



COMUNE DI CESENA

SETTORE PROGRAMMAZIONE URBANISTICA

Nr. Proposta: **9/2014**

Ufficio/Servizio: SERVIZIO PROGRAMMAZIONE URBANISTICA

Istruttore: Brighi Otello

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: DISPOSIZIONI DI SALVAGUARDIA TERRITORIALE ED URBANISTICA NEL PERIODO DI REDAZIONE DEI NUOVI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI E RECEPIMENTO DI PRESCRIZIONI COGENTI DI CUI ALLA L.R. .30.07.2013 N.15 VARIANTE NORMATIVA E CARTOGRAFICA AL PRG N° 1/2014 .ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 15 DELLA LR 47/78 E S.M.I.

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

Il Segretario Generale Il Relatore

.....

Presenti

Lucchi Paolo
Battistini Carlo
Baredi Maria
Benedetti Simona
Marchi Matteo
Miserocchi Maura
Montalti Lia
Moretti Orazio
Piraccini Ivan

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

Il Segretario Generale Il Relatore

.....

Presenti

Lucchi Paolo
Battistini Carlo
Baredi Maria
Benedetti Simona
Marchi Matteo
Miserocchi Maura
Montalti Lia
Moretti Orazio
Piraccini Ivan

OGGETTO: DISPOSIZIONI DI SALVAGUARDIA TERRITORIALE ED URBANISTICA NEL PERIODO DI REDAZIONE DEI NUOVI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI E RECEPIMENTO DI PRESCRIZIONI COGENTI DI CUI ALLA L.R. 30.07.2013 N.15

VARIANTE NORMATIVA E CARTOGRAFICA AL PRG N° 1/2014 .ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 15 DELLA LR 47/78 E S.M.I.

PREMESSO CHE:

- il Comune di Cesena è dotato di PRG vigente (PRG 2000) approvato con delibere G.P.348 del 29.07.2003, 95 del 29.03.2003, 372 del 18.10.2005, 165 dell'8.05.2007;
- le previsioni del PRG 2000, sia produttive che residenziali, si sono rivelate - allo stato – sovradimensionate rispetto alle reali esigenze insediative, così da essere solo in minima parte realizzate ed in fase di realizzazione, come emerge anche dall'analisi dell'attuazione del PRG 2000, approfondita ai fini della esposizione pubblica delle relative tematiche in occasione dell'iniziativa denominata "Carta bianca 2013" tenutasi il 24 e 25 maggio 2013;
- l'Amministrazione Comunale ha avviato i lavori per la elaborazione degli strumenti urbanistici comunali previsti dalla L.R. 20.03.2000 n.20, Piano Strutturale Comunale (PSC), Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), Piano Operativo Comunale (POC), dando mandato agli uffici di predisporre il Quadro Conoscitivo (QC) e il Documento Preliminare (DP) propedeutici alla convocazione della Conferenza di Pianificazione di cui all'art.14 della richiamata norma regionale ;
- gli indirizzi per la redazione dei nuovi strumenti di pianificazione sono contenuti in un Documento Strategico, denominato Cesena Visione Strategica 2030, elaborato previa definizione di un primo QC, denominato Cesena Oggi, documenti che l'Amministrazione ha esposto nel corso degli incontri pubblici del 24 e 25 maggio 2013 e di altri successivi tenutisi nelle sedi dei Quartieri del Comune nel corso dei mesi di giugno e luglio 2013;

PRECISATO CHE pur trattandosi di documenti non formalmente approvati con provvedimenti deliberativi i medesimi contengono, a partire dall'analisi dell'attuazione del PRG 2000, con riguardo alle varie situazioni territoriali - 10 temi di indirizzo alla pianificazione strutturale;

RITENUTO che alcuni temi descritti nei documenti citati debbano essere approfonditi e declinati ancor prima della elaborazione dei nuovi strumenti della pianificazione comunale ed essere introdotti nel PRG vigente in modo da governare le proposte insediative senza compromettere, nel periodo che intercorre fra la elaborazione e l'adozione del PSC, obiettivi di salvaguardia del territorio e di contenimento del consumo del suolo;

