 Planimetria schema tipologie;

TAV. 07 Schema tipologia "Art. 42.08 bis", Schema tipologia "A";

TAV. 08 Planivolumetrico;

TAV. 09 Planimetria rete acque bianche;

TAV. 10 Calcolo vasca laminazione, verifica volume laminazione e calcolo luce a battente;

TAV. 11 Planimetria rete acque nere;

TAV. 12 Planimetria rete acquedotto;

TAV. 12a Planimetria rete acqua industriale (rete duale);

TAV. 13 Planimetria rete gas;

TAV. 14 Planimetria rete cablata;

TAV. 15 Planimetria rete ENEL;

TAV. 16 Planimetria rete TELECOM;

TAV. 17 Planimetria rete illuminazione pubblica;

TAV. 18 Planimetria isole ecologiche;

TAV. 19 Planimetria sinottica delle reti;

TAV. 20 Sezioni stradali;

TAV. 21 Computo metrico;

TAV. 22 Norme tecniche di Attuazione;

- TAV. 23 Relazione illustrativa;
- TAV. 24 Relazione geologica;
- TAV. 25 Relazione fattibilità geotecnica;
- TAV. 26 Relazione acustica;
- TAV. 27 Subsidenza e approvvigionamento idrico;
- TAV. 28 Indicazione distanze scarpate morfologiche;
- TAV. 29 Dichiarazione Vigili del Fuoco;
- TAV. 30 Rilievo edifici da demolire;
- TAV. 31 Progetto di massima rotonda Via Larga di S.Andrea-Via Dismano;
- TAV. 31a Computo metrico rotatoria;
- TAV. 32 Computo metrico planimetria rifacimento Via Larga;
- TAV. 33 Adempimenti relativi alla deliberazione G.P. n.18 del 22/01/07, inerente la procedura di screening ai sensi art. 19.10 delle NdA del PRG;
- TAV. 34 Schema di convenzione;
- TAV. 35 Valutazione Ambientale Strategica – Verifica Assoggettabilità.

2 DI DARE ATTO che gli immobili compresi nel comparto anzidetto risultano di proprietà della Soc "TREVI FINANZIARIA INDUSTRIALE SpA" (atto notaio Giunchi rep. n. 160226 del 11/07/2008) che si impegna ad assumere gli obblighi contenuti nello schema di convenzione allegato al PUA;

3 DI PRECISARE che i permessi di costruire dei fabbricati dovranno rispettare le prescrizioni contenute nei pareri del Settore Tutela Ambiente e Territorio del 10/06/2008, del Consorzio di Bonifica del 02/04/2008, dell' AUSL e ARPA del 28/08/2008, del Servizio Insediamenti Produttivi in data 21/02/2008;

4 DI STABILIRE che ai sensi dell' art. 32 lett. G del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i, l'affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sia effettuato con gara da parte della Ditta Attuatrice e il controllo riguardo alla gara sia effettuato dal Settore Infrastrutture e Mobilità;

5 DI STABILIRE inoltre che, in merito al provvedimento provinciale (delib. G. P. n. 79644/435 del 26/08/08) di esclusione del PUA dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), nel quale cui viene richiesto al Comune di tenere conto delle valutazioni espresse da ARPA -che prescrive di mitigare gli impatti, e porre particolare attenzione alla progettazione degli spazi a ridosso delle abitazioni vicine al perimetro sui lati Ovest e Nord-Est e giudica che i rialzamenti sul piano di campagna siano realizzati con materiale derivante da demolizioni- nonché di garantire il recepimento delle prescrizioni di screening negli elaborati costitutivi di Piano e di progetto, si puntualizza quanto segue:

- non si ritiene di dover ottemperare alle indicazioni espresse da ARPA circa i rialzamenti da realizzare sul piano di campagna con materiali derivanti da demolizioni, in quanto i competenti settori dei Lavori Pubblici interpellati al riguardo, per motivazioni legate alla qualità delle opere da realizzare, hanno escluso tale utilizzo;

- per quanto riguarda invece la mitigazione degli impatti verso le abitazioni poste a Ovest e Nord-Est e il recepimento delle prescrizioni di screening negli elaborati costitutivi di Piano e di progetto si è provveduto a modificare opportunamente gli elaborati costitutivi del PUA (Tavv. 3, 3a, 22, 34), per adeguarli alle misure di mitigazione degli impatti verso le abitazioni;

6 DI PRECISARE che le aree di compensazione aggiuntive agli standard (mq. 3155,25) non verranno cedute al Comune di Cesena e rimarranno in proprietà alla "TREVI FINANZIARIA INDUSTRIALE SpA", previo versamento di un corrispettivo complessivo pari a € 85.191,75, da effettuare prima della stipula della convenzione del PUA. Le somme in entrata pari a € 85.191,75 saranno accertate al capitolo 47.690 del Bilancio 2009;

7 DI DARE ATTO che, ai sensi del Regolamento Comunale per l'Assegnazione delle Aree Produttive e Polifunzionali, il lotto di proprietà della ditta attuatrice corrispondente alle superfici destinate alle quote di edificabilità riservate al Comune di Cesena per l'attuazione di politiche insediative di interesse pubblico (art. 42.08bis NdA PRG 2000 – A.T. polifunzionali), indicato nelle Tavole 3 e 6, dovrà essere ceduto in proprietà al Comune di Cesena entro un anno dalla data di stipula della convenzione del PUA (con specifico atto di compravendita) dietro

corrispettivo totale determinato dagli uffici competenti in € 196.813,74 di cui € 164.011,45 (€/mq 70,68 x 2320,50 mq di superficie edificabile) per il costo del terreno e € 32.802,29 per IVA al 20% ai sensi del Regolamento anzidetto. Riguardo a tale impegno la ditta attuatrice presta al Comune apposita garanzia fideiussoria (bancaria) di pari importo complessivo, prima della stipula della convenzione;

8 DI DARE ATTO, inoltre, che la somma complessiva occorrente ad acquisire il lotto di cui al precedente capoverso, valutata in € 196.813,74, verrà finanziata attraverso le entrate derivanti sia dalla monetizzazione delle aree di compensazione aggiuntiva sia dell'assegnazione diretta delle aree di cui all'art. 42.08 bis e sarà impegnata con successiva determinazione del dirigente del Settore Patrimonio;

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

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

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

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

PARERI

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

PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE BISCAGLIA ANNA MARIA

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

INES BRIGANTI

MANUELA LUCIA MEI

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione verrà affissa all'Albo Pretorio del Comune di Cesena il giorno 19 FEBBRAIO 2009 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 18.2.2009

IL FUNZIONARIO INCARICATO

LUCIA BOLOGNESI

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si dichiara, a norma del comma 3, art.134, D.L.vo n.267 del 18 agosto 2000, che la deliberazione è esecutiva dal 2 MARZO 2009.

IL FUNZIONARIO INCARICATO

LUCIA BOLOGNESI

p.c.c. ad uso amministrativo

Cesena, 18.2.2009

Il funzionario incaricato

dr.ssa L. Bolognesi