



COMUNE DI CESENA

SETTORE PROGRAMMAZIONE URBANISTICA

Nr. Proposta: **135/2015**

Ufficio/Servizio: SERVIZIO PROGRAMMAZIONE URBANISTICA

Istruttore: Stivala Vincenzo

Il Relatore
ASS. MORETTI ORAZIO

il Dirigente
EMANUELA ANTONIACCI

barrare la casella corrispondente

proposta per la Giunta

proposta per il Consiglio

I.E.

ESITO COMMISSIONE CONSILIARE

- voto proposta di modifica
- dichiarazione di voto
- discussione

Il Presidente della Commissione

a cura della segreteria generale

numero delibera _____

I.E. Organo: Consiglio Giunta

Seduta del _____

INVIATA AI SEGUENTI SERVIZI:

Oggetto: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA - AREA EX P.P.I.P. N.13 CALISESE - ADOZIONE IN VARIANTE AL PRG (ART. 3 COMMA 1, L.R. 46/1988)

La Giunta Comunale, nella seduta del _____ ha deciso di _____

Il Segretario Generale

.....

Il Relatore

.....

Presenti

Lucchi Paolo
Battistini Carlo
Benedetti Simona
Castorri Christian
Dionigi Tommaso
Lucchi Francesca
Miserocchi Maura
Moretti Orazio

La Giunta Comunale, nella seduta del _____ ha deciso di _____

Il Segretario Generale

.....

Il Relatore

.....

Presenti

Lucchi Paolo
Battistini Carlo
Benedetti Simona
Castorri Christian
Dionigi Tommaso
Lucchi Francesca
Miserocchi Maura
Moretti Orazio

PREMESSO che:

- il Comune di Cesena è proprietario di aree della estensione di circa 2,4 ettari in località Calise in via Malanotte classificate nel PRG 2000 all'art. 51 delle NdA come "Progresso PRG "85" - Comparto 12, destinato ad insediamenti produttivi;
- con deliberazione C.C. n. 123 del 03/06/2002 è stato approvato, ai sensi dell'art. 21 della LR 47/78 e s.m., il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica (ex P.P.I.P. n. 13);
- il Piano di che trattasi è scaduto nel 2012 per decorrenza del termine decennale;
- nel periodo di validità del Piano non si è potuto procedere all'attuazione degli interventi previsti a causa delle lunghe e complesse procedure di sdemanializzazione delle aree già occupate dal vecchio tracciato del Rio "Rigoncello", spostato lungo il margine Est del comparto mediante opere realizzate dal Consorzio di Bonifica con proprie progettualità e risorse;
- è volontà dell'Amministrazione Comunale proporre un nuovo P.U.A. (Piano Urbanistico Attuativo) di Iniziativa Pubblica (PG 0033073/2014 del 14/04/2014 - Fascicolo 2012/URB_PUA/02) che conferma nella sostanza il perimetro del previgente PP.I.P. ed i relativi contenuti progettuali con l'obiettivo di consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto e la suddivisione in lotti edificabili;
- il nuovo Piano prevede, oltre alle opere di urbanizzazione, la realizzazione di edifici a destinazione produttiva distribuiti in 10 lotti di piccola dimensione, più facilmente collocabili sul mercato in fase di crisi economica;
- i lotti verranno assegnati ai richiedenti a seguito di procedura di evidenza pubblica;
- il sedime del Rio Rigoncello ha concorso alla quantificazione dell'indice edificatorio del PUA secondo le disposizioni del previgente Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica, approvato nel 2002 in coerenza con il PRG "85 che ne assegnava la capacità edificatoria;
- il nuovo Piano, inoltre, prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione esterne al comparto necessarie alla sostenibilità del nuovo insediamento, al corretto e completo inserimento nella rete urbana ed al rispetto delle norme sull'invarianza idraulica:
 - isola ecologica e marciapiede in fregio a v. Malanotte;
 - vasca di laminazione, in una parte dell'area comunale esistente nel confine Nord del comparto;
 - sistemazione area a verde pubblico di PRG compresa tra il PUA e l'area produttiva esistente in v. Maestri del Lavoro e realizzazione nella stessa del percorso di accesso per i mezzi di manutenzione;

PREMESSO inoltre che:

- con l'adozione della Variante al PRG2000 "1/2014"-avvenuta con deliberazione consiliare n. 7 del 06/02/2014 - è stata prevista l'eliminazione del piccolo parcheggio pubblico su v. Malanotte per motivi legati sia a possibili interferenze con la sicurezza del traffico sia perché all'interno del PUA sono previsti, in sicurezza, adeguati spazi di sosta e parcheggio. Il progetto del PUA quindi, in coerenza con la Variante 1/2014 adottata, prevede nella Tav. 2 anche l'eliminazione di tale parcheggio e la realizzazione di verde pubblico. Tale modifica potrà essere consentita in sede di richiesta del permesso di costruire delle OO.UU, dopo l'approvazione dell'anzidetta Variante 1/2014;

CONSIDERATO che:

- l'area zonizzata nel PRG 2000 come Progresso PRG "85 - Comparto 12 è regolamentata dall'art. 51.02 delle N.d.A. e dall'Allegato Normativo PS1 A4 e che lo stesso PRG (art.7 delle NdA) stabilisce la distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona (D1) pari a 7 metri e l'indice di Visuale libera (V.I.) pari a 1;
- il progetto del nuovo PUA, ripropone i contenuti del P.P.I.P. previgente e prevede per il lotto n.10, una distanza dal confine di proprietà e di zona inferiore a mt. 7 e per i lotti 1, 2 e 10, l'applicazione dell'indice di Visuale libera dai confini di zona pari 0,5 anziché 1;
- per dar corso all'attuazione del comparto si rende necessaria l'adozione di un nuovo strumento attuativo di Iniziativa Pubblica in variante al PRG (art. 3, L.R. 46/1988) teso a rinnovarne la validità decennale e a

prevedere - per il lotto n.10, una distanza dal confine di proprietà e di zona inferiore a mt. 7 e per i lotti 1, 2 e 10, l'applicazione dell'indice di Visuale libera dai confini di zona pari 0,5 anziché 1 (senza incremento di indice edificatorio) così come rappresentato nella Planimetria di progetto (Tav. 2);
- in fase di approvazione del P.U.A. anzidetto le modifiche verranno inserite nella Tav. PS 2.1.15 del PRG 2000;

DATO ATTO:

- del parere favorevole espresso dalla C.Q.A.P. in data 29/04/2014;
- del parere favorevole espresso dal Quartiere Rubicone in data 25/08/2014;
- del parere favorevole con condizioni progettuali ed esecutive espresso dal Settore Tutela Ambiente e Territorio in data 23/05/2014 PG n. 43941/63 e in data 20/08/2014 PG n. 67136/63;
- del parere favorevole con prescrizioni progettuali ed esecutive espresso dal Settore Infrastrutture e Mobilità in sede delle due sedute della Conferenza dei Servizi (artt. 14 e seguenti Legge 241/90 e s.m.), in data 20/05/2014 e 05/09/2014;
- del parere favorevole con prescrizioni progettuali ed esecutive espresso dal Settore Edilizia Pubblica e Arredo Urbano in data 29/05/2014 ID 1880406/339 e in data 05/09/2014 in sede della seconda seduta della Conferenza dei Servizi (artt. 14 e seguenti Legge 241/90 e s.m.);

PRESO ATTO:

- del parere favorevole espresso –ai sensi e per gli effetti dell'art. 19, comma 1, lettera h, L.R. 19/1982 e s.m.- dall'Azienda USL di Cesena in data 05/09/2014 in sede della seconda seduta della Conferenza dei Servizi (artt. 14 e seguenti Legge 241/90 e s.m.);
- del parere favorevole con condizioni progettuali ed esecutive espresso –ai sensi e per gli effetti dell'art. 19, comma 1, lettera h, L.R. 19/1982 e s.m.- da ARPA Forlì-Cesena in data 20/05/2014 PGFC. 5235 e in data 05/08/2014 PGFC 8227;
- del parere favorevole con prescrizioni progettuali ed esecutive espresso da HERA S.p.A. in data 15/05/2014 Prot. 0062577 e in data 04/09/2014 Prot. 106940. Riguardo a tali pareri l'ufficio, con due note PG 0071178/2014 del 08/09/2014 e PG 0014589/2015 del 19/02/2015, ha puntualizzato allo stesso Gestore del S.I.I. la prerogativa di ricorrere a soluzioni di scarico con sollevamento ove non fosse tecnicamente possibile scaricare a gravità nella condotta di fogna nera esistente in via Malanotte;
- del parere favorevole con prescrizioni esecutive espresso da HERALUCE s.r.l. in data 19/05/2014 prot. 743/UT;
- del parere favorevole con prescrizioni progettuali ed esecutive espresso dal Consorzio di Bonifica della Romagna in data 20/05/2014 Prot. 12368/CES/3267 e in data 03/09/2014 Prot. 21162/CES/5780;
- delle prescrizioni e delle validazioni sugli elaborati progettuali afferenti ai sistemi di distribuzione dell'energia elettrica formulate da ENEL (parere Prot. 562986 del 25/06/2014), riguardo alle telecomunicazioni è in corso di perfezionamento l'ottenimento del parere a titolo oneroso da parte di TELECOM;

PRESO ATTO inoltre che, non essendo a tutt'oggi pervenuto il parere della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali di Ravenna, già formalmente richiesto in data 09/05/2014 (PG. n. 0039306/2014) e più volte sollecitato, il Settore proponente ha ritenuto di procedere con l'adozione del PUA dandone comunicazione alla Soprintendenza in data 11/02/2015 con nota PGN. 0012151 agli atti del Settore;

CONSIDERATO che:

- i sopra citati pareri contengono condizioni/prescrizioni relative sia ad aspetti progettuali del PUA sia ad aspetti realizzativi. Per quanto riguarda le prescrizioni relative agli aspetti progettuali del PUA gli elaborati grafici sono stati puntualmente modificati ed integrati mentre le prescrizioni realizzative, saranno recepite nella successiva fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione e degli edifici;

