



COMUNE DI CESENA

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

Nr. Proposta: **544/2015**

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 VARIANTE IN SANATORIA P.U.A. AT4A 08/03 LOCALITA' CASE CASTAGNOLI, VIA VIGO DI RUFFIO

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

DATO ATTO che:

- con deliberazione Consiglio Comunale n. 26 del 12/02/2009 è stato approvato il PUA dell'AT in oggetto che prevede la realizzazione di due edifici destinati ad attività produttive e magazzino deposito (usi U 4/1 U4/2), oltre alle aree pubbliche per strade, parcheggi, verde e reti dei sottoservizi necessari a garantire la sostenibilità e inserire l'insediamento nella rete urbana;
- con atto notaio Paolo Giunchi in data 03/08/2009 è stata stipulata la convenzione urbanistica del PUA;
- le opere di urbanizzazione previste (Aut. Unica n. 78/2009, Permesso di costruire n. 123/2014 cabina Enel) e l'edificio produttivo di maggiori dimensioni, previsto nel lotto 2 (Permesso di Costruire n. 123/2014), sono in corso di realizzazione da parte della stessa ditta lottizzante;
- con nota PG 0063114/351 del 20/07/2015 la ditta MI.REN.DA. proprietaria delle aree comprese nel PUA e il progettista del Piano arch. Tisselli Carla hanno sottoscritto e presentato una richiesta di Variante al PUA in cui è indicata, fra l'altro, la presenza di interventi già eseguiti in difformità rispetto alla planimetria approvata da considerare quindi in sanatoria;
- le difformità rappresentate riguardano l'edificazione –avvenuta fuori dalla sagoma di massimo ingombro rappresentata nella planimetria del PUA approvato - dell'edificio previsto nel lotto 2. Tale edificazione è stata eseguita in contrasto con le distanze previste dal PUA approvato ponendosi così l'edificio a distanza dalla strada interna di m. 7,64 circa (anziché m. 10) lato Sud e m. 9,64 circa (anziché m. 7) lato Nord,
- gli elaborati grafici allegati alla richiesta rappresentano inoltre varianti ordinarie, ovvero ancora da eseguire;
- trattandosi di richiesta di sanatoria relativa a strumentazione urbanistica attuativa, procedimento non utilizzato finora dall'Ente, il Servizio titolare del procedimento ha ritenuto opportuno fare approfondimenti amministrativi e giurisprudenziali, come risulta da documentazione agli atti, anche attraverso il Servizio legale di supporto al settore affidato con det.1060/2014 sospendendo nel contempo il procedimento;

DATO ATTO che :

- a seguito degli approfondimenti è emerso che sulla base di recenti orientamenti giurisprudenziali, fra cui si citano TAR Veneto sentenza 16/04/2006 n. 881 e TAR Emilia - Romagna, Bologna sentenza n. 220/2015, l'Amministrazione può legittimamente istruire e pronunciarsi su Varianti a PUA comprendenti opere già eseguite in conformità al PRG;
- con nota PGN 0078373/2015 del 15/09/2015 -inviata tramite PEC- veniva comunicata agli interessati la sospensione del procedimento con relative richieste integrative, evidenziando in particolare la necessità di scindere il procedimento in sanatoria da quello ordinario riguardante varianti ancora da eseguire, rimandando l'approvazione di queste ultime ad un procedimento autonomo e successivo al fine di ben distinguere gli interventi in base al loro stato (eseguiti /da eseguire) ;
- con nota PGN 0085804/351 del 07/10/2015 venivano prodotte dalla ditta MI.REN.DA. e dal progettista le integrazioni richieste;
- gli elaborati della Variante in sanatoria al PUA AT4a 08/03 in località Case Castagnoli, via Vigo di Ruffio, sono stati depositati alla libera visione del pubblico ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni dal 14/10/2015 a tutto il 12/11/2015 e che nei 30 (trenta) giorni successivi non sono pervenute né osservazioni né opposizioni;

DATO ATTO che:

- il Servizio Tecnico e il Servizio Controllo Edilizio e Agibilità hanno espresso parere condizionato in data 06/11/2015 POGN 95438/CB : "per la regolarizzazione dell'intervento, successivamente all'approvazione della Variante al Piano urbanistico, sarà necessario l'ottenimento di Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 17 comma 2 della LR 23/2004, previo pagamento dell'oblazione dovuta";
- il Servizio Attuazione Urbanistica ha espresso parere favorevole condizionato in data 03/12/2015;

- non si è ritenuto necessario acquisire i pareri di AUSL, ARPA, Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (CQAP) e Quartiere Rubicone, vista la natura ed i contenuti speciali della Variante in sanatoria in parola, restando invariati gli assetti urbanistici e volumetrici del PUA e trattandosi di regolarizzare un mero spostamento di fabbricato (in contrasto con il PUA ma nel rispetto del PRG);

- per le stesse motivazioni sopra citate non si è ritenuto di inviare la stessa Variante in sanatoria al PUA alla Provincia di Forlì-Cesena in quanto, in relazione alle disposizioni contenute nella deliberazione della Giunta Provinciale n° 280/2011 del 07/06/2011 e nell'art. 5 della L.R. 20/2000, la presente procedura urbanistica (Variante in sanatoria) può considerarsi esclusa dalle valutazioni provinciali in quanto i contenuti della Variante in sanatoria non incidono in alcun modo sugli assetti urbanistici ed ambientali del PUA approvato;

RITENUTO OPPORTUNO pertanto provvedere all'approvazione della variante in sanatoria al P.U.A. in quanto consente di perseguire l'attuazione delle previsioni di PRG e di regolarizzare gli interventi previsti (successivamente all'approvazione della Variante in sanatoria al PUA sarà necessario ottenere il Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 17 comma 2 della LR 23/2004, previo pagamento dell'oblazione dovuta);

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;

- l'art 17 comma 2 della LR 23/2004;

Su conforme proposta del Settore Governo del Territorio;

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

1. di APPROVARE, per le motivazioni indicate in narrativa, la Variante in sanatoria al Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata (PUA) Area di Trasformazione AT4a 08/03 in località Case Castagnoli, via Vigo di Ruffio, relativa esclusivamente all'edificazione -eseguita fuori dalla sagoma approvata- dell'edificio previsto nel lotto 2 e costituita dai seguenti elaborati, allegati alla presente deliberazione:

//	ELENCO TAVOLE
TAV. R1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
ALL. 1.1	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, ELEMENTI CATASTALI, ESTRATTO PRG
TAV. 01	VARIANTE IN SANATORIA: PLANIMETRIA - PUA APPROVATO
TAV. 02	VARIANTE IN SANATORIA: PLANIMETRIA - STATO ATTUALE
TAV. 03	VARIANTE IN SANATORIA: PLANIMETRIA - VARIANTE IN SANATORIA

2. di DARE ATTO che, successivamente all'approvazione della Variante in sanatoria al PUA, la proprietà dovrà chiedere ed ottenere il Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 17 comma 2 della LR 23/2004, previo pagamento dell'oblazione dovuta;

3. di DARE ATTO inoltre che in relazione alle disposizioni contenute nella deliberazione della Giunta Provinciale n° 280/2011 del 07/06/2011 e nell'art. 5 della L.R. 20/2000, la presente procedura urbanistica può considerarsi esclusa dalle valutazioni provinciali in quanto i contenuti della Variante in sanatoria non incidono sugli assetti urbanistici ed ambientali del PUA approvato;

4. di PRECISARE che per quanto non modificato dalla suddetta Variante in sanatoria al PUA, restano confermate le disposizioni normative, le prescrizioni, i vincoli, gli indici e parametri urbanistici e quant'altro previsto dal PUA approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 12/02/2009 e dalla Convenzione urbanistica stipulata in data 03/08/2009 con atto notaio Paolo Giunchi Rep. 163362;

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

6. di PROVVEDERE all'invio di copia della presente Variante in sanatoria 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;

7 di DARE ATTO infine, che la presente deliberazione non comporta effetti diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

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 del D.Lgs. 267/2000.