



COMUNE DI CESENA

SETTORE PROGRAMMAZIONE URBANISTICA

Nr. Proposta: **466/2014**

Ufficio/Servizio: SERVIZIO INSEDIAMENTI
PRODUTTIVI

Istruttore: Stivala Vincenzo

Il Relatore
ASS. MORETTI ORAZIO

il Dirigente
ANTONIACCI EMANUELA

barrare la casella corrispondente

proposta per la Giunta

I.E.

proposta per il Consiglio

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: APPROVAZIONE VARIANTE AL P.U.A. AT4A 10/06 CALABRINA, V. CERVESE E V. MARIANA, PER MODIFICHE GESTIONALI RELATIVE ALLA QUOTA DI SUL DI CUI ALL'ART. 42.08BIS NDA DI PRG2000 (ATTUAZIONE DI POLITICHE INSEDIATIVE DI INTERESSE PUBBLICO).

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
 - Miserochi Maura
 - Montalti Lia
 - 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
 - Miserochi Maura
 - Montalti Lia
 - Moretti Orazio

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE AL P.U.A. AT4A 10/06 CALABRINA, V. CERVESE E V. MARIANA, PER MODIFICHE GESTIONALI RELATIVE ALLA QUOTA DI SUL DI CUI ALL'ART. 42.08BIS NDA DI PRG2000 (ATTUAZIONE DI POLITICHE INSEDIATIVE DI INTERESSE PUBBLICO).

DATO ATTO che:

- in data 18/06/2013 con deliberazione Giunta Comunale n. 204 è stato approvato il PUA dell'AT in oggetto che prevede la realizzazione di un edificio con funzioni commercio al dettaglio di prodotti alimentari (U 3/2), complesso direzionale (U 3/9) e depositi/magazzini (U 3/7, U 4/1, U 4/2), oltre alle aree pubbliche per strade, parcheggi e verde;
- non è stata ancora stipulata la convenzione urbanistica del PUA;
- in data 02/04/2014 con istanza PG 0028592/2014 la ditta Ceccaroni Cambi Voglia Pier Luigi, ha presentato il progetto di Variante gestionale al PUA relativamente alla quota di Sul di cui all'art. 42.08bis Nda di PRG2000 (attuazione di politiche insediative di interesse pubblico) che prevede la cessione gratuita al Comune di un'area da urbanizzare a carico della ditta attuatrice, corrispondente ad un indice di Ut 0,04 mq/mq, da comprendere nella Superficie edificabile e il mantenimento in proprietà privata della restante quota di Ut pari a 0,06 mq/mq. Sono previste inoltre alcune modifiche necessarie a dare piena autonomia alla quota di Sul e di Se da cedere al Comune;
- restano confermate tutte le altre disposizioni normative, le prescrizioni degli enti e servizi, i vincoli, gli indici, i parametri urbanistici e quant'altro previsto del PUA approvato con la menzionata deliberazione di Giunta comunale n. 204/2013 in ogni parte non modificata dalla Variante in oggetto;
- 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 dal 02/07/2014 a tutto il 01/08/2014, e nei 30 (trenta) giorni successivi non sono pervenute né osservazioni né opposizioni;

PRESO ATTO che:

- in data 27/06/2014 con atto notaio Domenico Guastamacchia di Forlì Rep. n. 250539 – Racc. n. 32769, la società Immobiliare Calabrina S.r.l. ha acquistato, dal signor Ceccaroni Cambi Voglia Pier Luigi, i terreni compresi nel perimetro del PUA in oggetto, diventando proprietaria e titolare dell'attuazione del PUA medesimo, subentrando pertanto negli obblighi attuativi e nei diritti edificatori conseguenti all'approvazione del PUA e della Variante in oggetto;

DATO ATTO:

- del parere favorevole espresso dal Settore Infrastrutture e Mobilità in data 05/06/2014, in merito alla monetizzazione di ulteriori mq. 25 di parcheggi pubblici necessari nella fattispecie alla realizzazione del passo carraio di accesso al lotto da cedere gratuitamente al Comune urbanizzato;
- del parere favorevole con prescrizioni del Servizio Insediamenti Produttivi in data 12/09/2014;
- che non si è ritenuto necessario acquisire i pareri di AUSL, ARPA, Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (CQAP) e Quartiere Cervese Nord, data la natura ed i contenuti esclusivamente gestionali della Variante in parola, restando invariati gli assetti urbanistici e piano volumetrici del PUA;
- che la stessa Variante al PUA non è stata inviata alla Provincia di Forlì-Cesena in quanto, analogamente alle modalità svolte in casi analoghi e in adempimento alle disposizioni della deliberazione Giunta Provinciale n° 280/2011 del 07/06/2011, la presente procedura urbanistica può essere esclusa dalla formulazione di osservazioni al PUA (L. 47/1985), dalla verifica di assoggettabilità a VAS (art. 12 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.) e dalla formulazione del parere ex art. 5 L.R. 15/2008 (sismica), in ragione dei contenuti strettamente gestionali della Variante che non modifica gli assetti urbanistici ed ambientali del PUA approvato;

RITENUTO OPPORTUNO pertanto provvedere all'approvazione della Variante al P.U.A. in quanto persegue l'attuazione delle previsioni di PRG e degli interventi attraverso:

- la cessione al Comune a titolo gratuito – e senza oneri di spesa o imposte- delle aree di cui all'ultimo comma dell'art. 42.08 bis delle N.d.A. del PRG 2000 (cessione gratuita al Comune di una area da urbanizzare a carico della ditta attuatrice di UT pari allo 0,04 mq/mq, mantenendo la proprietà privata

della restante quota pari allo 0.06 mq/mq). Tale area è individuata nella Tav. 3 della Variante al PUA ed assume la seguente consistenza ed edificabilità: Se. mq. 1.120,40 SUL mq. 1.078,24;

- l'esecuzione di alcune modifiche planimetriche necessarie a rendere indipendente il lotto da urbanizzare a carico della ditta lottizzante da cedere gratuitamente al Comune e più precisamente:

1. eliminazione di due posti auto nel parcheggio pubblico lato Est del comparto e conseguente monetizzazione di ulteriori mq. 25 di parcheggio pubblico. La superficie complessiva di parcheggio pubblico oggetto di monetizzazione -mq. 92,09 pari al 3,38% dello standard relativo all'uso "complesso direzionale U 3/9" - rientra ampiamente nel limite massimo consentito (mq. 409 pari al 15% art. 24 NdA). Il contributo relativo alla monetizzazione sarà versato al Comune, in misura definita dai competenti uffici, prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, a favore del cap. 47680 – monetizzazione opere di urbanizzazione;
2. realizzazione di passo carraio per accesso al lotto e realizzazione di rampa per accesso al parcheggio privato pertinenziale posto al piano interrato;
3. previsione di giunto sismico e realizzazione di pareti divisorie ai vari piani;

- l'eliminazione di parte dello scannafosso al piano interrato previsto sotto il marciapiede lato Sud da cedere al Comune, al fine di evitare interferenze tra proprietà pubblica e privata;

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;

DELIBERA

DI APPROVARE, per le motivazioni indicate in narrativa, la Variante al Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata (PUA) relativo all' Area di Trasformazione AT4a 10/06, sita in v. Cervese e v. Mariana, località Calabrina del Comune di Cesena, relativa a modifiche gestionali inerenti la quota di SUL riservata al Comune per l'attuazione di politiche insediative di interesse pubblico di cui all'art. 42.08bis NdA di PRG2000 (cessione al Comune a titolo gratuito – e senza oneri di spesa o imposte- di un'area da urbanizzare a carico della ditta attuatrice, corrispondente ad un indice di Ut 0,04 mq/mq, da comprendere nella Superficie edificabile e il mantenimento in proprietà privata della restante quota di Ut pari a 0,06 mq/mq) e ad alcune modifiche planimetriche necessarie a rendere indipendente tale quota di Sul e di Se da cedere al Comune, costituita dai seguenti elaborati allegati alla presente deliberazione:

Tavola 1	Stralcio di P.R.G (integra la Tav. 2b del PUA approvato con Del.G.C. 204/2013)
Tavola 2	Certificati catastali (sostituisce la Tav. 1 del PUA approvato con Del.G 204/2013)
Tavola 3	Planimetria di progetto – Dati tecnici (sostituisce la Tav.3 del PUA approvato con Del.G.C. 204/2013)
Tavola 4	Documentazione fotografica (sostituisce la Tav. 2a del PUA approvati con Del.G.C. 204/2013)
Tavola 5	Relazione illustrativa (integra la Tav. 23 del PUA approvato con Del.G 204/2013)

Tavola 6	Norme tecniche di attuazione(integra la Tav. 22 del PUA approvato cc Del.G.C. 204/2013)
Tavola 7	Schema tipologia "A" - Art. 42.08bis (sostituisce la Tav. 7 del PUA approvato con Del.G.C. 204/2013)
Tavola 8	Schema di convenzione (sostituisce la Tav. 30 del PUA approvato cor Del.G.C. 204/2013)

2. DI DARE ATTO, che - gli immobili compresi nel comparto anzidetto risultano di proprietà della ditta Immobiliare Calabrina S.r.l., (atto notaio Domenico Guastamacchia di Forlì Rep. n. 250539 – Racc. n. 32769 in data 27/06/2014), che assume gli obblighi contenuti nello schema di convenzione allegato alla Variante al PUA e sottoscritto preventivamente per accettazione;

3. DI DARE ATTO inoltre che:

- non si è reso necessario inviare la Variante al PUA alla Provincia di Forlì-Cesena in quanto, analogamente alle modalità svolte in altri casi di specie e in adempimento alle disposizioni della deliberazione Giunta Provinciale n° 280/2011 del 07/06/2011, la presente procedura urbanistica può essere esclusa dalla formulazione di osservazioni al PUA (L. 47/1985), dalla verifica di assoggettabilità a VAS (art. 12 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.) e dalla formulazione del parere ex art. 5 L.R. 15/2008 (sismica), in ragione dei contenuti strettamente gestionali della Variante che non modifica gli assetti urbanistici ed ambientali del PUA approvato;

- ai sensi dell'art. 16 del Regolamento comunale per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali la Giunta Comunale con la presente deliberazione di approvazione della Variante al PUA, dispone la cessione al Comune a titolo gratuito delle aree di cui all'ultimo comma dell'art. 42.08 bis delle NdA del PRG 2000 (cessione gratuita al Comune di un'area da urbanizzare a carico della ditta attuatrice corrispondente ad un indice di Ut 0,04 mq/mq, da comprendere nella Superficie edificabile e il mantenimento in proprietà privata della restante quota di Ut pari a 0,06 mq/mq.). Tale area è individuata nella Tav. 3 della Variante al PUA e assume in dettaglio la seguente consistenza ed edificabilità: Se. mq. 1.120,40 Sul mq. 1.078,24 e sarà oggetto di procedura di evidenza pubblica per l'assegnazione agli aventi titolo, dietro corrispettivo al momento non quantificabile, determinato in base alle disposizioni del vigente Regolamento. Nella stessa procedura di evidenza pubblica sarà inoltre previsto, a carico degli aggiudicatari, l'obbligo di assumere una quota degli oneri di urbanizzazione secondaria, da corrispondere alla Ditta attuatrice del PUA che ne anticipa gli importi;

4. DI AUTORIZZARE la monetizzazione di ulteriori mq. 25 di parcheggio pubblico preso atto che la superficie complessiva di parcheggio pubblico oggetto di monetizzazione -mq. 92,09 pari al 3,38% dello standard relativo all'uso "complesso direzionale U 3/9"- rientra ampiamente nel limite massimo consentito (mq. 409 pari al 15% - art. 24 NdA) Il contributo relativo alla monetizzazione, definito dai competenti uffici, sarà versato al Comune prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, a favore del cap. 47680 – monetizzazione opere di urbanizzazione;

5. DI PRECISARE che per quanto non modificato dalla suddetta Variante al PUA, restano confermate le disposizioni normative, le prescrizioni degli enti e servizi, i vincoli, gli indici e parametri urbanistici e quant'altro previsto dal PUA approvato con deliberazione Giunta Comunale n. 204 del 18/06/2013.;

6. 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 modificano la sostanza dell'atto;

7 DI PRECISARE che

- eventuali correzioni a parametri, valori numerici, identificativi e dati catastali, che non alterino l'assetto del comparto e la volontà espressa dalla Giunta Comunale nel presente atto, saranno autorizzate con determinazione dirigenziale;