



COMUNE DI CESENA

Giunta Comunale

Processo verbale delle deliberazioni della Giunta Comunale

Seduta del **21/05/2019** - delibera n. **193**

L'anno **(2019)**, il mese di **MAGGIO**, il giorno **VENTUNO**, 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 SECONDA VARIANTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO 06/08 AT3 SAN VITTORE, ADIACENTE AL CIMITERO

PREMESSO che:

- il PRG 2000 ha previsto, in località San Vittore, il comparto a destinazione residenziale 06/08 AT3 della estensione 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;
- con successivi atti del notaio Porfiri 13/06/2011 rep. 218.898 e del notaio Maltoni 31/03/2016 rep. 28645, sono state cedute al Comune le rimanenti aree pubbliche del PUA per una superficie catastale complessiva pari a mq. 17.235,30; dette aree risultano già urbanizzate a viabilità, parcheggi, verde di standard e verde di compensazione ambientale aggiuntiva;
- 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;
- tale variante ha introdotto margini di flessibilità nella realizzazione degli edifici con la previsione della sagoma di massimo ingombro per i lotti privati n. 4, 5, 6, 7; inoltre ha preso atto di alcune marginali modifiche planimetriche alle aree pubbliche, avvenute nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, preventivamente autorizzate con Permesso di costruire e formalmente cedute al Comune;
- la variante è stata approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 76 del 20/03/2017 ;

CONSIDERATO che:

- in data 13/08/2018 (PGN 92287/351 del 14/08/2018 FASCICOLO 2010/URB_PUA/58-02) la società Immobiliare Ulivi s.r.l. ha presentato al Comune richiesta di 2^ Variante al PUA 06/08;

- il comparto di che trattasi comprende anche un piccolo terreno (Catasto Terreni F. 185 p.lla n.1348 sup. 48 mq) di proprietà dell'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 Comun,) ed alle aree private di lottizzazione;

- la 2^ Variante prevede una maggiore flessibilità nella realizzazione degli edifici rispetto alla precedente variante del 2017, in dettaglio la proposta progettuale consiste nella modifica alle norme tecniche di attuazione e alla ripartizione della SUL attribuita ai lotti privati nel rispetto della SUL consentita, nell'introduzione della sagoma di massimo ingombro per i lotti privati n. 1, 2-3, 8, 9 oltre alla modifica della sagoma di massimo ingombro dei lotti privati n. 6 e 7 ed alla previsione di due nuovi passi carrai di accesso al lotto n. 2 e 6;

RILEVATO che:

- in data 28/08/2018 (PGN 95857/2018 - PEC) è stato comunicato alla ditta interessata l'avvio del procedimento di Variante al PUA;

- con nota del 25/09/2018 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 2^ Variante al PUA approvato precisando di non essere coinvolto, quale proprietario del terreno anzidetto, nelle variazioni previste nel procedimento avviato;

- in data 14/09/2018 (PGN 0102717 - PEC) a seguito di istruttoria tecnica, veniva comunicata alla ditta richiedente la sospensione del procedimento per il necessario adeguamento degli elaborati, fissando un termine per la consegna degli stessi, completi e corretti;

- in data 19/10/2018, entro il termine stabilito, la Soc. Ulivi Immobiliare ha presentato la documentazione integrativa richiesta;

- gli elaborati della 2^ 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 23/02/2019 a tutto il 24/03/2019;

- nei 30 (trenta) giorni successivi è pervenuta osservazione PGN 43264 del 10/04/2019, da parte del medesimo soggetto proponente - Soc. Ulivi immobiliare srl- contenente la richiesta di trasferire 50 mq di SUL dal lotto n. 8 al lotto n. 1, entrambi di sua proprietà, senza modifica della SUL complessiva consentita, né variazioni degli standard urbanistici o delle aree pubbliche;

- fuori dei termini di legge sopraindicati, non sono pervenute né osservazioni né opposizioni;

CONSIDERATA la modesta entità delle modifiche proposte limitate ad aspetti di natura edilizia, non è stata ravvisata la necessità di attivare il procedimento di Verifica di assoggettabilità alla VAS.

DATO ATTO del:

- parere favorevole con prescrizioni per i permessi di costruire degli edifici del Settore Tutela Ambiente e Territorio del 19/12/2018 - PGN. 140854/466;

- parere favorevole del Servizio Tecnico dello Sportello Unico Edilizia del 11/02/2019 - PGN 18222;

- parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, del 20/11/2018;
- parere favorevole del Settore Infrastrutture e Mobilità del 19/12/2018 - PGN 141640/351;
- parere favorevole con prescrizioni esecutive del Settore Edilizia Pubblica – Servizio Verde Pubblico e Arredo Urbano del 18/12/2018 – I.D. n.2667634/339;
- parere favorevole con prescrizioni del Servizio Associato Attuazione Urbanistica – Peep del 09/05/2019 – PGN. 55107/2019;

PRESO ATTO del :

- parere favorevole con prescrizioni di ARPAE-AUSL sezione Forlì-Cesena (30/01/2019 - PGN 13187) 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 quartiere Valle Savio 16/01/2019 (PGN - 6127/454);

