



COMUNE DI CESENA

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

Nr. Proposta: **35/2016**

Ufficio/Servizio: SERVIZIO TECNICO DELLO
SPORTELLINO UNICO DELL'EDILIZIA

Istruttore: Simona Saporetti

Il Relatore
ASS. MORETTI ORAZIO

il Dirigente
ANTONIACCI EMANUELA

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: PUA 2 (ALL.A4 DELLE NDA) DENOMINATO "AREA DI TRANSITO" IN LOC. PIEVESESTINA. ADOZIONE

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:

- con Delibera di Giunta Comunale n. 392 del 1 Giugno 1999 esecutiva ai sensi di legge è stata aggiudicata la gara a trattativa privata per l'assegnazione del diritto di superficie dell'area in loc. Pievesestina, denominata "Area di Transito" alla soc. "IMMOBILIARE CESENA NORD S.R.L.", a seguito di bando PGN 9804/130 pubblicato in data 29/03/1999;
- con atto a rogito del Notaio Antonio Porfiri in data 16 dicembre 2002 Rep.n.1750, è stata data esecuzione alla succitata delibera e al preliminare transattivo del 5 marzo 2002 Rep.n.168533/29850;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n.174 in data 30/07/2002, esecutiva dal 24/08/2002 è stato adottato il P.P.I.P. riguardante il comparto di che trattasi e con successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 253 in data 02.12.2002 il P.P.I.P. è stato approvato secondo i seguenti dati urbanistici:
 - Superficie Territoriale pari a mq. 82.000
 - Utilizzazione territoriale massima pari a mq. 32.750, distribuita nelle seguenti destinazioni d'uso:
 - Area per servizi all'uomo: mq. 8600 di SUL;
 - Area per servizi ai veicoli: mq. 5030 di SUL;
 - Area per servizi alle merci: mq.7000 di SUL;
 - Area per servizi ad Enti e Imprese: mq.12.120 di SUL
 - Area per autotreni: mq.9035
 - Aree per standard pubblici e privati:
 - Parcheggio pubblico mq 9848
 - Parcheggio privato mq. 19320
 - Verde pubblico mq. 15634;
- la soc. "IMMOBILIARE CESENA NORD" ha sottoscritto con il Comune di Cesena in data 12.05.2004 convenzione urbanistica stipulata con atto del Notaio Antonio Porfiri rep.185941 fasc. 34673, obbligandosi a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie alla attuazione del Comparto;
- con del.C.C.120 del 29.07.2008 è stata adottata variante al piano attuativo e con successiva del.C.C.178 del 06.11.2008 la medesima variante è stata approvata;
- la suddetta variante ha comportato le seguenti modifiche dell'utilizzazione territoriale
 - Superficie Territoriale pari a mq. 82.000, invariata
 - Utilizzazione territoriale massima pari a mq. 32.750,invariata, distribuita nelle seguenti destinazioni d'uso:
 - Area per servizi all'uomo : mq. 9000 di SUL;
 - Area per servizi ai veicoli : mq. 5000 di SUL;
 - Area per servizi alle merci : mq.6500 di SUL;
 - Area per servizi ad Enti e Imprese : mq.12.250 di SUL
 - Area per autotreni : mq.9183

Aree per standard pubblici e privati :

- Parcheggio pubblico mq. 10.123
- Parcheggio privato mq. 21937
- Verde pubblico mq. 15798;

DATO ATTO CHE:

- il comparto in esame, classificato a seguito dell'entrata in vigore del PRG 2000 come Pregresso PRG'85 – PUA 2 (ALL.A4 delle NdA), è per massima parte attuato, sia nelle opere di urbanizzazione, sia nei fabbricati denominati A, B, C, D previsti nel PPIP approvato ;
- per l'urbanizzazione dell'area sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:
 - permitted di costruire n. 28/2004 ed autorizzazione unica 38/2004 entrambi in data 13.05.2004 e successive DIA 360/07;n45/2009;46/2009 e
 - per la realizzazione degli edifici previsti nello strumento attuativo sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi :
 - o Fabbricato A: Autorizzazione Unica n.31 e Permesso di Costruire n.32 entrambi rilasciati in data 15/05/2006 e successive DIA n.458 del 20/11/2007, n.15 del 18/01/2008, n.37 del 27/01/2009, n.38 del 27/01/2009
DIA n.397 del 09/10/2009, DIA n.485 del 23/12/2009, DIA n.1104 del 19/07/2010, DIA n.1395 del 08/09/2010, DIA in Sanatoria n. 1581 del 24/10/2010, Permesso di Costruire in Sanatoria n.5 del 17/05/2011, SCIA in Sanatoria n.762 del 25/07/2011.
 - Fabbricato B: Autorizzazione Unica n.15 e Permesso di Costruire n.15 entrambi rilasciati in data 09/03/2007, Variante sostanziale Autorizzazione Unica n.79 e Permesso di Costruire n.80 entrambi rilasciati in data 20/12/2007; variante Sostanziale Autorizzazione Unica n.71 e Permesso di Costruire n.69 entrambi rilasciati in data 27/11/2008, DIA del 19/03/2009, DIA n.145 del 09/04/2009, DIA in Sanatoria n.1045 del 07/07/2010 ,DIA n.1179 del 02/08/2010,
 - o Fabbricato C: Autorizzazione Unica n.38 e Permesso di Costruire n.49 entrambi rilasciati in data 26/06/2009; USCIA n.61/2015
 - o Fabbricato D: Autorizzazione Unica n.23 e Permesso di Costruire n.23 entrambi rilasciati in data 17/04/2008, e successive DIA n.247 del 17/06/2009, n.315 del 06/08/2009, n.384 del 02/10/2009, n.84 del 27/01/2010, n.1028 del 05/07/2010, DIA n.1124 del 22/07/2010,
- l'art. 13 della convenzione sottoscritta prevede che il PPIP abbia validità di dieci anni dalla data della delibera di approvazione e pertanto il termine finale è scaduto il 01.12.2012;

CONSIDERATO CHE :

- la società Puma Power SRL con atto rep.6062 fasc. 2218 in data 05.02.2015 a stipula del Notaio Marcello Porfiri, registrato a Cesena il 10/02/2015 al n°911 Serie 1T e trascritto a Forlì l'11.02.2015 ha sottoscritto preliminare di vendita per l'acquisto del diritto di superficie di alcuni immobili compresi nel comparto, meglio descritti ed identificati negli elaborati allegati alla presente deliberazione ;
- l'atto richiamato, all'art. 9, contiene espresso mandato irrevocabile con rappresentanza a Puma Power SRL con l'autorizzazione a sottoscrivere gli atti e documenti necessari ad ottenere varianti e il rinnovo o la modifica del piano particolareggiato o altri diversi titoli abilitativi e o precisamente sottoscrivere qualsiasi documento si rendesse necessario per richiedere concessioni, permessi, varianti presso la pubblica amministrazione e qualsiasi ufficio pubblico o privato relativamente al compendio promesso in vendita
- con istanza prot. 27069 del 06.07.2015 presentata presso lo Sportello Unico delle Attività

Produttive dell'Unione dei Comuni della Valle del Savio, Puma Power SRL ha richiesto l' attivazione di procedimento unico ai sensi dell'art.8 del DPR 160/2010 riguardante l'insediamento di grande struttura di vendita non alimentare nel fabbricato denominato C, compreso nel piano attuativo di che trattasi, comportante modifica di talune previsioni urbanistiche contenute nello stesso;

- la società Puma Power SRL con atto rep.6800 fasc. 2573 in data 27.07.2015 a stipula del del Notaio Marcello Porfiri registrato a Cesena il 29/07/2015 al n°5100 Serie 1T e trascritto a Forlì il 29/07/2009 ha acquistato la proprietà superficaria per anni 99 a partire dal 16.12.2002 sugli immobili già oggetto del citato preliminare di vendita :
- rispetto al PPIP approvato le modifiche proposte sono le seguenti :
 - Utilizzazione territoriale massima pari a mq. 32.750 distribuita nelle seguenti destinazioni d'uso :
 - Area per servizi all'uomo : mq. 10.350 di SUL;
 - Area per servizi ai veicoli : mq. 5000 di SUL;
 - Area per servizi alle merci : mq.5.150 di SUL;
 - Area per servizi ad Enti e Imprese : mq.12.250 di SUL
 - Area per autotreni : mq. 4.975
 - Aree per standard pubblici e privati :
 - Parcheggio pubblico mq 10.040
 - Parcheggio privato mq. 21.013
 - Verde pubblico mq. 15910
- Sono inoltre previste modifiche nella distribuzione di aree oggetto di cessione da destinare a verde pubblico, e pertanto si rende necessario riapprovare il piano attuativo con varianti;

DATO ATTO CHE:

- per l'esame dell'istanza presentata ai sensi dell'art.8 del DPR 160/2010 si è svolta conferenza dei servizi , come da verbale agli atti e sono stati acquisiti i seguenti pareri :
- 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 13,10.2015 prot. 2015/229607;
- parere favorevole 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 16.09.2015 PGFC ARPA;
- parere favorevole con prescrizioni progettuali ed esecutive espresso dal Settore Infrastrutture e Mobilità in data 16.11.2015 PGN 99136 ;
- parere favorevole con prescrizioni progettuali ed esecutive espresso dal Settore Edilizia Pubblica e Arredo Urbano in data 02.11.2015 PGN 210068 ;
- parere favorevole con prescrizioni tecniche PROT ANAS N. CBO-0033058del 30.09.2015;

DATO ATTO INOLTRE CHE con Decreto del Presidente n. 301 del 22.12.2015 pervenuto in data 05.01.2016 PGN 792 la Provincia di Forlì -_Cesena ha espresso l'assenso di cui all'art. 8 del DPR 1802010 alla variante al piano particolareggiato;

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 mediante la

trasmissione avvenuta in data 22.01.2016 con nota PGN 8229 mentre le prescrizioni realizzative saranno recepite nella successiva fase di progettazione esecutiva preliminare al rilascio dei titoli edilizi;

RITENUTO OPPORTUNO, pertanto, provvedere all'adozione del nuovo strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica in quanto adeguato strumento di esecuzione delle previsioni di PRG ;

VISTI

- Il D.P.R. 160/2010
- 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;
- 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";

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;

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 in località Pievesestina individuata nel PRG vigente come PUA 2 (all.A4 delle NdA) denominato "AREA DI TRANSITO";
2. **DI DARE ATTO** che il nuovo PUA prevede modifiche alla distribuzione di aree oggetto di cessione da destinare a verde pubblico e definisce i seguenti parametri urbanistici modificati rispetto alla previgente strumentazione urbanistica particolareggiata:
 - Utilizzazione territoriale massima pari a mq. 32.750 di SUL (invariata) distribuita nelle seguenti destinazioni d'uso:
 - Area per servizi all'uomo : mq. 10.350 di SUL;
 - Area per servizi ai veicoli : mq. 5.000 di SUL;
 - Area per servizi alle merci : mq.5.150 di SUL;
 - Area per servizi ad Enti e Imprese : mq.12.250 di SUL
 - Area per autotreni : mq.4.975
 - Aree per standard pubblici e privati:
 - Parcheggio pubblico mq 10.040
 - Parcheggio privato mq. 21.013
 - Verde pubblico mq. 15.810
3. **DI DARE ATTO** inoltre che il presente P.U.A. di Iniziativa Pubblica è costituito dai seguenti elaborati allegati alla presente deliberazione:
 - Relazione illustrativa;
 - Relazione illustrativa Dati tecnici;
 - Norme Tecniche di Attuazione;
 - Schema di Convenzione;

- Computo metrico estimativo
- TAVOLA 01 - Pua Area Transito – Verifica Standard Urbanistici - Stato Autorizzato;
- TAVOLA 02 - Pua Area Transito – Verifica Standard Urbanistici - Stato Futuro;
- TAVOLA 03 - Pua Area Transito – Documentazione Fotografica;
- TAVOLA 04 - Pua Area Transito – Planimetria - Stato di fatto;
- TAVOLA 05- Pua Area Transito – Planimetria - Stato Comparativo;
- TAVOLA 06 - Pua Area Transito – Planimetria - Stato Futuro;
- TAVOLA 07 - Pua Area Transito – Planimetria - Stato Futuro - Planivolumetrico;
- TAVOLA 08A - Pua Area Transito – Planimetria – Aree da cedere – Interno Perimetro P.P.I.P.;
- TAVOLA 08B - Pua Area Transito – Planimetria – Aree da cedere – Esterne Perimetro P.P.I.P.;
- TAVOLA 09 - Pua Area Transito – Planimetria – Aree di massimo ingombro;
- TAVOLA 10 - Pua Area Transito – Planimetria – Impianti e sottoservizi;
- TAVOLA 11 - Pua Area Transito – Planimetria – Verde Pubblico Essenze Alberi/Arbusti;

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 Sportello Unico dell'Edilizia) per la durata di giorni 30 consecutivi e che, per i successivi 30 giorni, chiunque può presentare osservazioni;
5. **DI DARE ATTO CHE** la trasmissione alla Provincia di Forlì-Cesena è già stata assolta e che la Provincia si è espressa con Decreto del Presidente n. 301 del 22.12.2015 pervenuto in data 05.01.2016 PGN 792;
6. **DI DARE** atto infine che la presente deliberazione non comporta effetti diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Inoltre,

L A G I U N T A

ATTESA l'urgenza di provvedere;

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000.