



COMUNE DI CESENA

SETTORE PROGRAMMAZIONE URBANISTICA

Nr. Proposta: **82/2014**

Ufficio/Servizio: SERVIZIO AREE DI TRASFORMAZIONE

Istruttore: Magalotti M. Chiara

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: **IPOTESI DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART.18 DELLA L.R. 20/2000 PER IL TRASFERIMENTO DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE 05/09 AT6 SU AREA COMUNALE ALL'INTERNO DEL PARCO IPODROMO: MODIFICA ALLA D.G.349 DEL 05.11.2013.**

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: IPOTESI DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART.18 DELLA L.R. 20/2000 PER IL TRASFERIMENTO DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE 05/09 AT6 SU AREA COMUNALE ALL'INTERNO DEL PARCO IPPODROMO: MODIFICA ALLA D.G.349 DEL 05.11.2013.

PREMESSO CHE:

- con delibera di Giunta Comunale n. 349 del 05.11.2013 l'Amministrazione si è impegnata alla sottoscrizione di un accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 con i signori Rossi Sauro, Boschetti Rosa, Ventrucci Renato, Pransani Adamo, Pransani Albarosa, Pransani Giancarlo, Pransani Natale, Tombaccini Maria, Romagnoli Giancarlo, Romagnoli Roberto, Brigliadori Giuseppina per il trasferimento dell'edificabilità del comparto 05/09 AT6, il cui PUA ha concluso l'iter pre approvazione, sull'area di proprietà comunale tra via Pontescolle e via Coppi, stabilendo i criteri dell'accordo al fine di riconoscere un pubblico interesse alla sua sottoscrizione;

- in data 23.12.2013 con lettera prot. 100046/351 il signor Ventrucci Renato ha manifestato la volontà di non partecipare all'accordo di cui alla sopracitata delibera senza comunque porre condizioni che precludano la conclusione dell'accordo medesimo fra il Comune e gli altri soggetti proponenti, rinunciando di conseguenza alla capacità edificatoria di mq. 540 di SUL derivante dalla porzione di area di sua proprietà compresa nel perimetro del comparto;

- in data 18.02.2014 con lettera prot. 15223/351 i signori Rossi Sauro, Boschetti Rosa, Pransani Adamo, Pransani Albarosa, Pransani Giancarlo, Pransani Natale, Tombaccini Maria, Romagnoli Giancarlo, Romagnoli Roberto, Brigliadori Giuseppina, preso atto del rifiuto alla partecipazione all'accordo da parte del signor Ventrucci Renato hanno chiesto di poter proseguire con l'ipotesi di trasferimento della capacità edificatoria del comparto 05/09 AT6 riservandosi di valutare con l'Amministrazione i criteri stabiliti con la delibera di Giunta n. 349/2013 al fine di trovare una soluzione condivisa;

PRESO ATTO CHE:

- con la rinuncia del Sig. Ventrucci Renato all'ipotesi di accordo, le aree di sua proprietà di mq. 4894 ricadenti all'interno dell'area perimetrata come parco nel PRG vigente non verranno cedute e pertanto per la loro acquisizione dovrà essere apposto vincolo di verde pubblico;

- l'area di proprietà del Sig. Ventrucci Renato è di ridotte dimensioni e non preclude comunque l'accessibilità alla restante parte del parco;

CONSIDERATO CHE:

-attraverso il trasferimento dell'edificabilità dell'AT 05/09, il Comune ha comunque la possibilità di acquisire gratuitamente i terreni lungo via Riccione delle restanti proprietà interessate all'accordo, necessari alla realizzazione del parco ippodromo, evitando che le nuove previsioni edificatorie connesse alla cessione sottraggano superfici al parco in prossimità del fiume;

- il completamento del parco avverrà in tempi successivi mediante l'acquisizione dell'area di proprietà del Sig. Ventrucci da destinare a verde pubblico nella variante al PRG che recepirà l'accordo sottoscritto;

VALUTATO di ridefinire i contenuti dell'accordo secondo i seguenti criteri:

-i terreni di mq. 32.446 che fanno parte del comparto 05/09 AT6 di proprietà dei signori Rossi Sauro, Boschetti Rosa, Pransani Adamo, Pransani Albarosa, Pransani Giancarlo, Pransani Natale, Tombaccini Maria, Romagnoli Giancarlo, Romagnoli Roberto, Brigliadori Giuseppina saranno compresi, insieme ai terreni di proprietà comunale fra via Pontescolle e via Coppi, in un'unica Area di valorizzazione paesaggistica ambientale (AT6);

-le aree pubbliche attualmente in proprietà del Comune, da cedere ai privati per l'edificazione, dovranno essere compensate da superfici maggiori da acquisire al patrimonio comunale per il completamento del parco ippodromo;

-l'accesso alla porzione di comparto tra via Pontescolle e via Coppi sarà previsto in via Pontescolle utilizzando l'area a destinazione pubblica compresa nel Permesso di costruire con prescrizioni n. 34 ; tale accessibilità sarà garantita al momento in cui il proprietario la ceda al Comune in fase di attuazione della previsione edificatoria;

-il PUA del nuovo comparto dovrà prevedere una porzione di area edificabile di spettanza del Comune con la relativa Superficie utile lorda;

-ai privati sarà data la possibilità di realizzare la SUL derivante dall'applicazione dell'indice di comparto da calcolare secondo le definizioni che risulteranno vigenti al momento dell'approvazione del PUA, con il limite dei due piani fuori terra;

-le opere che il Comune ha già realizzato sui terreni che cederà ai privati per l'edificazione, la cui realizzazione ha comportato una spesa ad € 37.400 (IVA esclusa), dovranno essere compensate da opere che i privati realizzeranno per il completamento del parco sui terreni che oggi fanno parte dell'Area di trasformazione e che saranno ceduti all'Amministrazione;

-le opere di urbanizzazione previste nel PUA, che ha concluso l'iter pre approvazione hanno un costo presunto di € 783.077, come risulta dal computo metrico agli atti, e pertanto la quota parte di spettanza delle proprietà aderenti all'accordo è € 553.010, importo a cui dovranno concorrere gli impegni dei soggetti privati, da assumere con riguardo alle urbanizzazioni necessarie al nuovo insediamento nonché, per eventuali quote residue, ad opere necessarie al completamento del Parco e/o ad urbanizzazioni extra- comparto da definire in sede d'accordo;

PRESO ATTO che il testo dell'Accordo sarà approvato con successivo atto della Giunta, dovrà essere sottoscritto dalle parti e, per quanto attiene agli elementi di variante al PRG, dovrà, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, essere recepito all'interno di un procedimento urbanistico di Variante al PRG;

VALUTATO l'interesse pubblico contenuto nell'ipotesi di accordo sopra descritta;

VISTI:

-l'art 18 della L.R.20/2000;

-l'art.11 della L.241/1990;

Su conforme proposta del Settore Programmazione Urbanistica – Servizio Aree di Trasformazione;

ACQUISITO il parere favorevole di regolarità tecnica del Dirigente del Settore Programmazione Urbanistica, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 267/2000;

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;

DELIBERA

-DI IMPEGNARE l'Amministrazione, nell'interesse pubblico, ad un accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 con i signori Rossi Sauro, Boschetti Rosa, Pransani Adamo, Pransani Albarosa, Pransani Giancarlo, Pransani Natale, Tombaccini Maria, Romagnoli Giancarlo, Romagnoli Roberto, Brigliadori Giuseppina per il trasferimento dell'edificabilità del comparto 05/09 AT6, il cui PUA ha concluso l'iter pre approvazione, sull'area di proprietà comunale tra via Pontescolle e via Coppi, con l'esclusione della proprietà del Sig. Ventrucci Renato;

-DI STABILIRE che l'accordo dovrà essere informato ai seguenti criteri:

-i terreni di mq. 32.446 che fanno parte del comparto 05/09 AT6 di proprietà dei signori Rossi Sauro, Boschetti Rosa, Pransani Adamo, Pransani Albarosa, Pransani Giancarlo, Pransani Natale, Tombaccini Maria, Romagnoli Giancarlo, Romagnoli Roberto, Brigliadori Giuseppina saranno compresi, insieme ai terreni di proprietà comunale fra via Pontescolle e via Coppi, in un'unica Area di valorizzazione paesaggistica ambientale (AT6);

-le aree pubbliche attualmente in proprietà del Comune, da cedere ai privati per l'edificazione, dovranno essere compensate da superfici maggiori da acquisire al patrimonio comunale per il completamento del parco ippodromo;

-l'accesso alla porzione di comparto tra via Pontescolle e via Coppi sarà previsto in via Pontescolle, l'utilizzando l'area a destinazione pubblica compresa nel Permesso di costruire con prescrizioni n. 34 ; tale accessibilità sarà garantita al momento in cui il proprietario ceda l'area al Comune in fase di attuazione della previsione edificatoria;

-il PUA del nuovo comparto dovrà prevedere una porzione di area edificabile di spettanza del Comune con la relativa Superficie utile lorda;

-ai privati sarà data la possibilità di realizzare la SUL derivante dall'applicazione dell'indice di comparto da calcolare secondo le definizioni che risulteranno vigenti al momento dell'approvazione del PUA, con il limite dei due piani fuori terra;

-le opere che il Comune ha già realizzato sui terreni che cederà ai privati per l'edificazione, la cui realizzazione ha comportato una spesa ad € 37.400 (IVA esclusa), dovranno essere compensate da opere che i privati realizzeranno per il completamento del parco sui terreni che oggi fanno parte dell'Area di trasformazione e che saranno ceduti all'Amministrazione;

-le opere di urbanizzazione previste nel PUA, che ha concluso l'iter pre approvazione hanno un costo presunto di € 783.077, come risulta dal computo metrico agli atti, e pertanto la quota parte di spettanza delle proprietà aderenti all'accordo è € 553.010, importo a cui dovranno concorrere gli impegni dei soggetti privati, da assumere con riguardo alle urbanizzazioni necessarie al nuovo insediamento nonché, per eventuali quote residue, ad opere necessarie al completamento del Parco e/o ad urbanizzazioni extra- comparto da definire in sede d'accordo;

-DI RIMANDARE ad un successivo atto l'approvazione del testo dell'accordo che dovrà essere sottoscritto dalle parti e successivamente recepito all'interno di un procedimento urbanistico di variante al PRG.

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 – D.Lgs. n. 267/00.

PARERE ESPRESSO AI SENSI DELL'ART.49 D.LVO n.267/2000

SETTORE PROPONENTE

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA: Favorevole (28/02/2014)

Il Dirigente
EMANUELA ANTONIACCI
