



COMUNE DI CESENA

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

Nr. Proposta: **54/2016**

Ufficio/Servizio: SERVIZIO ATTUAZIONE URBANISTICA

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 TERZA VARIANTE AL P.U.A. AT4A 11/01 BORGO MARINGON, VIA ROVESCIO, PER MODIFICHE GESTIONALI RELATIVE ALLA QUOTA DI SUL DI CUI ALL'ART. 42.08BIS NDA DEL PRG 2000 (ATTUAZIONE POLITICHE INSEDIATIVE DI ININTERESSE PUBBLICO) E MODIFICHE ORDINARIE

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

OGGETTO: APPROVAZIONE TERZA VARIANTE AL P.U.A. AT4A 11/01 BORGO MARINGON, VIA ROVESCIO, PER MODIFICHE GESTIONALI RELATIVE ALLA QUOTA DI SUL DI CUI ALL'ART. 42.08BIS NDA DEL PRG 2000 (ATTUAZIONE POLITICHE INSEDIATIVE DI INNTERESSE PUBBLICO) E MODIFICHE ORDINARIE

DATO ATTO che:

- in data 12/02/2009 con deliberazione consiliare n. 23 è stato approvato il PUA dell'AT in oggetto intestato a Bussola S.r.l. e Martino S.r.l., che prevede la realizzazione di un edificio polifunzionale oltre alle aree pubbliche per strade, parcheggi e verde;
- in data 17/12/2009 è stata stipulata la Convenzione urbanistica tra la Ditta Attuatrice ed il Comune di Cesena con atto Rep. 134234 del notaio Maria Chiara Scardovi, che tra l'altro prevede la cessione al Comune della quota di edificabilità per le politiche di interesse pubblico di cui all'art. 42.08bis, Nda del PRG2000;
- in data 18/01/2011 è stato rilasciato il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del PUA i cui lavori hanno avuto inizio il 16/01/2013;
- in data 13/09/2011 con Deliberazione di Giunta Comunale n. 323 è stata approvata una prima Variante gestionale al PUA, che prevedeva il mantenimento in proprietà delle aree destinate a politiche insediative di interesse pubblico (art. 42.08bis delle Nda di PRG2000). Lo schema della convenzione urbanistica, relativa a tale Prima Variante, non è stato però sottoscritto rendendo inefficaci le previsioni della anzidetta Variante;
- in data 01/09/2015 con deliberazione di Giunta Comunale n. 202 è stata rigettata la richiesta di una seconda Variante al PUA, causa presenza di opere non legittimate da relativo titolo abilitativo (realizzazione di piazzale di circa 700 mq.). Per tali opere è stato successivamente accertato l'avvenuto ripristino in ottemperanza a specifica ordinanza del 15/06/2015;
- in data 12/10/2015 con istanza P.G. n. 0087260/2015 le ditte Bussola S.r.l., Martino S.r.l., Fraer Leasing S.p.a. in qualità di proprietari e Mosconi S.r.l. in qualità di utilizzatore, hanno presentato il progetto di una terza Variante al PUA, sia per modificare la gestione della quota di edificabilità di cui all'art. 42.08bis sopra citato che per modificare l'assetto di alcuni lotti in considerazione della presenza di nuove proprietà (Fraer Leasing S.p.a e Mosconi S.r.l.).

In particolare:

- viene prevista 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 (Sul mq. 1371,94), da comprendere nella Superficie edificabile e il mantenimento in proprietà privata della restante quota di Ut pari a 0,06 mq/mq (Sul mq. 2.057,91);
- viene previsto, in aggiunta ai lotti del PUA approvato, un ulteriore lotto contraddistinto dalla lettera "C" destinato a piazzale di deposito e movimentazione merci privo di indice edificatorio, collegato all'adiacente area produttiva fuori comparto.
- viene richiesto di modificare l'art. 10 della convenzione stipulata il 12/09/2009, al fine di rendere possibile l'affidamento diretto delle opere di urbanizzazione senza il ricorso alle procedure previste nel D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.;

RILEVATO che:

- restano confermate tutte le altre disposizioni normative, le prescrizioni, i vincoli, gli indici e parametri urbanistici e quant'altro previsto dal PUA approvato con la menzionata deliberazione consiliare n. 23 del 12/02/2009 e dalla convenzione precedentemente stipulata con atto rep. 134234 del 17/12/2009 del Notaio Maria Chiara Scardovi, nelle parti non modificate dalla sopra citata terza Variante;
- 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 09/11/2015 a tutto il 09/12/2015 compreso, e che nei 30 (trenta) giorni successivi non sono pervenute né osservazioni né opposizioni;

DATO ATTO:

- del parere favorevole con prescrizioni del Servizio Attuazione Urbanistica in data 05/11/2015;