RAVVISATO CHE i temi da anticipare siano riassumibili nei seguenti enunciati :

- *Cesena a consumo zero: arrestare il consumo di nuovo territorio,*
- *Rigenerare Cesena: incentivi per il risanamento energetico e per la sicurezza sismica,*
- *Garantire lo sviluppo delle aziende e del lavoro*

DATO ATTO CHE l'Amministrazione comunale, fin dagli incontri pubblici tenutisi nel corso del 2013, ha espresso la volontà di assumere provvedimenti volti al governo delle trasformazioni urbanistiche, alla salvaguardia del territorio ed al contenimento del consumo del suolo, nel periodo di redazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali, con l'obiettivo di ridurre la pressione insediativa sul territorio non urbanizzato, riducendo considerevolmente il numero dei comparti di trasformazione previsti dal vigente PRG ancora non attuati e promuovendo politiche di riqualificazione e di rigenerazione urbana;

RILEVATO CHE i lavori e gli approfondimenti svolti dagli uffici riguardanti l'attuazione del PRG 2000, oltre ad evidenziare la parziale realizzazione delle nuove previsioni insediative, hanno anche registrato alcune criticità in relazione a specifici contenuti normativi, fra i quali si evidenzia il sovradimensionamento degli indici fondiari per alcuni tessuti residenziali della città consolidata (espansione anni '60-70) la cui applicazione ha determinato, specie nella sostituzione del patrimonio edilizio esistente, incrementi sostanziosi del carico urbanistico anche in situazioni urbane di ridotta efficienza delle infrastrutture viarie;

DATO ATTO CHE:

- con L.R. 30.07.2013 n.15 è stata approvata la nuova normativa in materia di "*Semplificazione della disciplina edilizia*" ;

- la norma richiamata, oltre ad introdurre elementi di semplificazione dei procedimenti edilizi, definendo la disciplina dei titoli edilizi ed estendendo il campo degli interventi eseguibili senza titolo, assume disposizioni rispetto alle quali i Comuni, mediante modifica degli strumenti urbanistici, hanno obbligo di adeguamento, nello specifico:
 1. la revisione della definizione di “*ristrutturazione edilizia*”, in coordinamento con la Legge 09.08.2013 n.98, comprende nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, senza obbligo di mantenimento di sagoma e sedime. L'art.13 comma 4 della L.R. 30.07.2013 n.15 prevede che gli strumenti urbanistici possano limitare i casi in cui gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti mediante demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, con modifiche agli originari parametri. Inoltre dispone che all'interno del centro storico i Comuni individuano con propria deliberazione, da adottare entro il 31 dicembre 2013 e da aggiornare con cadenza almeno triennale, le aree nelle quali non è ammessa la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma e quelle nelle quali i lavori di ristrutturazione edilizia non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA, prevedendo che nella pendenza del termine per l'adozione della suddetta delibera, non trova applicazione per il predetto centro storico la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma;
 2. l'art.57 comma 4 della L.R. 30.07.2013 n.15 prevede che nel termine di 180 giorni dalla pubblicazione della norma sul BURERT le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia di cui all'Allegato A della Delib.Ass.Legisl. 4 febbraio 2010, n. 279 siano recepite dai Comuni. Decorso inutilmente tale termine (26.01.2014), per salvaguardare l'immutato dimensionamento dei piani vigenti, i Comuni approvano, con deliberazione del Consiglio comunale, coefficienti e altri parametri che assicurino l'equivalenza tra le definizioni e le modalità di calcolo utilizzate in precedenza dal piano e quelle previste dall'atto di coordinamento tecnico regionale;
 3. ai fini del dimensionamento insediativo il parametro che assume maggior rilievo è la superficie utile lorda, in quanto è assunta dall'art.5.10 delle NdA del PRG vigente come unità di misura ai fini della determinazione della capacità insediativa ed esprime gli indici territoriale e fondiario che regolano l'attività edilizia nei vari ambiti e tessuti;
 4. l'attuale definizione contenuta nell'art.6 delle NdA individua, ai fini del calcolo della superficie, numerosi elementi di esclusione mentre la sintetica descrizione contenuta al punto 17 della richiamata Delib.Ass.Legisl. 4 febbraio 2010, n. 279 vi comprende le superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati degli edifici, comprendendo muri perimetrali, partizioni interne e pilastri, con esclusione di balconi, terrazze scoperte, spazi scoperti a terra, scale esterne aperte e scoperte nonché scale di sicurezza esterne;
 5. la nuova modalità di calcolo introduce di fatto una limitazione dei parametri di edificabilità non esprimibile con coefficienti prefissati in quanto variabile in funzione delle scelte progettuali quali possono essere logge, porticati o altri volumi seppure accessori ;