RITENUTO OPPORTUNO, pertanto, provvedere all'adozione del nuovo strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica in quanto adeguato strumento di esecuzione delle previsioni di PRG e utile iniziativa socio economica tesa a favorire lo sviluppo delle imprese locali e l'occupazione, nel sostanziale rispetto delle soluzioni progettuali del previgente P.P.I.P.;

VISTE:

- la L.R. 47/78 modificata ed integrata dalla L.R. 23/80 e dalla L.R. 6/95, la L.R. 20/2000 e la Legge 47/1985;

- l'art. 3 della L.R. 46/1988;
- la Circolare regionale di Novembre 2008 recante oggetto "Prime indicazioni in merito all'entrata in vigore del D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4, correttivo della parte seconda del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, relativa a VAS, VIA e IPPC e del titolo I della L.R. 13 giugno 2008, n. 9";
- il Regolamento Comunale per l'Assegnazione delle Aree Produttive e Polifunzionali;

TENUTO CONTO che la proposta è stata esaminata da parte della 2° Commissione Consiliare, in data .../.../.....;

Attesa la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

Su conforme proposta del Settore Governo del Territorio,

Acquisito il parere di cui all'art.49, comma 1, D.Lgs. 18/08/2000 n.267, in calce riportato;

A voti ...

DELIBERA

1. **DI ADOTTARE**, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, dell'art. 41 della L.R. 20/2000, e dell'art. 3, comma 1 della L.R. 46/1988, per le motivazioni riportate in narrativa, il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Pubblica -inerente l'area ex PPIP n.13- in località Calisese, in variante al PRG (art. 3, comma 1, L.R. 46/1988) relativamente alla distanza minima di 7 metri degli edifici dal confine di proprietà e di zona per il lotto 10 ed all'indice di Visuale libera pari a 1 dai confini di zona per i lotti 1, 2 e 10;
2. **DI DARE ATTO** che il nuovo P.U.A. di Iniziativa Pubblica - le cui aree sono interamente di proprietà del Comune di Cesena - conferma i contenuti progettuali del PPIP scaduto e prevede -per il lotto n.10, una distanza dal confine di proprietà e di zona di mt. 5 anziché mt. 7 e per i lotti 1, 2 e 10, l'applicazione dell'indice di Visuale libera dai confini di zona pari 0,5 anziché 1 (senza incremento di indice edificatorio), come previsto in tutti i restanti lotti;
3. **DI DARE ATTO** inoltre che il presente P.U.A. di Iniziativa Pubblica è costituito dai seguenti elaborati allegati alla presente deliberazione:

Elaborati del PUA

Tav. 1	Stralcio PRG - Rilievo
All. 1.1	Documentazione fotografica - Elementi catastali
Tav. 2	Analisi progettuale - Planimetria
Tav. 4	Profili/sezioni - Tipologie edilizie schemi
Tav. 5a	Verde pubblico - Mobilità viaria e ciclopedonale
Tav. 5b	Fognatura bianca - Invarianza idraulica
Tav. 6	Aree di proprietà comunale da urbanizzare
Tav. 7	Schema reti (Gestore S.I.I. ed altre reti)
Tav. 8	Rete illuminazione pubblica
Tav. 9a	Rete ENEL
Tav. 9b	Rete Telecom - TLC
Tav. 9c	Reti sottoservizi del comparto
All. 10	Computo metrico estimativo
All. 11	Relazione illustrativa - Relazione sull'invarianza idraulica
All. 12	Norme Tecniche di Attuazione
All. 13	DO.IM.A.
All. 14	Relazione geologica-geotecnica
All. 15	Verifica di assoggettabilità a V.A.S. - Rapporto preliminare
All. 16	Schema di convenzione

Elaborati Variante art. 3 comma 1°, L.R. 46/1988

1	Relazione
2	Stralcio Tavola PS 2.1.15 del PRG 2000 (Stato attuale e Stato modificato)

4. **DI STABILIRE** inoltre che, ai sensi dell'art. 21 della predetta L.R. 47/78, il presente P.U.A. verrà depositato presso il Settore Governo del Territorio (Servizio Insediamenti Produttivi) per la durata di giorni 30 consecutivi e che, per i successivi 30 giorni, chiunque può presentare osservazioni;
5. **DI TRASMETTERE** alla Provincia di Forlì-Cesena -contestualmente al deposito- copia della presente deliberazione, corredata dagli elaborati costitutivi di progetto elencati al precedente punto 3, ai sensi e per gli effetti dell'art. 24 della L. 47/1985 e successive modificazioni, unitamente agli elaborati di Variante al PRG di cui all'art. 3, comma 1 L.R. 46/1988, e per lo svolgimento della Verifica di Assoggettabilità del PUA alla procedura di cui agli articoli da 13 a 18 del D. Lgs. 152/2006 come modificato dal D. Lgs. 04/2008 (V.A.S.);
6. **DI DARE** atto infine che, la presente deliberazione non comporta effetti diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.