

PREMESSO che:

- con deliberazione di Giunta comunale n. 180 del 05/06/2012, la ditta ARCA S.p.a. proprietaria dei terreni siti in località Diegaro via Primo Brighi, distinti nel Catasto Terreni di Cesena al Foglio n. 91, particelle 327, 268, 66, 67, 266 e 581, terreni di superficie catastale complessiva pari a mq. 66.165,00 e di superficie ricadente nel perimetro di comparto pari a mq. 40.480,00 corrispondente al Foglio n. 91 particelle 327parte, 268parte, 66parte, 67, 266 e 581, è stata autorizzata alla presentazione del PUA di Iniziativa Privata in oggetto;
- il comparto riguarda un'area polifunzionale di circa quattro ettari prevista in prossimità del margine Ovest del territorio comunale in adiacenza ad un nucleo produttivo esistente lungo la via Emilia.
- i contenuti del PUA si riferiscono:
 - alle opere infrastrutturali e di urbanizzazione necessarie alla sostenibilità insediativa del comparto ed al corretto inserimento nella rete urbana;
 - alla previsione di un unico edificio destinato ad attività di deposito/magazzino utilizzato come centro di distribuzione alimentare e uffici di servizio all'attività, oltre a due piccoli edifici per portineria e servizi camionisti/cabina ENEL (uso U4/2), della Sul complessiva pari a mq 12.700;
 - al mantenimento in proprietà alla ditta attuatrice, a titolo oneroso, di una quota delle aree di compensazione aggiuntiva come previsto dall'art. 42.12 N.d.A. PRG 2000;
 - alla previsione di una superficie di mq. 3.389,00 circa destinata ad aree a verde 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 € 33,89 da versarsi al momento della cessione delle aree;
 - al mantenimento in proprietà alla ditta attuatrice, a titolo oneroso, della quota di spettanza comunale prevista all'art. 42.08bis delle NdA, per fini connessi alle proprie attività produttive.

RILEVATO che:

- in data 29/08/2012, con pratica P.G. 0058240/2012 del 30/08/2012, Fascicolo: 2010/URB_PUA/35, sono stati presentati al Comune gli elaborati del Piano Attuativo inerente l'urbanizzazione e la realizzazione di edificio con funzioni di deposito/magazzino utilizzato come centro di distribuzione alimentare e uffici di servizio all'attività, compresi nell'Area di Trasformazione di che trattasi, 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 PPA ha previsto a carico del comparto e fuori dal perimetro dello stesso, alcune opere di riqualificazione della via Primo Brighi;
- in ragione dell'aumento del transito veicolare legato all'intervento, il progetto prevede inoltre, fuori dal perimetro dell'AT, la riorganizzazione dell'intersezione viaria tra la v. Primo Brighi e la v. Emilia;
- gli elaborati del PUA sono stati depositati alla libera visione del pubblico, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni ed anche per gli aspetti relativi ai contenuti ambientali (art. 12 comma 5° D.Lgs. 152/2006 e s.m.i), dal 20/06/2013 a tutto il 20/07/2013 compreso, e che nei 30 (trenta) giorni successivi non sono pervenute né osservazioni né opposizioni;
- in data 17/01/2014 si è provveduto a consegnare, per accettazione, lo schema di convenzione del PUA alle Ditte Attuatrici che lo hanno sottoscritto e riconsegnato agli uffici in data 30/01/2014;

DATO ATTO:

- del parere favorevole con prescrizioni del Servizio Insediamenti Produttivi, in data 08/01/2014;
- del parere favorevole con prescrizioni esecutive del Settore Infrastrutture e Mobilità espresso unitamente al Reparto Verde Pubblico e al Settore Tutela Ambiente e Territorio, in data 14/01/2013 (PG 3083/351) e in data 20/05/2013 (PG 37808/351);
- del parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, del 11/12/2012;

- del parere favorevole del Quartiere Oltre Savio, espresso in data 20/12/2012 (PGN 90598/454) con richiesta di inserimento di pista ciclo-pedonale sulla v. Emilia, da rotonda cimitero a v. Canapino, visto l'incremento del traffico pesante;