DATO ATTO INOLTRE CHE :

- l'art. 7ter della L.R.24.03.2000 n.20, nell'affermare che la pianificazione urbanistica persegue l'obiettivo di favorire la qualificazione e il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto della disciplina relativa agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, consente che la pianificazione urbanistica stessa possa stabilire incentivi volumetrici e altre forme di premialità progressive e paramtrate ai livelli prestazionali raggiunti, per realizzare obiettivi di interesse pubblico fra cui la promozione della riqualificazione urbana, anche attraverso interventi edilizi che qualifichino i tessuti urbani e, nel contempo, disincentivare la diffusione insediativa e il consumo di suolo, nonché la realizzazione di un significativo miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, con l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici;

- l'art.11 della L.R. 30.07.2013 n.15 al comma 3 considera di interesse pubblico gli interventi di riqualificazione urbana e di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, ammettendo per la realizzazione degli stessi, la possibilità richiedere il permesso di costruire in deroga fino a quando la pianificazione urbanistica non abbia dato attuazione all'art. 7-ter della L.R. 20 del 2000 e all'art. 39 della L.R. 19 del 2012;

RITENUTO pertanto di introdurre nelle Norme di Attuazione misure incentivanti paramtrate ai livelli prestazionali raggiunti, per realizzare obiettivi di riqualificazione urbana e di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, escludendo di dover ricorrere di volta in volta a valutazioni su singoli interventi derogatori di norme urbanistiche e/o regolamentari;

CONSIDERATO CHE:

- per non pregiudicare il raggiungimento degli obiettivi che il documento strategico assegna al nuovo Piano è necessario procedere con una variante al PRG che consenta di limitare, fino alla adozione del PSC e del RUE, le criticità presenti nelle norme e ridimensioni le previsioni insediative non realizzate, allo scopo di contenere il consumo di suolo nonché la dispersione insediativa e di ridurre il carico urbanistico sul territorio rurale e sui tessuti residenziali della città consolidata non supportati da idonee reti infrastrutturali;
- parte delle previsioni eliminate e/o modificate dalla presente variante potranno essere oggetto di rivalutazione all'atto dell'adozione dei nuovi strumenti urbanistici ed eventualmente essere riproposte, con modalità e contenuti coerenti con gli indirizzi strategici della pianificazione, adeguate alle nuove disposizioni normative e sostenibili rispetto alle criticità territoriali ed ambientali presenti;
- le altre criticità saranno anch'esse affrontate in fase di redazione dei nuovi strumenti urbanistici;