- del parere favorevole espresso dalla Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio nella seduta del 27/10/2015;
- che non si è ritenuto necessario acquisire i pareri di AUSL, ARPA, e Quartiere Ravennate data la natura ed i contenuti prevalentemente gestionali della Variante in parola e che le modifiche delle aree edificabili lasciano pressoché invariati gli assetti urbanistici e piano volumetrici del PUA, fatta eccezione per la previsione di un ulteriore lotto di mq. 700 contraddistinto dalla lettera "C", destinato a piazzale di deposito e movimentazione merci privo di indice edificatorio;
- che per le citate motivazioni, l'anzidetta terza Variante al PUA non è stata inviata alla Provincia di Forlì-Cesena in quanto, analogamente alle modalità svolte in casi simili 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);

RITENUTO OPPORTUNO pertanto provvedere all'approvazione della Terza 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 -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 Terza Variante al PUA ed assume la seguente consistenza ed edificabilità: Se. mq. 1.336,00 SUL mq. 1.371,94;
- l'esecuzione di alcune modifiche planimetriche necessarie a modificare l'assetto delle aree edificabili prevedendo, in aggiunta ai lotti del PUA approvato, un ulteriore lotto contraddistinto dalla lettera "C" di mq. 700, destinato a piazzale di deposito-movimentazione merci privo di indice edificatorio, collegato all'adiacente aree produttiva fuori comparto;
- la modifica dell'art. 10 della convenzione stipulata il 12/09/2009, al fine di rendere possibile l'affidamento diretto delle opere di urbanizzazione senza il ricorso alle procedure previste nel D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.

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. 47/78 e successive modificazioni;
- l'art. 41 della L.R. 20/2000;
- il Regolamento Comunale per l'Assegnazione delle Aree Produttive e Polifunzionali;
Su conforme proposta del Settore Governo del Territorio, Servizio Attuazione Urbanistica;

ACQUISITO il parere favorevole di cui all'art. 49 del D. Lgs. 267/00 in calce riportato;

A VOTI

DELIBERA

1. di APPROVARE, per le motivazioni indicate in narrativa, la terza Variante al Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata (PUA) relativo all' Area di Trasformazione AT4a 11/01, sita in via Rovescio, località Borgo Maringon del Comune di Cesena, presentata dalle ditte Bussola s.r.l., Martino s.r.l., Fraer Leasing S.p.a. in qualità di proprietari e Mosconi S.r.l. in qualità di utilizzatore, riguardante la modifica gestionale della quota di edificabilità di cui all'art. 42.08bis sopra citato, la modifica dell'assetto dei lotti in considerazione delle nuove proprietà (Fraer Leasing S.p.a e Mosconi S.r.l.) e la modifica dell'art. 10 della convenzione stipulata il 12/09/2009. La suddetta terza Variante è costituita dai seguenti elaborati allegati alla presente deliberazione:

	Elenco tavole
Tavola 1	Stralcio di P.R.G.
Tavola 2	Certificati catastali

Tavola 3	Planimetria di progetto
Tavola 4	Documentazione fotografica
Tavola 5	Relazione illustrativa
Tavola 6	Norme tecniche di attuazione
Tavola 7	Schema tipologia fabbricato
Tavola 8	Schema di convenzione

2. di PRECISARE che restano confermate tutte le disposizioni normative, le prescrizioni, i vincoli, gli indici e parametri urbanistici e quant'altro previsto del PUA approvato con la menzionata deliberazione consiliare n. 23 del 12/02/2009 e dalla convenzione precedentemente stipulata con atto rep. 134234 del 17/12/2009 del Notaio Maria Chiara Scardovi nelle parti non modificate dalla sopra citata terza Variante;

3. di DARE ATTO, che gli immobili compresi nel comparto anzidetto risultano di proprietà delle ditte Bussola s.r.l., Martino s.r.l. e Fraer Leasing S.p.a, che assumono gli obblighi contenuti nello schema di convenzione allegato alla Terza Variante al PUA contestualmente alla ditta utilizzatrice Mosconi S.r.l. avendo sottoscritto preventivamente per accettazione tale schema;

4. di DARE ATTO inoltre che:

- non si è reso necessario inviare la terza 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 e delle modeste modifiche alle aree edificabili che lasciano pressoché invariati gli assetti urbanistici e plano volumetrici del PUA, ad eccezione della previsione di un ulteriore lotto di mq. 700 contraddistinto dalla lettera "C", destinato a piazzale di deposito e movimentazione merci, privo di indice edificatorio e collegato all'adiacente area produttiva fuori comparto;

- 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 Terza Variante al PUA ed assume la seguente consistenza ed edificabilità: Se. mq. 1.336,00, SUL mq. 1.371,94 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;

5. di INDICARE per la stipula della convenzione il Dirigente del Settore Governo del Territorio, conferendogli ogni più ampio mandato per apportare tutte quelle modifiche e integrazioni che non modifichino la sostanza dell'atto;

6. di PRECISARE inoltre, 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;

7. di RILEVARE che risultano rispettate le tempistiche comunali relative alla durata del procedimento di approvazione;

8. di PROVVEDERE all'invio di copia della presente Terza Variante al 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.