DATO ATTO inoltre:

- della trasmissione alla Ditta Attuatrice, da parte degli uffici comunali, di copia di tutti i pareri interni ed esterni anzidetti (avvenuta con nota PG 0001489/2014 del 08/01/2014), con l'avvertenza della necessaria considerazione degli stessi per una completa e corretta realizzazione degli interventi del PUA;

- che in relazione alle opere fuori comparto richiamate in premessa, gli elaborati del PUA contengono il progetto di massima ed il computo metrico delle opere di riqualificazione della v. Primo Brighi e della riorganizzazione dell'intersezione viaria tra la v. Primo Brighi e la v. Emilia;

PRESO ATTO del:

- parere favorevole con prescrizioni, espresso da AUSL ai sensi della L.R. 19/1982 e s.m.i., in sede della Conferenza dei Servizi in data 22/05/2013, Verbale Prot. 0042212/2013 del 05/06/2013, relative all'ampliamento del piazzale di carico/scarico delle merci e al miglioramento della sicurezza dell'incrocio tra v. Emilia e v. Brighi;

- parere favorevole con prescrizioni esecutive, espresso da ARPA Sezione di Forlì-Cesena, ai sensi della L.R. 19/1982 e s.m.i., in sede della Conferenza dei Servizi in data 22/05/2013, Verbale Prot. 0042212/2013 del 05/06/2013;

- parere favorevole con prescrizioni esecutive del Consorzio di Bonifica della Romagna, espresso in sede della Conferenza dei Servizi in data 22/05/2013, Verbale Prot. 0042212/2013 del 05/06/2013;

- parere favorevole con prescrizioni esecutive di HERA S.p.A., espresso in data 21/12/2012 (prot. 202337/12);

- parere favorevole con prescrizioni esecutive di HERA LUCE srl, espresso in data 11/01/2013, prot. U.T. 698/12;

- provvedimento provinciale (deliberazione di Giunta Provinciale n° 506 del 17/11/2013, prot. Gen. N. 146793/2013) contenente:

A) - il parere favorevole condizionato rilasciato sugli aspetti sismici ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008;

B) - alcune osservazioni avanzate ai sensi dell'art. 24 della L. 47/85 e dettagliate nel prosieguo del presente atto;

C) - l'esclusione del PUA dalla procedura di cui agli articoli da 13 a 18 del D. Lgs. 152/2006 come modificato dal D. Lgs. 04/2008 (V.A.S.) alle condizioni indicate nello stesso provvedimento e dettagliate nel prosieguo del presente atto

- le validazioni sugli elaborati progettuali afferenti ai sistemi di distribuzione dell'energia elettrica e telecomunicazioni, formulate rispettivamente da ENEL (parere Prot. n° 2102396 del 28/11/2012) e Telecom (parere. n°27157-P del 13/06/2012);

- la valutazione archeologica preventiva formulata dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna – Bologna, in data 09/10/2012 Prot. n. 13011;

CONSIDERATO che:

A)

A1 - in relazione alle prescrizioni espresse da AUSL in sede di Conferenza dei Servizi del 22/05/2013, gli elaborati sono stati modificati prima del deposito del PUA. In particolare è stata ampliata la larghezza del piazzale di carico/scarico merci e, al fine di migliorare le condizioni di sicurezza dell'utenza debole in transito in direzione Forlì, è stata creata, una banchina stradale asfaltata sulla v. Emilia mediante la rimozione dell'aiuola esistente in area pubblica, sul fronte del distributore carburanti adiacente;

A2 - in relazione alla richiesta avanzata dal Quartiere Oltre Savio di inserimento di pista ciclo-pedonale sulla v. Emilia, da rotonda cimitero a v. Canapino, in ragione dell'incremento del traffico indotto dal nuovo insediamento, si evidenzia che l'opera richiesta dal Quartiere riveste carattere più generale e non può essere a carico esclusivo della ditta attuatrice a cui già competono le opere previste dal PPA

e quelle relative alla riorganizzazione dell'intersezione viaria tra la v. Primo Brighi e la v. Emilia. L'Amministrazione comunale valuterà nei prossimi programmi di investimento l'opportunità di prevedere la realizzazione di tale infrastruttura.

B)

in relazione alle osservazioni formulate dalla Provincia ai sensi ai sensi dell'art. 24 della L. 47/85, relativamente a:

- B1 - coerenza con le disposizioni del PTCP (art 19 comma 11) per il perseguimento della compatibilità degli interventi del Piano attuativo con le caratteristiche paesaggistiche del contesto;
- B2 - valutazione dell' opportunità di localizzare diversamente gli spazi di sosta pubblici per rendere quanto più possibile compatibile l'area con il contesto paesaggistico;
- B3 - modalità di quantificazione dei parcheggi privati (pertinenziali);
- B4 – presenza filare tutelato;

si contro deduce rispettivamente quanto segue:

B1) Osservazione respinta. La soluzione progettuale proposta, determinata dalla organizzazione funzionale delle attività dell'insediamento e delle aree di servizio, si innesta nel margine Ovest del territorio comunale in una zona residuale interclusa tra il nastro edilizio contiguo alla via Settecrociari e il nucleo produttivo esistente lungo la via Emilia limitrofo al nuovo insediamento. Tale ambito, di dimensioni e ampiezza modeste, è segnato e compromesso da significative presenze edilizie che gli conferiscono natura e somiglianza di zona marginale. La soluzione progettuale proposta dal PUA è da ritenersi compatibile con tale contesto e attraverso una fascia verde di mitigazione -prevista al margine Ovest del comparto- assicura una adeguata transizione-cuscinetto tra il nuovo insediamento produttivo e l'area circostante che risulta, come evidenziato, già interessata da diverse preesistenze edilizie.

B2) Osservazione respinta. La soluzione progettuale proposta discende da concrete esigenze di organizzazione funzionale dell'insediamento produttivo e dalla considerazione che la localizzazione degli spazi pubblici destinati a viabilità e parcheggi posti nell'area Ovest del comparto di trasformazione possa coincidere con l'opportunità di saldare gli standard alla viabilità esistente consentendo in tal modo l'aggancio al prolungamento di via Brighi, come previsto dal PRG, e al momento non realizzato. Questa soluzione favorirebbe il miglioramento della circolazione e del traffico di distribuzione dell'intero nucleo produttivo ed è da ritenersi compatibile con il contesto paesaggistico esistente, caratterizzato -come si è detto- dalla compresenza di frange stradali edificate ed edifici sparsi. Per meglio coordinare progettualità e procedimento, potrebbe essere utile nelle fasi iniziali dell'iter, la partecipazione della stessa Provincia alle conferenze dei servizi sui PUA al fine di meglio indirizzare la progettazione dei proponenti con riguardo ai temi ed agli aspetti di competenza. Ciò potrebbe facilitare l'ottenimento di posizioni condivise evitando eventuali criticità istruttorie nelle fasi successive. In questa fase conclusiva del procedimento, però, pare inopportuno rivedere gli assetti progettuali del Piano attuativo replicando l'iter dall'origine.

B3) Osservazione parzialmente accolta. L'altezza teorica prevista per il calcolo del volume ai fini della determinazione dei parcheggi privati dall'art. 13, comma 3 del vigente Regolamento Edilizio comunale (pari a 3 metri per gli usi produttivi) viene assunta quale parametro di riferimento nei soli casi di edifici che -pur presentando altezze superiori ai 3 metri, legate alle esigenze di lavorazione ed ai cicli produttivi- non risultino soppalcati o per i quali non sia comunque ricavata ulteriore superficie utile lorda sfruttando la maggiore altezza rispetto ai richiamati 3 metri. Tale "scomputo" di altezza infatti -sebbene non direttamente previsto dalla L. 122/1989 né per insediamenti produttivi né per insediamenti residenziali- non si ritiene contrasti con la normativa urbanistica di riferimento: infatti, la Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 3210/1967 "Istruzioni per l'applicazione della legge 6 agosto 1967, n. 765, recante modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150" chiarisce al punto 9 che "la cubatura, in rapporto alla quale va determinata la superficie da destinare a parcheggi, è costituita dalla sola cubatura destinata ad abitazione, uffici o negozi, con esclusione perciò delle altre parti dell'edificio: scantinati, servizi e cosiddetti "volumi tecnici". Pare corretto pertanto poter equiparare agli anzidetti "volumi tecnici" -per le sole attività manifatturiere/industriali- la maggiore altezza rispetto ai 3 metri indicati dal Regolamento Edilizio. Si pensi, ad esempio, all'installazione affatto insolita di impianti o dispositivi quali carri-ponte, nastri trasportatori, macchinari ingombranti che occupano altezze certamente superiori ai 3 metri, ma che tuttavia sono necessarie per i cicli di lavorazione pur senza impegnare più di un singolo piano abitabile/usabile. Ciò premesso

si ritiene comunque necessario che tale regolamentazione sia esplicitata e definita in maniera più circostanziata e puntuale. Pertanto tale modalità sarà inserita nelle NTA del PUA con un apposito articolo che regolamenti la quantificazione dei parcheggi privati e prescriva, in caso di previsione/modifica di piani abitabili/usabili ricavati -anche tramite soppalchi- all'interno dell'altezza effettiva del fabbricato, che i parcheggi privati debbano essere calcolati utilizzando le altezze reali riferite ad ogni piano abitabile/usabile e non riferendosi all'altezza virtuale di 3 metri.

Il parcheggio pubblico, posto sul lato Ovest, è stato ridisegnato riducendo significativamente lo spazio per i mezzi pesanti a vantaggio degli autoveicoli e l'area stradale a vantaggio del verde.

Si puntualizza che nessun onere è demandato alla collettività riguardo a questa area destinata a standard pubblico in quanto la realizzazione è posta a carico del privato soggetto attuatore del PUA. Successivamente, come per qualsiasi intervento realizzato dei privati, le urbanizzazioni passano al Comune che le prende in carico e si occupa della loro futura manutenzione.

Circa quanto richiamato nell'osservazione provinciale relativamente all'art. 8 dello Schema di Convenzione, (opere di urbanizzazione primaria su suolo privato asservite all'uso pubblico) si puntualizza che trattasi di testo generico omnicomprensivo quale schema da precisare/adequare prima della stipula e che nella fattispecie lo standard di parcheggio è interamente garantito su area pubblica. Non c'è una "tripartizione", come osservato dalla provincia, ma le altre due aree a parcheggio previste, una in angolo verso nord est (per quest'area è stato richiesto il mantenimento in proprietà) l'altra interna al lotto in prossimità del fabbricato, sono esclusivamente private.

Non sono previste, quindi, aree a parcheggio privato di uso pubblico.

Si puntualizza infine che, diversamente da quanto indicato nell'osservazione, nell'area privata è prevista una superficie di circa 3000 mq destinata a piazzale per i mezzi pesanti, utilizzabile oltre che per i carico-scarico anche per la sosta temporanea.

B4) Osservazione accolta. Data la considerevole altezza della ripresa e il modesto ingrandimento dell'immagine, l'esame delle foto aeree in possesso dell'ufficio scattate il 21/11/1995 (data antecedente la redazione del PTCP) a ns. avviso non pare rappresentare con sufficiente certezza l'esistenza di filari all'interno dell'AT sul confine Nord. Nell'immagine originale, a margine dell'area, si notano alcune piante con tutta probabilità ricadenti in area privata di proprietà estranea al PUA. Attualmente, l'unica vegetazione presente all'interno del comparto, nel margine in parola, pare quindi essere costituita da alcune robinie, come dimostrato dalle foto e dalla relazione sottoscritta dal progettista del PUA. Ciò premesso si prende atto che l'eliminazione di tale filare "potrà essere conseguente solo ad una "rivalutazione della sua valenza paesaggistica" all'interno del Piano Strutturale, in variante alla pianificazione provinciale". In conformità a quanto sopra si provvederà a garantire il mantenimento del filare "ricadente all'interno al perimetro di intervento" anche se composto da essenze prive di pregio o addirittura infestanti.

C)

in relazione all'esclusione del PUA dalla procedura di cui agli articoli da 13 a 18 del D. Lgs. 152/2006 come modificato dal D. Lgs. 04/2008 (V.A.S.) alle condizioni stabilite dalla Provincia nell'anzidetto provvedimento (deliberazione di Giunta Provinciale n°506 del 17/11/2013, prot. Gen. N. 146793/2013) relative a:

C.1) "In termini di sostenibilità complessiva, ed alla luce delle condizioni infrastrutturali esistenti e proposte, con l'intervento in progetto dovrà ritenersi esaurita la capacità espansiva della zonizzazione produttiva di Diegaro, ossia la sua capacità di produrre traffico incrementale;"

C.2) "A fronte della soluzione che Comune (ente competente del tratto stradale) ed AUSL di Cesena hanno concertato al fine di creare condizioni di accesso e immissione nella intersezione con la Via Emilia adeguate ai nuovi incarichi, il Comune dovrà:

- b1) subordinare l'inizio dell'attività produttiva all'avvenuta realizzazione e collaudo di tutte le opere extracomparto";
- b2) predisporre misure di monitoraggio dei flussi di traffico da e per la complessiva zonizzazione produttiva, affinché, al fine di prevenire il determinarsi di carichi maggiori rispetto a quelli ipotizzati o, comunque, di qualunque criticità, definendo ed assumendo tutte le misure precauzionali (dirette ed indirette) necessarie a garantire la sicurezza del transito sulla Via Emilia per ogni livello di utenza ; si richiamano, tra quelle che il Comune riterrà utili, le stesse già proposte al precedente punto 2);

- b3) valutare espressamente, quale alternativa soluzione per la fuoriuscita dei mezzi leggeri, l'ipotesi di collegamento alla Via Settecrociari. Diversamente si sconsiglia vivamente l'immissione verso sinistra, sulla Via Emilia, a qualunque tipologia di veicoli."

C.3) "In sede di progettazione delle opere di urbanizzazione, dovrà essere verificato lo snodo di distribuzione tra parcheggio lato nord ed accesso/uscita al lotto fondiario per valutarne l'adeguatezza degli spazi antistanti e delle modalità di immissione;"

C.4) "Si raccomanda l'adozione delle misure atte ad impedire la fruibilità verde pubblico. Il Comune valuti a tal proposito l'opportunità di mantenere in proprietà la fascia verde di compensazione ambientale lungo fosso;"

C.5) "Di integrare il piano in oggetto con i restanti accorgimenti così come indicati dal Comune nella nota del 5/12/2013;"

C.6) "Il Comune dovrà assicurare il pieno e coerente recepimento delle indicazioni fornite da ARPA e Consorzio di Bonifica della Romagna consultati in qualità di soggetti competenti in materia ambientale."

in adempimento delle stesse si precisa quanto segue:

C1) - Il Piano urbanistico proposto dispiega la sua validità ed efficacia esclusivamente all'interno dell'ambito previsto e conformato dal vigente PRG tramite il disegno del perimetro di PUA. Quanto prefigurato riguardo ad un eventuale "sviluppo di ulteriori 5 ha verso Sud" non rappresenta lo stato delle previsioni vigenti dello strumento generale ed è da ritenersi frutto di errata ed impropria interpretazione progettuale. Pertanto nel procedimento del PUA in oggetto non vengono prese in considerazione ipotesi circa eventuali ampliamenti del comparto su aree esterne al medesimo non compatibili con le vigenti previsioni dello strumento generale.

C2) - Riguardo alle condizioni espresse in particolare al punto "b3)", valutato che la soluzione alternativa proposta (ipotesi di collegamento con la via Settecrociari) non appare né realistica, per le condizioni dello stato dei luoghi e le preesistenze edificate, né coerente alle previsioni del PRG si ritiene di eliminare la possibilità della svolta verso sinistra sulla via Emilia a qualunque tipologia di veicoli. Nella fattispecie anzidetta non trova obbligo adempiere alle condizioni stabilite al punto "b2)" relativo alle misure di monitoraggio mentre resta confermato, come di consueto avviene per tutti i PUA attraverso le norme della Convenzione, il punto "b1)" che subordina "l'inizio dell'attività produttiva all'avvenuta realizzazione e collaudo di tutte le opere extracomparto".

C3) - In sede di progetto delle Opere di Urbanizzazione, dovrà essere verificato lo snodo di distribuzione tra il parcheggio lato Nord ed accesso/uscita al lotto fondiario per valutarne l'adeguatezza degli spazi antistanti e delle modalità di immissione.

C4) - In relazione alle considerazioni svolte dalla provincia sul tema della sicurezza si precisa che l'accesso all'area può avvenire direttamente solo dalla via Brighi e che il Comune, tramite l'ufficio verde pubblico, individuerà in sede di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, delle soluzioni volte a mantenere idonee condizioni sicurezza circoscrivendo con siepi i bacini di laminazione e il fosso per evitare eventuali situazioni di rischio, segnalandone la presenza con adeguata cartellonistica. Non si ritiene possibile mantenere privata l'area a verde pubblico "di compensazione ambientale" per evidenti motivi gestionali riguardanti la presenza e il controllo della funzionalità del bacino di laminazione afferente alle aree pubbliche.

C5) - per quanto riguarda gli aspetti relativi alla produzione energetica si precisa che il PUA adempie alle condizioni richieste in quanto sia le N.T.A., all'art. 7, che lo schema di convenzione, all'art 15, prevedono il ricorso a sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili in ottemperanza alla D.A.L. della Regione Emilia Romagna n. 156/2008. In particolare le Norme del PUA prevedono l'installazione di impianti solare termico e fotovoltaico sulle coperture dell'edificio.

Per quanto riguarda gli aspetti relativi alle dotazioni ecologiche si precisa che il PUA adempie alle condizioni richieste puntualizzando che la dotazione arborea (in grado di elevare il sesto complessivo di piantumazione e garantire il massimo grado di ombreggiamento nei mesi caldi in particolare in corrispondenza delle aree di parcheggio pubblico e privato) potrà essere incrementata compatibilmente con le dimensioni delle aree di impianto ed analogamente l'impianto arboreo, nella misura non inferiore al 60 % della superficie destinata a verde con rinforzi di tipologie colturali specifiche per la mitigazione degli impatti ambientali lungo i bordi delle aree più esposte, potrà essere incrementato compatibilmente con le dimensioni delle aree di impianto.

C6 – Il “pieno e coerente recepimento delle indicazioni fornite da Arpa e Consorzio di Bonifica della Romagna” unitamente ad ogni altro parere espresso da enti e servizi interessati nel corso del procedimento, viene assicurato tramite la consueta formale trasmissione di tutti pareri alla ditta lottizzante con l'avvertenza della necessaria considerazione degli stessi per una completa e regolare realizzazione dei successivi interventi previsti dal PUA.

RITENUTO OPPORTUNO pertanto:

- autorizzare il mantenimento in proprietà alla ditta ARCA S.p.a., dell'immobile relativo alla quota riservata al Comune per le finalità di cui all'art. 42.08bis delle NdA del PRG 2000 a fronte della corresponsione al Comune di Cesena di € 390.632,00, corrispondente al valore attribuito, dagli uffici competenti, ai sensi dell'art. 17 del regolamento di assegnazione delle aree produttive e polifunzionali, per la corrispondente Sul di mq. 4.000,00;
- autorizzare il mantenimento in proprietà alla ditta ARCA S.p.a. di una quota delle aree di compensazione aggiuntiva come previsto dall'art. 42.12 N.d.A. PRG 2000, da destinare a verde privato e parcheggi privati, a fronte della corresponsione al Comune di Cesena di € 512.620,00 corrispondente al valore attribuito, dagli uffici competenti, per la corrispondente superficie pari a mq. 6.745,00;
- 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;
 - consente di dare risposta alle esigenze insediative dei soggetti attuatori promotori del PUA, in piena compatibilità e sostenibilità ambientale e nel rispetto delle generali previsioni di pianificazione territoriale contenute nel PRG e nel PPA, costituendo allo stesso tempo forma di politica per lo sviluppo delle imprese e delle attività economiche sul territorio comunale;

VISTI:

- la lett. b) del comma 13 dell'art. 5 del D.L. 13 maggio 2011 n. 70, come sostituita dalla legge di conversione 12 luglio 2011, n. 106;
- l'art. 25 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni;
- l'art. 41 della L.R. 20/2000;
- il Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione;
- il Regolamento Comunale per l'Assegnazione delle Aree Produttive e Polifunzionali;
- il D.Lgs. 152/2006 come modificato ed integrato dal D.Lgs. 04/2008 e s.m.i.;

Su conforme proposta del Settore Programmazione Urbanistica;

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

D E L I B E R A

- 1 DI CONTRODEDURRE** alle osservazioni contenute nel provvedimento provinciale n. 506/2013 relativo alla decisione in merito alla verifica di assoggettabilità alla VAS (ex art. 12 comma 4 D Lgs 152/2006 e s.m.i.), formulate ai sensi dell'art. 24 della L. 47/85 del PUA, con le determinazioni riportate in narrativa ai punti “B1” (osservazione respinta), “B2” (osservazione respinta), “B3” (osservazione parzialmente accolta), “B4” (osservazione accolta), del precedente “**CONSIDERATO** che”;
- 2 DI APPROVARE**, per le motivazioni indicate in narrativa, il Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata (PUA), relativo all' Area di Trasformazione AT4a 05/01 in località Diegaro, v. Primo Brighi per l'urbanizzazione dell'Area di Trasformazione e la realizzazione di un edificio con funzioni di deposito/magazzino utilizzato come centro di distribuzione alimentare e uffici di servizio all'attività (U4/2) costituito dai seguenti elaborati allegati alla presente deliberazione:
 - Allegato 1.1 - Documentazione fotografica, elementi catastali;
 - Tav. 1.2 – P.R.G. – Rilievo planaltimetrico;
 - Tav. 1.3 – Sezioni stato di fatto

- Tav. 2 – Analisi progettuale;
- Tav. 3 – Planivolumetrico;
- Tav. 4.1 – Profili/sezioni di progetto;
- Tav. 4.2 – Schemi tipologia edilizia;
- Tav. 5.1 - Verde pubblico, fognatura bianca, mobilità;
- Tav. 5.2 – Profili fognatura bianca e sezione stradale;
- Tav. 6 – Aree da cedere;
- Tav.7.1 – Schema reti acque nere, acquedotto, gas, fibre ottiche;
- Tav. 7.2 - Profilo acque nere;
- Tav. 8 – Schema rete illuminazione pubblica;
- Tav. 9.1 – Rete Enel;
- Tav. 9.2 – Rete Telecom;
- Tav.10 – Computo metrico;
- Tav.11 – Computo metrico opere fuori comparto v. Brighi e intersezione v. Emilia;
- Allegato 12 – Relazione illustrativa – Relazione sull’invarianza idraulica – Pareri Enti;
- Allegato 12.1 – Relazione illustrativa integrativa;
- Allegato13 – Norme tecniche di attuazione;
- Allegato14 – Valutazione previsionale di impatto acustico;
- Allegato15 – Relazione geologica - geotecnica;
- Allegato 15.1 - Dichiarazione di fattibilità geologica-geotecnica;
- Allegato16 – Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS;
- Allegato 17 – Schema di convenzione;

3. DI DARE ATTO che gli immobili compresi nel comparto anzidetto risultano di proprietà della ditta ARCA S.p.a., che si impegna ad assumere gli obblighi contenuti nello schema di convenzione allegato al PUA e dalla stessa sottoscritto preventivamente per formale accettazione;

4. DI PRECISARE che:

- in relazione all’esclusione del PUA dalla procedura di cui agli articoli da 13 a 18 del D. Lgs. 152/2006, come modificato dal D. Lgs. 04/2008 (V.A.S.), alle condizioni stabilite dalla Provincia nell’anzidetto provvedimento (deliberazione di Giunta Provinciale n. 506 del 17/11/2013, prot. Gen. N. 146793/2013), si confermano gli adempimenti riportati ai punti “C1)”, “C2)”, “C3)”, “C4)”, “C5)”, “C6)” del precedente “**CONSIDERATO** che”;
- in relazione alle prescrizioni espresse da AUSL si conferma quanto specificato al punto “A1” del precedente “**CONSIDERATO** che”;
- in relazione alla richiesta avanzata dal Quartiere Oltre Savio si confermano le determinazioni assunte al punto “A2” del precedente “**CONSIDERATO** che” rinviando alle future programmazioni comunali ogni decisione in merito;

5. DI STABILIRE che, per un completo e regolare prosieguo dell’attuazione degli interventi del PUA, sia i permessi di costruire delle opere di urbanizzazione, sia il permesso di costruire del fabbricato dovranno rispettare le prescrizioni contenute in tutti i pareri richiamati in narrativa che sono stati trasmessi alla ditta attuatrice con nota PG. n. 0001489 del 08/01/2014;

7. DI AUTORIZZARE

- il mantenimento in proprietà alla ditta ARCA S.p.a., dell’immobile relativo alla quota riservata al Comune per le finalità di cui all’art. 42.08bis delle NdA del PRG 2000, a fronte della corresponsione al Comune di Cesena, alla stipula della convenzione urbanistica del PUA, di € 390.632,00, corrispondente al valore attribuito, dagli uffici competenti, ai sensi dell’art. 17 del regolamento di assegnazione delle aree produttive e polifunzionali, per la corrispondente Sul di mq. 4.000,00. Le predette somme in entrata saranno accertate al capitolo 42.000 del Bilancio e presumibilmente realizzate entro il corrente anno 2014;
- il mantenimento in proprietà alla ditta attuatrice, di una quota delle aree di compensazione aggiuntiva come previsto dall’art. 42.12 N.d.A. PRG 2000 da destinare a verde privato e parcheggi privati, pari a mq. 6.745 circa, a fronte della corresponsione al Comune di Cesena, alla stipula della convenzione urbanistica del PUA, di € 512.620,00. Le predette somme in entrata saranno accertate al capitolo 47.690 del Bilancio, saranno finalizzate al miglioramento della dotazione di verde urbano e presumibilmente realizzate entro il corrente anno 2014;

- la Ditta Attuatrice ad operare su suolo di proprietà comunale, fuori comparto, per attuare eventuali opere pubbliche finalizzate a migliorare l'accessibilità, gli assetti infrastrutturali, la sicurezza e ad inserire adeguatamente il nuovo insediamento nella rete urbana;

8. DI STABILIRE che:

- come previsto dal PPA- la ditta attuatrice, alla stipula della convenzione, assume a proprio carico e fuori dal perimetro del comparto, le opere di riqualificazione della v. Primo Brighi;
- in ragione dell'aumento del transito veicolare legato all'intervento, la ditta attuatrice, alla stipula della convenzione, assume inoltre a proprio carico e fuori dal perimetro del comparto, la riorganizzazione dell'intersezione viaria tra la v. Primo Brighi e la v. Emilia;

9. DI PRECISARE 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 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;

11. DI PREVEDERE l'acquisizione delle superfici di compensazione aggiuntiva pari a mq. 3.389 circa al prezzo convenzionale di 0,01 € al mq. per un importo complessivo di € 33,89 da versarsi al momento della cessione delle aree, impegnando la somma anzidetta al Cap. 021200 - Acquisto permuta immobili;

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.