RILEVATO CHE

- al fine di garantire lo sviluppo delle aziende e stante la perdurante e pesante crisi economica sono stati approvati, ai sensi dell'art. 18 della LR 24.03.2000 n.20, dalla Giunta Comunale con deliberazioni n. 360 del 12.11.2013 e n.361 del 12.11.2013 due accordi coi privati, che la presente variante assume e conferma ;
- gli accordi di cui si tratta, sottoscritti rispettivamente in data e in data 15/01/2014 riguardano:
 1. la previsione di un area a destinazione polifunzionale per l'insediamento della ditta Gobbi Frutta srl in località Villa Calabria, da attuare mediante permesso di costruire convenzionato;
 2. la previsione di un comparto a destinazione polifunzionale per l'insediamento della ditta Jolly Service srl in località Torre del Moro da attuare previa approvazione di PUA;
- al fine di acquisire i terreni necessari al completamento del Parco Ippodromo e disporre le opere necessarie alla relativa fruizione, l'Amministrazione ha assunto con la delibera di Giunta n. 349 del 05.11.2013, l'impegno alla sottoscrizione di un accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 24.03.2000 n.20 con i proprietari delle aree comprese nell'AT 05/09 Parco Ippodromo – via Pontescolle , comparto per il quale risulta concluso il procedimento amministrativo del PUA, per il trasferimento dell'edificabilità dell'Area di trasformazione su terreni di proprietà comunale ai margini del parco. La presente variante conferma pertanto la previsione dell'Area di trasformazione 05/09 in vista di una modifica al PRG che consenta il trasferimento dell'edificabilità, previa sottoscrizione dell'accordo coi privati;
- al fine di consentire l'attuazione dell'intervento urbanistico previsto nel PRG per il comparto produttivo D1E in località Pievesestina da parte del soggetto individuato nella STU denominata PIEVE 6, il Consiglio Comunale con deliberazione n.54 del 07.06.2013, approvando alcune modifiche statutarie ha altresì deliberato di procedere alla stipulazione con la società di un accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 che preveda, in capo alla medesima, precisi obblighi in relazione al conferimento delle aree da parte dei privati nonché alla assunzione degli impegni per opere pubbliche già definiti dal PIP, alla progettazione del piano attuativo contenente il piano particellare di esproprio per le aree non conferite, all'assunzione dei relativi oneri di acquisizione delle aree e realizzazione dell'intervento urbanistico. La presente variante conferma pertanto la previsione del comparto, condizionandone il mantenimento alla sottoscrizione del suddetto accordo ex-art 18 della LR 20/2000 prima della approvazione ;

DATO ATTO CHE:

- gli elementi conoscitivi sui quali si basa la presente variante sono illustrati nella Relazione allegata che valuta ed approfondisce i singoli aspetti coinvolti;

RITENUTO comunque, per chiarezza e completezza espositiva, di richiamare sinteticamente i criteri e le relative misure adottate per le finalità di seguito enunciate :

- A) **Riduzione del consumo di suolo, mediante la modifica della zonizzazione urbanistica dei comparti di trasformazione (AT) a destinazione sia produttiva che residenziale con esclusione di:**
 - A.1) AT per le quali gli strumenti urbanistici attuativi siano stati approvati e le relative convenzioni siano state sottoscritte prima della adozione della presente variante;
 - A.2) AT che, pur in assenza di convenzionamento, siano state oggetto di significative cessioni anticipate al Comune di aree per servizi pubblici;
 - A.3) AT per la cui attuazione siano state sottoscritte o siano in fase di stipula convenzioni accessive per la realizzazione di infrastrutture, ancorchè non risultino sottoscritte le convenzioni urbanistiche ;
 - A.4) AT oggetto di Accordi di programma già stipulati, anche in fase preliminare;

- A.5) Aree comprese in PEEP e PIP già previsti nel Progesso PRG '85 confermati dal PRG 2000, seppure non ancora attuati, ma funzionali al perseguimento di obiettivi di politiche pubbliche per la casa e le imprese ;
- A.6) AT i cui strumenti urbanistici attuativi approvati ne prevedano la realizzazione congiunta e/o contemporanea ad altri comparti per connessione di opere di urbanizzazione e/o valutazione di sostenibilità complessiva, ;
- A.7) AT inserite con varianti urbanistiche di recente approvazione che non abbiano avuto ancora a disposizione un tempo ragionevole per avviare l'iter di attuazione.
- A.8) AT rispetto alle quali l'Amministrazione ha formalmente assunto l'impegno alla sottoscrizione di un accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000; il mantenimento della previsione è subordinato alla sottoscrizione dell'accordo prima della approvazione della presente variante;