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

- rimandare alla fase successiva (Permesso di costruire degli edifici), le verifiche relative all'osservanza del parere di ARPAE-AUSL 30/01/2019 – PGN 13187 e di confermare l'osservanza delle prescrizioni dei precedenti pareri espressi sulla prima variante al PUA (di ARPAE-AUSL 06/12/2016 - PGN 0123232, 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;

VALUTATO, con riferimento alla sopracitata osservazione (PGN 43264 del 10/04/2019) presentata dalla ditta attuatrice Soc. Ulivi Immobiliare srl al fine di consentire il trasferimento di 50 mq di SUL dal lotto 8 al lotto 1, che la medesima sia ACCOGLIBILE, in quanto si tratta di modesta modifica che non incide sulle aree pubbliche e sugli standard urbanistici dovuti di PRG nel limite della SUL massima consentita;

RITENUTO OPPORTUNO pertanto, procedere all'approvazione della 2^a 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 inoltre:

- l'art. 4 della L.R 24/2017, relativo all'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti;
- l'art. 25 della L.R. 47/78 e successive modificazioni;
- le “Disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione” allegate al Regolamento Edilizio approvato con Deliberazione C.C. n. 92 del 14/12/2017;

Su conforme proposta del Dirigente del Settore Governo del Territorio - Servizio Associato Attuazione Urbanistica-Peep;

Acquisiti, in via preliminare i pareri, ai sensi dell'art. 49 - D. Lgs. n. 267/2000 riportati in calce alla presente;

A voti unanimi palesemente espressi;

D E L I B E R A

1. **DI ACCOGLIERE** l'osservazione della Soc. Ulivi Immobiliare per le motivazioni e le determinazioni riportate nel precedente "VALUTATO che";

2. **DI APPROVARE**, per le motivazioni indicate in narrativa, la 2^a Variante al Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata del Comparto 06/08 AT3 in località San Vittore (PGN 92287/351 del 14/08/2018 – fascicolo 2010/URB_PUA/58-02) presentato dalla Soc. Ulivi Immobiliare s.r.l., costituito dai seguenti elaborati allegati alla presente deliberazione, che tengono conto della osservazione medesima:

TAVOLA 0	Elenco tavole
TAVOLA 1	Certificati catastali – Documentazione fotografica
TAVOLA 2	Stato di fatto – Rilievo - 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 1	Relazione Illustrativa di variante
Allegato 2	Norme tecniche di attuazione
Allegato 3	Relazione clima acustico

3. **DI DARE ATTO** che la Variante al PUA consiste nella diversa suddivisione della superficie utile lorda e previsione di due passi carrai, nelle modifiche alle Norme di Attuazione, agli schemi tipologici indicativi e nell'inserimento della sagoma di massimo ingombro;

4. **DI DARE ATTO**, inoltre, dell'avvenuta consegna alla Ditta Attuatrice di copia dei pareri espressi dai Settori interni al Comune (PGN 19208/351 del 13.02.2019), con l'avvertenza della necessaria considerazione degli stessi per una completa e corretta realizzazione degli interventi della Variante al PUA;

5. **DI DARE ATTO**, altresì che, data la modesta entità delle modifiche proposte limitate ad aspetti di natura edilizia, non è stata ravvisata la necessità di attivare il procedimento di Verifica di assoggettabilità alla VAS;

6. **DI STABILIRE** che restano confermate tutte le disposizioni normative, le prescrizioni, i vincoli, gli indici, i parametri urbanistici, i pareri degli enti e quant'altro previsto dal PUA approvato con la deliberazione consiliare di Consiglio Comunale n. 246/2009 e della variante approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 76/2017 in ogni parte non modificata dal presente provvedimento;

7. **DI STABILIRE** inoltre che:

i titolari dei permessi di costruire degli edifici dovranno adempiere alle prescrizioni dei richiamati pareri di:

- ARPAE-AUSL PGN 13187 - 30/01/2019;
- Settore Tutela dell'Ambiente e Territorio PGN. 140854/466 - 19/12/2018;
- Settore Infrastrutture e Mobilità PGN 141640/351 - 19/12/2018;
- Settore Edilizia Pubblica – Servizio Verde Pubblico e Arredo Urbano del 18/12/2018 – I.D. n.2667634/339;
- Servizio Associato Attuazione Urbanistica – Peep PGN 55107/351 del 09.05.2019;

8. **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;

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

Inoltre,

LA GIUNTA

Attesa l'urgenza di provvedere;

A voti unanimi palesemente espressi;

DELIBERA

-di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/00.

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 24/05/2019 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 24/05/2019

IL FUNZIONARIO INCARICATO

AMADORI MONIA

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si dichiara, a norma del comma 4, art.134, D.L.vo n. 267 del 18 agosto 2000, che la deliberazione é esecutiva dal 21/05/2019

Cesena,23/05/2019\n

Sottoscritto digitalmente da
\n\nMEI MANUELA LUCIA\n