Per quanto sopra le Aree di Trasformazione stralciate dal PRG sono così identificate:

01/02 AT6	Via Canonico Lugaresi – Via Roversano
01/03 AT6	Via Canonico Lugaresi – comp. centrale
02/04 AT6	Ponte Abbadesse – comp. centrale
03/07 AT5	Case Finali rotonda
03/09 AT4a	Case Finali - Piazzale Fracassi
04/02 AT4b	Villa Chiaviche – Via Calcinaro, Via Pisignano
04/04 AT3	S. Egidio – Via Pisignano
04/06 AT5	Villachiaviche – Via Recoaro
04/12 AT1-5	S. Egidio – Via Polesine
04/13 AT1-5	S. Egidio – Via G. Bruno
04/16 AT1	S. Egidio – Via Boscone
04/20 AT4a	Via Assano
05/02 AT4a	Diegaro svincolo E/45
05/03 AT4a	Diegaro – Via S. Cristoforo, comp. ovest
05/06 AT6	Torre del Moro – Via Lerici
05/11 AT4b	S. Mauro – Via Romea comp. nord
05/14 AT3	S. Mauro – Via Giardino
05/17 AT2-3	Diegaro – Via Emilia Ponente
05/18 AT2-6	Tipano - Via Casalecchio
05/22 AT4b	S. Mauro – Via Romea comp. sud
05/23 AT4a	Diegaro – Via S. Cristoforo, comp. est
06/04 AT7	Lizzano – S. Vittore
06/06 AT7	Paderno – Borgo S. Vittore

06/10 AT7	S. Vittore – Via delle Motte
07/01 AT3	Borello – Gallo, comp. nord
07/05 AT 1	Borello - contiguo E/45
07/06 AT2	Borello – Via del Mulino
08/09 AT2-5	Calisese – Via Malanotte, comp. est
08/11 AT4a	Case Castagnoli – svincolo secante
09/01 AT4a	Via Assano
09/05 AT4a	Ponte Pietra – Via Cesenatico
10/04 AT5	S. Giorgio – Via Volontari della Libertà
10/10 AT1-5	Gattolino – Via Medri
12/06 AT4b	Pievesestina Casello comp. centrale
12/11 AT4a	Pievesestina – Via Fossalta
12/14 AT4a	Pievesestina – Via Chiesa
12/18 AT4a	Case Gentili – Via Dismano – comp. nord
12/19 AT4a	Case Gentili – Via Dismano – comp. sud
04/08 AT5	S. Egidio – Via Cervese

Conseguentemente alla eliminazione delle suddette AT, sono eliminati i tessuti “Ville e Giardini” (art. 38 NdA) interclusi nelle suddette aree, attribuendo alle stesse la originaria zonizzazione di territorio rurale, classificata secondo gli ambiti di cui all’art.64 delle Norme di attuazione;

B) Definizione di un sistema incentivante per i tessuti residenziali di cui all’art.34 delle Norme di attuazione ;

B.1) Per gli interventi edilizi nei tessuti degli anni ’60-’70 vengono individuati tre parametri - riqualificazione energetica, accessibilità degli edifici residenziali, dotazione di parcheggi pubblici – atti a definire un sistema graduato di incentivi per la sostenibilità degli interventi edilizi a fronte di livelli prestazionali migliorativi rispetto alle previsioni normative e regolamentari.

La riduzione del parametro di densità fondiaria è inteso come misura cautelativa in relazione alla reale sostenibilità delle infrastrutture esistenti evidenziata dagli studi campione sui tessuti urbani e delle frazioni ed il pieno sfruttamento degli indici già previsti dallo strumento urbanistico vigente è ammesso, come misura premiale, per gli interventi che migliorano le prestazioni energetiche, assicurano l’accessibilità degli spazi residenziali e delle relative aree di pertinenza e portano dotazioni di parcheggi pubblici a vantaggio dell’ambito urbano di riferimento.

Le misure premiali riguardano unicamente il tessuto residenziale normato dall’art.34 delle NdA, consentendo negli altri ambiti le sole misure previste dall’art. 11 della L.R.15/2013.

C) Adeguamenti conseguenti alla entrata in vigore della LR 15/2013

C.1) Assunzione delle definizioni tecniche uniformi per l’edilizia e l’urbanistica contenute nell’allegato A della Deliberazione dell’Assemblea legislativa del 4 febbraio 2010, n. 279 mediante la modifica dei seguenti articoli: 5, 6 e 7 delle NdA e art. 7 dell’All. A2 e art. 3 dell’All. A3;

C.2) Specifiche di dettaglio sulle modalità di realizzazione degli interventi mediante la modifica dei seguenti articoli : 9, 11, 12, 13, 14, 15, 21, 22, 33, 51, 53bis, 63, 79 e 82 delle NdA e parte degli Allegati Normativi: A4, A6, A7 E A11;

C.3) Introduzione di misure incentivanti parametrata ai livelli prestazionali raggiunti, per realizzare obiettivi di riqualificazione urbana e di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante la modifica dell'art 34 delle NdA;

RILEVATA inoltre la necessità di procedere all'adozione di modeste varianti cartografiche per:

D) la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del cimitero rurale di S. Demetrio richiesta dal Settore Infrastrutture e mobilità e dal Quartiere Cesuola;

E) la rettifica di alcuni errori presenti negli elaborati della variante 5/2012-ripubblicazione, recentemente approvata (Delibera CC 51 del 25/7/2013) inerenti:

E.1) integrazione della previsione di "tessuto ville e giardini" sulla base della proprietà catastale sull'area esclusa dall'AT4a 5/02 di proprietà degli osservanti (sigg. Fiuzzi, Milandri e Altini) in località Diegaro, (osservazione 27), Tavola dei Sistemi PS 2.1.8;

E.2) eliminazione della prescrizione di ERP dalla scheda di comparto dell'AT3 10/07 in località Calabrina via Mariana in seguito all'accoglimento dell'osservazione 59 (Benedetti) che riduce la superficie dell'AT; elaborato PG 5.3.

DATO ATTO CHE si rende infine necessaria la reiterazione di un vincolo espropriativo scaduto in quanto sono trascorsi più di 5 anni dalla sua approvazione riguardante:

F) pista ciclabile lungo via del Rio a S. Vittore. Con Delibera CC n° 31 del 20.2.2008 è stata approvata la Variante al PRG 5/2006 che ha apposto il vincolo preordinato all'esproprio per la realizzazione della pista ciclabile e del verde di mitigazione posti a carico della ditta Amadori (permesso di costruire con prescrizioni n° 76). Allo scadere del vincolo, trascorsi 5 anni dalla sua apposizione, permane l'esigenza di realizzare l'opera pubblica finalizzata alla sicurezza della circolazione lungo la via del Rio sulla quale affersce parte significativa del traffico generato dalla Amadori e la ditta si appresta alla attuazione della prescrizione. E' dunque necessario reiterare il vincolo e rinnovare le comunicazioni ai proprietari ai sensi della LR 37/2002 in materia di espropri.

CONSIDERATO inoltre che la presente variante assume i contenuti dei seguenti Accordi coi privati ex art. 18 LR 20/2000 e art. 11 L 241/90, per i quali, ai fini della valutazione di sostenibilità di cui all'art. 5 della l.r. 20/00, si assumono i contenuti della verifica di assoggettabilità compresa fra gli elaborati afferenti agli accordi stessi:

G1) Accordo fra il Comune e le ditte Jolly Frutta SpA, Calcestruzzi del Savio SpA, ATI di Mariani Mario &C approvato dalla Giunta Comunale con Delibera n.361/2013 e sottoscritto in data 15/01/2014. L'Accordo è finalizzato all'insediamento della Ditta Jolly Service in un terreno di sua proprietà in località Torre del Moro per una superficie territoriale di mq 77.016 e con una edificabilità pari a mq 30.806 di SUL e la cessione al comune di un'area urbanizzata di mq 1.232 pari allo 0.04 di Ut per politiche insediative di interesse pubblico secondo l'art. 42.08 bis delle Norme di Attuazione del PRG. L'area è individuata negli elaborati di variante come AT4a 05/24 e la sua attuazione è subordinata alla approvazione di Piano Urbanistico Attuativo e relativo convenzionamento.

G2) Accordo fra il Comune e la ditta Gobbi Frutta srl, approvato dalla Giunta Comunale con Delibera n.360/2013 e sottoscritto in data per la realizzazione dell'insediamento della stessa ditta a Villa Calabria su un terreno di sua proprietà della superficie di 20.000 mq. con indice edificabile pari a 8.000 mq di SUL e 10.000mq di piazzale. L'attuazione è subordinata a Permesso di Costruire con prescrizioni di cui all'art.27 delle NdA . la prescrizione è indicata al N. 216 dell'elenco compreso nell'All. A11;

DATO ATTO CHE i progettisti della variante sono l'arch. Emanuela Antoniaci, Dirigente del Settore, gli architetti Otello Brighi, Pierluigi Rossi, Maria Chiara Magalotti, Daniele Minotti e Vincenzo Stivala che si sono avvalsi della collaborazione degli altri dipendenti del settore e che il responsabile del procedimento è l'Arch. Emanuela Antoniaci;

VISTI

-l'art. 41 della LR 20/2000 che stabilisce che fino all'approvazione del PSC, del RUE e del POC i Comuni danno attuazione alle previsioni contenute nei vigenti Piani Regolatori Generali e possono adottare strumenti urbanistici fra i quali sono comprese le varianti al PRG di cui ai commi 4 e 7 dell'art. 15 della LR 47/1978 e le varianti previste da atti di programmazione negoziata;

-l'art. 15 comma 4 della LR 47/78 che comprende oltre alle varianti per opere pubbliche e per la realizzazione di programmi di edilizia residenziale pubblica anche le modifiche al PRG che non comportino un incremento della nuova capacità insediativa o incremento delle zone omogenee D maggiore del 3% per i comuni con popolazione sopra i 30.000 abitanti e le modifiche necessarie per l'adeguamento alle prescrizioni contenute negli strumenti regionali o provinciali di programmazione e pianificazione territoriale nonché quelle modifiche discendenti da specifiche disposizioni di legge che abbiano valenza territoriale;

Su conforme proposta del Settore Programmazione Urbanistica;

Considerato che la presente delibera non comporta effetti diretti o indiretti né sul bilancio finanziario né sullo stato patrimoniale dell'Ente per cui non è necessario, ai sensi dell'art. 49 così come modificato dal D.L. 174 del 10/10/2012, il parere di regolarità contabile

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

Acquisito il parere di regolarità tecnica della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 267/2000 del Dirigente del Settore;

Esaminata in 2^a Commissione consiliare il come da esito del verbale in atti;

DELIBERA

DI RECEPIRE ai sensi dell'art.12 comma 2 della L.R. 30.07.2013 n.15 le definizioni di cui alla deliberazione della Assemblea legislativa 4 febbraio 2010, n. 279, All.A, abrogando le previsioni contrastanti contenute nelle NdA, dando atto che le suddette definizioni trovano applicazione dalla data di esecutività della presente deliberazione, con esclusione degli interventi compresi nei PUA convenzionati ed in quelli approvati;

DI ADOTTARE, ai sensi dell'art. 41 della LR 20/2000 e dell'art. 15 della LR 47/1978, con le procedure dell'art. 21 della medesima LR 47/78, la variante cartografica e normativa 1/2014 al PRG vigente, costituita dagli elaborati di seguito elencati, allegati alla presente:

ELABORATI VARIANTE 1/2014:

Allegato A - Relazione Tecnica

Allegato B - Norme di Attuazione - PS1 Stralcio

Allegato C - Allegati Normativi - PS1 Stralcio A2- A3- A4- A6- A7- A11

Allegato D - Tavole dei Sistemi - PS 2.1.1-4-5-6-8-9-10-13-14-15-17-22 (stato vigente e modificato)

Allegato E - Tavole dei Servizi - PG 2.6.1-4-5-6-8-9-10-13-14-15-17-22 (stato vigente e modificato)

Allegato F - Schede delle Aree di Trasformazione - PG 5.1-2.-3 – Stralcio (stato vigente e modificato)

Allegato G - Elenco proprietari interessati da apposizione o reiterazione del vincolo espropriativo e/o servitù (ai sensi degli artt. 9 e 10 della L.R. n. 37/2002)

Allegato H - Schede fotografiche degli edifici con caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale in ambito rurale (SR2) e urbano (SR3) - Stralcio SR2 - Stralcio SR3

DI RECEPIRE:

- l'Accordo ex-art18 della L.R.20/2000 per l'insediamento della ditta Jolly Service srl a Torre del Moro i cui contenuti sono stati approvati con Delibera GC n.361 del 12.11.2013 composto dai seguenti elaborati, depositati agli atti dell'ufficio proponente:

ACCORDO art18 della L.R.20/2000 JOLLY SERVICE:

Allegato 1 - Accordo

Allegato 2 - Richiesta di Accordo

Allegato 3 - PS 2.1.4 -2.1.8 Stralcio Tavole dei Sistemi

Allegato 4 - PG 5.1 Schede delle Aree di Trasformazione - 05/24 AT4a Stralcio

Allegato 5 - PS 1 Norme di Attuazione - Stralcio

Allegato 6 - PS 1 Allegati Normativi - A11 Stralcio

Allegato 7 - V.A.S. e Sintesi non tecnica

Allegato 8 – Relazione geologica

- l'Accordo ex-art18 della L.R.20/2000 per l'insediamento della ditta Gobbi Frutta srl a Villa Calabra i cui contenuti sono stati approvati con Delibera GC n. 360 del 12.11.2013 composto dai seguenti elaborati :

ACCORDO art18 della L.R.20/2000 GOBBI FRUTTA SRL:

Allegato 1 - Accordo

Allegato 2 - Richiesta di Accordo

Allegato 3 - PS 2.1.6 Stralcio Tavola dei Sistemi

Allegato 4 - PS 1 Norme di Attuazione - Stralcio

Allegato 5 - PS 1 Allegati Normativi - A11 Stralcio

Allegato 6 - Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.

Allegato 7 - Relazione Geologica

Di dare atto:

-che gli elaborati costitutivi della variante contengono gli elementi cartografici e normativi definiti negli accordi medesimi;

-che nel corso della pubblicazione si provvederà a chiedere alla Azienda USL di Cesena e all'ARPA il parere di cui all'art.19 della L.R.04.05.1982 n.19 mentre il parere ex art. 13 legge 64/74 sulla sismica sarà richiesto alla Provincia in sede di formulazione delle riserve;

-che la variante determinando una sostanziale riduzione del dimensionamento sia polifunzionale che residenziale non necessita della verifica di assoggettabilità a V.A.S., mentre per gli Accordi di Programma, art. 18 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., per quello inerente alla Jolly Service si procederà direttamente a Valutazione Ambientale Strategica nell'ambito della procedura della variante urbanistica stessa, mentre per quello della Gobbi Frutta si procederà con la verifica di assoggettabilità;

-che ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 37/2002 si procederà a dare comunicazione mediante lettera raccomandata ai proprietari delle aree gravanti di apposizione di vincolo espropriativo;

Inoltre

DELIBERA

Stante i motivi di urgenza di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva.