



# **COMUNE DI CESENA**

**SETTORE PROGRAMMAZIONE URBANISTICA**

Nr. Proposta: **172/2015**

Ufficio/Servizio: SERVIZIO PROGRAMMAZIONE URBANISTICA

Istruttore: Stivala Vincenzo

*Il Relatore*  
ASS. MORETTI ORAZIO

*il Dirigente*  
EMANUELA ANTONIACCI

***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 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA AREA N. 25 PREGRESSO PRG 85 IN VIA DISMANO - PIEVESESTINA E RELATIVI PROGETTI ESECUTIVI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI EDIFICI (1,2, 3, 4, 5).**

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 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA AREA N. 25 PREGRESSO PRG 85 IN VIA DISMANO - PIEVESESTINA E RELATIVI PROGETTI ESECUTIVI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI EDIFICI (1,2, 3, 4, 5).

**PREMESSO** che:

- in data 21/12/2001 è stato siglato tra il Comune di Cesena, l'Amministrazione Provinciale Forlì-Cesena e la ditta Fruttadoro-Orogel, un Accordo di Programma ai sensi dell'art 40 LR 20/2000 per l'attuazione delle aree produttive in via Dismano prospicienti l'insediamento esistente di Fruttadoro-Orogel. L'Accordo ha individuato due Comparti di intervento (insediamenti industriali per la produzione e conservazione di alimenti surgelati e relative urbanizzazioni): Comparto "A" già attuato con intervento diretto e Comparto "B" da attuarsi con strumento urbanistico preventivo (Piano Particolareggiato);
- l'intervento di interesse pubblico contenuto nell'Accordo riguardava il completamento della messa in sicurezza del tratto di via Dismano compreso tra via Passo Corelli e la rotonda Saragat finanziato con la somma di 500 milioni di lire corrisposta da parte della ditta Fruttadoro-Orogel. Le opere pubbliche sono state già realizzate e collaudate;
- con deliberazione di Giunta comunale n. 210 del 30/07/2014, la ditta Orogel soc. cooperativa agricola proprietaria dei terreni ricadenti nel perimetro del comparto e siti in località Pievesestina - via Dismano, distinti nel Catasto Terreni di Cesena al Foglio n. 75, particelle 81, 130, 618, 621, 665, 666, 675, 676, aventi superficie catastale complessiva pari a mq. 61.437,00, è stata autorizzata alla presentazione del PUA di Iniziativa Privata in oggetto relativo al Comparto "B";
- all'interno del perimetro di tale Comparto sono anche comprese aree facenti parte della via Fossa (p.lla 544) già ceduta al Comune, successivamente all'Accordo, dalla ditta Consorzio Fruttadoro di Romagna della superficie catastale pari a mq. 2.268, e un'area di proprietà della ditta Cedro Immobiliare (p.lle 619, 620, 622) della superficie catastale complessiva pari a mq. 368. Pertanto la superficie catastale complessiva dei terreni compresi nel perimetro risulta pari a 64.073 mq (61.437 + 2.268 + 368);
- l'area è classificata nel vigente PRG come Progresso PRG 85 - PUA 25 (art. 51 NdA PRG, Allegato Normativo A4);

**RILEVATO** che:

- in data 23/10/2014, con pratica P.G. 0086197/351, Fascicolo: 20140/URB\_PUA/01, è stata presentata al Comune da Orogel la richiesta di approvazione del Piano Attuativo, corredata dai relativi elaborati;
- i contenuti del PUA si riferiscono:
  - alle opere infrastrutturali e di urbanizzazione necessarie alla sostenibilità insediativa del comparto ed al corretto inserimento nella rete urbana;
  - alla previsione di edifici industriali per la produzione e conservazione di alimenti surgelati (usi U 4/1, U 4/2 per mq. 44.851 di Sul);
  - alla monetizzazione di una quota di parcheggio pubblico di mq. 72, ai sensi dell'art. 24 comma 4° delle NdA del PRG 2000;
- l'area di intervento fronteggia la via Dismano ed è adiacente all'insediamento esistente della ditta proponente e non risultano criticità rispetto alla sostenibilità territoriale delle previsioni del PUA;
- in data 30/12/2014 con PGN 0102519/351 la soc. coop. Orogel, ad integrazione della anzidetta istanza P.G. 0086197/351, ha richiesto l'approvazione del PUA ai sensi del 5° comma dell'art. 31 della LR 20/2000 e s.m.i. che consente di attribuire alla stessa approvazione il valore di permesso di costruire a condizione che allo stesso PUA siano allegati gli elaborati esecutivi necessari e siano acquisiti i pareri a cui è subordinato il rilascio del titolo edilizio. A tale richiesta sono stati nuovamente allegati gli elaborati del PUA e i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati 1,2,3,4,5, sottoscritti sia da Orogel soc. coop. agricola che da Cedro Immobiliare srl in qualità di soggetti proprietari delle aree;

- in data 04/02/2015 con atto Notaio Marcello Porfiri, rep. 6055 Fasc. 2214 è stata sottoscritta la cessione dei diritti edificatori da parte della soc. Cedro Immobiliare Srl a favore della Orogel soc. coop. agricola;

- gli elaborati del PUA e i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati 1,2,3,4,5, sono stati depositati alla libera visione del pubblico, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni anche per gli aspetti relativi ai contenuti ambientali (art. 12 comma 5° D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.), dal 12/02/2014 a tutto il 14/03/2014 compreso, e che nei 30 (trenta) giorni successivi non sono pervenute né osservazioni né opposizioni;

- in data 22/04/2015 si è provveduto a consegnare, per accettazione, lo schema di convenzione del PUA alle Ditte Attuatrici che lo hanno sottoscritto e riconsegnato agli uffici in data 28/04/2015;

#### **DATO ATTO:**

- del parere favorevole con prescrizioni del Settore Infrastrutture e Mobilità unitamente all'Ufficio Verde Pubblico (parere allegato ID 1972053/339) e al Settore Tutela Ambiente e Territorio, in data 27/01/2015 (PG 6912/351) espresso sugli elaborati del PUA e i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e della consegna del N.O. relativo alla autorizzazione allo scarico alla rete fognante bianca (PG 6399/338 del 26/01/2015), illustrati nel corso della Conferenza dei Servizi in data 26/01/2015 (Verbale ID 1984950 del 30/01/2015);

- del parere favorevole del Quartiere Dismano in data 29/01/2015 (P.G. 7838/454);

- del parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, del 03/02/2015;

- del parere favorevole con prescrizioni del Servizio Insediamenti Produttivi unitamente al Servizio Tecnico Sportello Unico Edilizia (PGN 0035089/2015 del 27/04/2015);

#### **PRESO ATTO del:**

- parere favorevole con prescrizioni di AUSL, ai sensi della L.R. 19/1982 e s.m.i., sugli elaborati del PUA e i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati, pervenuti via PEC (PGN 7449 del 28/01/2015, PGN 7452 del 28/01/2015, PGN 7454 del 28/01/2015, PGN 7456 del 28/01/2015) e illustrati nel corso della Conferenza dei Servizi in data 26/01/2015 (Verbale ID 1984950 del 30/01/2015)

- parere favorevole condizionato di ARPA Sezione di Forlì-Cesena, ai sensi della L.R. 19/1982 e s.m.i., in data 07/01/2015 (PGFC ARPA 43) espresso sugli elaborati del PUA e illustrato nel corso della Conferenza dei Servizi in data 26/01/2015 (Verbale ID 1984950 del 30/01/2015);

- parere favorevole con prescrizioni del Consorzio di Bonifica della Romagna espresso sugli elaborati del PUA (Prot. N. 1511/CES/532 del 22/01/2015) e illustrato nel corso della Conferenza dei Servizi in data 26/01/2015 (Verbale ID 1984950 del 30/01/2015);

- parere favorevole con prescrizioni di HERA S.p.A., in data 22/01/2015 (prot. 0007369) espresso sugli elaborati del PUA e i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, Nulla Osta allacciamenti acque reflue domestiche in pubblica fognatura dei fabbricati 1 e 2 e 3 (Prot; 7618, 7619 del 22/01/2015 e Prot 15122 del 06/02/2015);

- parere favorevole con prescrizioni di HERA LUCE srl, in data 13/01/2015, (Prot. 754/15 U.T.) espresso sugli elaborati del PUA e i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione;

- parere favorevole con prescrizioni del Dipartimento Vigili del Fuoco di Forlì in data 07/01/2015, (Prot. n. 158 del 08/01/2015) espresso sui progetti esecutivi dei fabbricati e illustrato nel corso della Conferenza dei Servizi in data 26/01/2015 (Verbale ID 1984950 del 30/01/2015);

- provvedimento della Provincia di Forlì Cesena (Decreto Presidente n. 100 del 17/04/2015, prot. Gen. N. 36708/2015) contenente:

**A)** - il parere favorevole condizionato rilasciato sugli aspetti sismici ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008;

**B)** - le osservazioni ai sensi dell'art. 24 della L. 47/85 e s.m.i.;

**C)** - le decisioni in merito alla Verifica di Assoggettabilità con l'esclusione del PUA dalla procedura di cui agli articoli da 13 a 18 del D. Lgs. 152/2006 come modificato dal D. Lgs. 04/2008 (V.A.S.) alle condizioni indicate nello stesso provvedimento e dettagliate nel prosieguo del presente atto;

- le validazioni sugli elaborati progettuali afferenti ai sistemi di distribuzione dell'energia elettrica e telecomunicazioni, formulate rispettivamente da ENEL (parere Prot. N. 1058741 del 04/12/2014) e Telecom (parere. N. PNL 050995 del 15/12/2014);

- la valutazione archeologica preventiva formulata dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna - Bologna, in data 03/12/2014 Prot. n. 14156;

**CONSIDERATO** che:

- in relazione alle prescrizioni espresse nei pareri richiamati gli elaborati del PUA e i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione sono stati modificati prima del deposito con riguardo ai seguenti aspetti:

- in recepimento delle prescrizioni del Settore Infrastrutture e Mobilità e dell'Ufficio Verde Pubblico di questo Comune: l'adeguamento alla distanza del Codice della strada per il passo carraio in via Fossa posto in prossimità dell'incrocio, lo spostamento a 1/3 della carreggiata dello scatolare da realizzarsi nel parcheggio pubblico; il ribassamento del marciapiede alla quota stradale di via Fossa in corrispondenza delle nuove rampe carrabili; l'adeguamento a 5 mt. del raggio di curvatura del marciapiede all'ingresso del parcheggio pubblico; l'obbligo in convenzione di costituire servitù per condotte di fognatura bianca sottostanti verde pubblico su via Fossa - via Dismano; la realizzazione di strozzatura, prima dell'immissione in v. Dismano, tramite due pozzetti affiancati; l'obbligo in convenzione della manutenzione in perpetuo delle aree verdi pubbliche del comparto a carico di Orogel;
- in recepimento delle prescrizioni di AUSL Cesena: la realizzazione di una fascia verde di mitigazione nella zona di carico e scarico in via Fossa nella zona prospiciente le abitazioni esistenti; l'inserimento nelle Norme di attuazione del PUA di utilizzare materiali idonei ad evitare la "riflettanza" luminosa da parte delle pareti dei fabbricati prospicienti la E45; l'integrazione degli elaborati del PUA con uno studio sull'ombreggiamento nei mesi invernali causato agli edifici residenziali più vicini; la scala fissa di accesso alla copertura per garantire le ispezioni e la manutenzione degli impianti; il rispetto di 15 alzate per rampa di scale ed essere dotate di pianerottolo; un blocco servizi riscaldato (ufficio e servizio igienico per il personale e servizio igienico esclusivo per operatori esterni con accesso dall'esterno) nel fabbricato 3; postazione di ricarica trans-pallett nell'area anticella frigorifera del fabbricato 3; verifica disposizioni sicurezza per altezze cavedi tecnici in presenza di operatori; correzione verso di apertura porte delle vie d'esodo dei fabbricati;
- in recepimento delle prescrizioni del Consorzio di Bonifica della Romagna è stato previsto l'obbligo della scala fissa di accesso alla copertura per garantire le ispezioni e la manutenzione dei dispositivi di laminazione, l'obbligo di garantire il regime idraulico post opera per i terreni situati a Ovest dell'insediamento;
- in recepimento delle prescrizioni di HERA S.p.A è stato previsto un allaccio antincendio di diametro non superiore a DN 100; l'adeguamento dimensionale dell'isola ecologica alle dimensioni di mt. 12,00 x 2,00;
- in recepimento delle prescrizioni di HERA LUCE srl sono stati previsti gli apparecchi illuminanti con tipologia a LED e l'eliminazione dei punti luce verso il parcheggio privato in via Dismano;
- in recepimento delle prescrizioni del Dipartimento Vigili del Fuoco di Forlì espresso è stato previsto il rispetto delle seguenti prescrizioni contenute nel sopraccitato parere prot. 158/2015 :

*"4) siano adottati idonei provvedimenti, capaci di evitare che un eventuale incendio sviluppatosi all'interno della cella 3 possa propagarsi attraverso i tunnel aerei con i fabbricati 1 e 2 (es. installazione di serramenti REI sempre aperti chiudibili automaticamente in caso di incendio).*

*5) il solaio di copertura e le pareti esterne dei locali centrale termica e centrale frigo devono essere R 120. Il solaio di copertura della sala quadri e la parete di separazione della cabina di trasformazione devono essere rispettivamente R/REI 120".*

- in relazione all'esclusione del PUA dalla procedura di cui agli articoli da 13 a 18 del D. Lgs. 152/2006 come modificato dal D. Lgs. 04/2008 (V.A.S.) alle condizioni stabilite dalla Provincia nell'anzidetto provvedimento (Decreto del Presidente n. ... del .././2015, prot. Gen. N. ..../2015) attinenti al punto C1 "Qualità dell'insediamento", si evidenzia quanto segue:

- con nota pervenuta via PEC da parte Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia di Forlì - Cesena in data 23/03/2015 (PEC del 23/03/2015) nell'ambito della fase procedimentale relativa agli Adempimenti previsti dal 4° comma dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

(interlocuzione con il Comune) il servizio provinciale anzidetto evidenziava come fosse "necessario":

- *"- prevedere la realizzazione di tutti i parcheggi pubblici, nonché quelli pertinenziali con pavimentazioni drenanti, utilizzando materiali permeabili;  
- prevedere la piantumazione di tutti i parcheggi pubblici, in modo che venga consentita una ombreggiatura efficace e continua."*
- con nota di risposta inviata tramite PEC (protocollo PGN 24757/2015 del 25/03/2015) il Servizio Insediamenti produttivi del Comune di Cesena condivideva quanto proposto dalla provincia;
- successivamente alla proposta provinciale, con ripetuti contatti informali l'Azienda proponente ha fortemente rappresentato, sia al Comune che alla stessa Provincia, l'esigenza di poter disporre -all'interno del lotto recintato- di superfici impermeabili in prossimità dei fabbricati per motivazioni prescrittive di carattere igienico sanitario imposte dalle catene distributive italiane ed europee;
- con nota inviata tramite PEC (protocollo PGN 0031764/2015 del 16/04/2015) il Servizio Insediamenti produttivi del Comune di Cesena, nell'ordinario intendimento di fornire, per quanto possibile, positiva risposta alle esigenze rappresentate dalle aziende locali, chiedeva alla stessa provincia di valutare la possibilità di tenere conto, nella formulazione del provvedimento finale di verifica di assoggettabilità del PUA, delle richieste avanzate dall'Azienda in ordine alla necessità di poter disporre di spazi di parcheggio pertinenziale impermeabile per motivazioni di carattere igienico sanitario.
- con il citato Decreto n. ... del ..../04/2015, PGN ...../2015, la Provincia, con riguardo alla richiesta anzidetta e fermo il resto, ha ritenuto *"necessario che l'Amministrazione Comunale valuti la possibilità di realizzare i parcheggi pubblici e pertinenziali con pavimentazioni drenanti, utilizzando materiali permeabili o semi permeabili compatibilmente alle necessarie condizioni di portanza da conseguire,"*

Considerato il contesto dell'area, le attività previste, i pronunciamenti della Provincia -sulla verifica di assoggettabilità- e degli Enti interessati al procedimento, si ritiene di poter destinare a parcheggi semipermeabili i parcheggi pubblici (mq. 3.132, già previsti nel PUA come semipermeabili) e i parcheggi privati pertinenziali (mq. 2.454) attestati in fregio alla via Dismano e fruibili da accesso sulla medesima (tutti destinati ad autovetture). I restanti parcheggi privati pertinenziali, per motivazioni di carattere igienico sanitario, potranno essere realizzati con materiali impermeabili.

**VALUTATO** che, in relazione all'osservazione formulata dalla Provincia ai sensi dell'art. 24, comma 2, della L. 47/85, relativamente alla presunta mancanza di una quota dello standard di verde pubblico interessato da fasce di rispetto stradale ed al conseguente recupero attraverso monetizzazione della quota mancante, sia necessario esprimere le seguenti controdeduzioni:

- Premesso che l'Accordo di Programma siglato nel 2001 tra il Comune di Cesena, l'Amministrazione Provinciale Forlì-Cesena e la ditta Fruttadoro-Orogel ha definito anche gli assetti relativi alle dotazioni territoriali considerando la corretta concorrenza di tali aree a standard di verde pubblico, l'art. 46 della L.R. 47/78 e s.m.i. (Standard urbanistici) fissa le dotazioni minime ed inderogabili di aree per servizi pubblici di quartiere o di complesso insediativo, calcolate sugli abitanti teorici. In particolare ai punti A) e B) prevede, per i soli insediamenti residenziali che, dagli spazi attrezzati a parco per il gioco e lo sport, siano escluse le zone interessate da fasce di rispetto stradale, ferroviario, aeroportuale, demaniale, marittimo e cimiteriale. Tale esclusione non trova invece applicazione normativa sovra ordinata nel caso di nuovi insediamenti alberghieri, direzionali, commerciali, produttivi, industriali ed artigianali. Si ritiene pertanto, diversamente da quanto osservato dalla Provincia, che il verde pubblico previsto nel comparto produttivo in esame, rivestendo con tutta evidenza una funzione ambientale e mitigativa nell'ambito del PUA, debba essere considerato come standard e concorrere alla formazione delle quantità previste dalla vigente legislazione regionale, senza necessità di essere recuperato in altri ambiti con modalità diversificate. Tale ipotesi (monetizzazione), non sarebbe comunque contemplata dalle vigenti Norme di Attuazione del PRG 2000, fatta eccezione per i casi previsti dall'art. 24 delle sopra citate Norme di Attuazione;

**PRECISATO** che, prima dell'approvazione, sono state apportate agli elaborati del PUA e dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e degli edifici, le modifiche conseguenti alle condizioni espresse dagli enti dopo il deposito;

**DATO ATTO:**

- della consegna alla Ditta Attuatrice, da parte degli uffici comunali, di copia di tutti i pareri interni ed esterni anzidetti (avvenuta brevi manu a incaricato del progettista in data 22/04/2015), con l'avvertenza della necessaria considerazione degli stessi per una completa e corretta realizzazione degli interventi del PUA;

**RITENUTO OPPORTUNO** pertanto:

- autorizzare la monetizzazione di una quota di parcheggio pubblico di mq. 72, ai sensi dell'art. 24 comma 4° delle NdA del PRG 2000 prevedendo nella convenzione urbanistica del PUA adeguate modalità, corrispettivi ed adempimenti;

- procedere all'approvazione del P.U.A. in oggetto in quanto il medesimo:

- costituisce attuazione delle previsioni del vigente PRG 2000 in relazione alle aree polifunzionali, tenuto altresì conto dell'Accordo di Programma ancora valido ed attuato per la parte di interesse pubblico;
- consente di dare risposta alle esigenze insediative ed ai programmi di sviluppo industriale dei soggetti attuatori promotori del PUA, in piena compatibilità e sostenibilità ambientale e nel rispetto delle generali previsioni di pianificazione territoriale contenute nel PRG, costituendo allo stesso tempo forma di politica per lo sviluppo delle imprese e delle attività economiche sul territorio comunale;

**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 D.Lgs. 152/2006 come modificato ed integrato dal D.Lgs. 04/2008 e s.m.i.;

**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;

**D E L I B E R A**

1 - **di APPROVARE**, per le motivazioni indicate in narrativa il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata Area n. 25 Pregresso PRG 85 in via Dismano - Pievesestina e relativi Progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e degli edifici (1, 2, 3, 4, 5), per l'attuazione del comparto e la realizzazione di insediamenti industriali per la produzione e conservazione di alimenti surgelati e relative urbanizzazioni, su aree di proprietà di Orogel soc. coop. agricola e Cedro Immobiliare srl costituito dai seguenti elaborati, adeguati alle disposizioni di cui alla deliberazione di Giunta Provinciale n. 100 del 17/04/2015, prot. Gen. N. 36708/2015 riguardante le decisioni in merito alla Verifica di Assoggettabilità (artt. da 13 a 18 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.), ed allegati alla presente deliberazione:

- All. 00 – Elenco elaborati;
- All. 1.1 – Documentazione fotografica ed elementi catastali;
- Tav. 1 - Stralcio PRG, rilievo;
- Tav. 2 – Analisi progettuale;
- Tav. 3 – Planivolumetrico;
- Tav. 4 – Profili e sezioni;

- Tav. 5.1 – Verde pubblico, fognatura bianca;
- Tav. 5.2 – Mobilità viaria, ciclo-pedonale e sezioni stradali;
- Tav. 6 – Aree da cedere
- Tav.7 – Fognatura acque reflue, acquedotto, gasdotto e fibre ottiche;
- Tav. 8 – Schema rete dell’illuminazione pubblica;
- Tav. 9 – Schema Reti ENEL e TELECOM;
- All. 9.1 – Parere TELECOM ed ENEL;
- Tav. 9bis – Collegamenti ciclo-pedonali;
- All.12.1 – Relazione tecnica;
- All. 12.2 – Relazione tecnica sull’invarianza idraulica e schemi progettuali;
- Tav. 12/A – Invarianza idraulica – Area gravante sul ricettore “Dismano”;
- Tav. 12/B – Invarianza idraulica - Area gravante sul ricettore di Via Fossa;
- All. 12.3 – Atto notarile di cessione diritti edificatori;
- All.13 – Norme tecniche di attuazione;
- All. 15 – DO.IM.A. (Documentazione impatto acustico);
- All. 16 – Relazione geologica e geotecnica;
- All. 16/a – Allegato alla relazione geologica e geotecnica
- All. 16.1 – Asseverazione alla relazione geologica;
- All. 17 – Rapporto preliminare per la Verifica di assoggettabilità alla V.A.S.;
- All.18 – Schema di convenzione;
- All.19 – Computo metrico Estimativo OO.UU.;
- All. 20 – Dichiarazione relativa alle norme di prevenzione incendi.

Relativamente alle opere di urbanizzazione gli elaborati sono i seguenti:

- All. 1.1 Documentazione fotografica ed elementi catastali;
- Tav. OU-1 Stralcio PRG, rilievo;
- Tav. OU-2 Analisi progettuale;
- Tav. OU-5.1 Verde pubblico, fognatura bianca;
- Tav. OU-5.2 Mobilità viaria, ciclo-pedonale e sezioni stradali;
- Tav. OU-7 Fognatura acque reflue, acquedotto, gasdotto e fibre ottiche;
- Tav. OU-8 Schema rete dell’illuminazione pubblica;
- Tav. OU-9 Schema Reti ENEL e TELECOM;
- Tav. OU-9/bis Collegamenti ciclo-pedonali;
- All. OU-12.1.a Relazione Tecnica delle opere di urbanizzazione
- All. 12.2 Relazione tecnica sull’invarianza idraulica e schemi progettuali;
- Tav. 12/A Invarianza idraulica – Area gravante sul ricettore “Dismano”;
- Tav. 12/B Invarianza idraulica - Area gravante sul ricettore di Via Fossa;
- All. 15 DO.IM.A. (Documentazione impatto acustico);
- All.19 Computo metrico Estimativo OO.UU.;
- Tav. OU-22 Planimetria sinottica dei sottoservizi
- Dichiarazione sulla gestione del materiale da scavo
- Documentazione sismica MUR A1/D1
- All. OU-25 Piano di sicurezza e coordinamento

Per i fabbricati n. 1-2-3-4-5 gli elaborati sono i seguenti:

**ELABORATI UNITARI:**

- All. 1.1 – Documentazione fotografica ed elementi catastali;
- Tav. UN/01 Schema Fogna acque meteoriche e invarianza idraulica
- Tav. UN-02 Fogna acque reflue e industriale
- Tav. UN/03 Illuminazione esterna e impianto elettrico di sicurezza
- Tav. UN-04 Planimetria generale e progetto recinzione
- All. UN-05 Relazione Tecnica Fabbricati
- All. UN-06 Dichiarazione di non aggravio del rischio incendio
- All. 15 DO.IM.A (Documentazione impatto acustico);

**FABBRICATO N.1 REPARTO DI PRODUZIONE 1:**

- Tav. P1–01 Piante – Prospetti – Sezioni
- Tav. P1–06a Blocco Servizi – Spogliatoi - Sala riposo



- Tav. P1-06b Piano Copertura - Impianto Fotovoltaico
- Tav. P1-03A Impianti tecnologici DM 37/08-Planimetria con impianti elettrici
- All. P1-03 Impianti tecnologici DM 37/08- Relazione tecnica impianto elettrico
- All. P1-06 Relazione Tecnica di cui all'art. 28 della legge 10/1991
- Documentazione sismica MUR A1/D1
- All. P1-08 Dichiarazione relativa alla Legge 13/89
- Dichiarazione sulla gestione del materiale da scavo
- All.P1-12 Piano di sicurezza e coordinamento
- All. P1-13 Modello ISTAT

#### FABBRICATO N.2 REPARTO DI PRODUZIONE 2:

- Tav. P2-01 Piante – Prospetti – Sezioni
- Tav. P2-06a Blocco Servizi – Spogliatoi - Sala riposo
- Tav. P2-06b Piano Copertura - Impianto Fotovoltaico
- Tav. P2-03A Impianti tecnologici DM 37/08-Planimetria con impianti elettrici
- All. P2-03 Impianti tecnologici DM 37/08 - Relazione tecnica impianto elettrico
- All. P2-06 Relazione Tecnica di cui all'art. 28 della legge 10/1991
- Documentazione sismica MUR A1/D1
- All. P2-08 Dichiarazione relativa alla Legge 13/89
- Dichiarazione sulla gestione del materiale da scavo
- All.P2-12 Piano di sicurezza e coordinamento
- All. P2-13 Modello ISTAT

#### FABBRICATO N.3 CELLA AUTOMATIZZATA "A" E ANTICELLE:

- Tav. C3-01 Piante
- Tav. C3-01A Sezioni verticali e prospetti
- Tav. P2-06b Piano Copertura - Impianto Fotovoltaico
- Tav. C3-03A Impianti tecnologici DM 37/08-Planimetria piano terra e primo con impianti elettrici
- Tav. C3-03B Impianti tecnologici DM 37/08-Planimetria piano secondo e terzo con impianti elettrici
- Tav. C3-06a Blocco Servizi – Locale Relax – Locale comandi
- All. C3-03 Impianti tecnologici DM 37/08- Relazione tecnica impianto elettrico
- All. C3-06 Relazione Tecnica di cui all'art. 28 della legge 10/1991
- Documentazione sismica MUR A1/D1
- All. C3-10 Dichiarazione relativa alla Legge 13/89
- Dichiarazione sulla gestione del materiale da scavo
- All. C3-11 Piano di sicurezza e coordinamento
- All. C3-12 Modello ISTAT

#### FABBRICATO N.4 CENTRALE TECNOLOGICA:

- Tav. CT4-01 Piante – Prospetti – Sezioni
- Tav. CT4-03A Impianti tecnologici DM 37/08-Planimetria con impianti elettrici
- Tav. CT4-03B Impianti tecnologici DM 37/08-Schema impianto di Media Tensione
- All. CT4-03 Impianti tecnologici DM 37/08-Relazione tecnica impianto elettrico
- Documentazione sismica MUR A1/D1
- Dichiarazione sulla gestione del materiale da scavo
- All. C4-08 Piano di sicurezza e coordinamento
- All. C4-09 Modello ISTAT

#### FABBRICATO N.5 CABINE ELETTRICHE:

- Tav. CE-01 Piante – Prospetti – Sezioni
- All. CE5-03 Relazione Elettrica DPA - Cabina Elettrica secondaria di consegna ENEL
- All. CE5-03A Relazione Elettrica DPA - Cabina Elettrica di ricezione, cabina elettrica di trasformazione e linea MT secondaria di consegna ENEL
- Tav. CE5-04A Impianti tecnologici DM 37/08-Planimetria con impianti elettrici
- All. CE5-04 Impianti tecnologici DM 37/08- Relazione tecnica impianto elettrico
- Documentazione sismica MUR A1/D1
- Dichiarazione sulla gestione del materiale da scavo
- All. C5-09 Piano di sicurezza e coordinamento
- All. C5-10 Modello ISTAT.

**2 - di CONTRODEDURRE** all' osservazione formulata ai sensi dell'art. 24, comma 2, della L. 47/85, relativamente alla presunta mancanza di una quota dello standard di verde pubblico interessato da fasce di rispetto stradale, non accogliendo la richiesta di conseguente recupero attraverso monetizzazione e trasferimento all'interno del Piano dei Servizi, con le motivazioni riportate nel precedente "**VALUTATO che**";

**3 - di AUTORIZZARE** la monetizzazione di una quota di parcheggio pubblico di mq. 72, ai sensi dell'art. 24 comma 4° delle NdA del PRG 2000 prevedendo nella convenzione urbanistica del PUA adeguate modalità, corrispettivi ed adempimenti, dando atto che le somme conseguenti in entrata saranno accertate al Bilancio al Cap. 47680 - monetizzazione opere di urbanizzazione e presumibilmente realizzate entro il 2015;

**4- di DARE ATTO** che le ditte proprietarie Orogel soc. coop. agricola e Cedro Immobiliare srl hanno preventivamente sottoscritto per formale accettazione lo schema di convenzione allegato, contenente l'impegno ad assumere gli obblighi in esso previsti;

**5- di DARE ATTO** altresì che al presente provvedimento di approvazione del PUA è attribuito, ai sensi del 5° comma dell'art. 31 della LR 20/2000 e s.m.i., anche valore di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati 1,2,3,4,5 nel rispetto delle seguenti prescrizioni :

Il titolo acquista edilizio efficacia a seguito della sottoscrizione della convenzione che deve avvenire entro mesi 6 (sei) dalla data di esecutività della presente deliberazione;

I termini di legge per iniziare e terminare i lavori decorrono dalla data di sottoscrizione della convenzione e possono essere entrambi prorogati secondo le prescrizioni normative di cui all'art. 19, comma 3, della L.R. 15/2013.

La Ditta Attuatrice è tenuta a comunicare le date di effettivo inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione e dei singoli edifici.

L'inizio dei lavori dei singoli edifici è subordinato all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione ed agli adempimenti sismici previsti dalla L.R. 19/2008.

Le eventuali varianti edilizie sono regolate dalle disposizioni vigenti in materia e non dovranno essere precedute da variante al PUA se non nei casi espressamente indicati dall' art. 17 della convenzione.

La costruzione degli edifici per i quali la deliberazione dia approvazione del PUA non costituisce titolo edilizio, è subordinata all'ottenimento di titolo idoneo secondo quanto previsto dall'ordinamento vigente al momento della effettiva istanza;

**6 - di STABILIRE** che, per un completo e regolare prosieguo dell'attuazione, gli interventi previsti nel PUA e nei Progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e degli edifici, dovranno rispettare le prescrizioni contenute in tutti i pareri richiamati nel presente provvedimento che sono stati consegnati a mano alla incaricata collaboratrice del progettista in data 22/04/2015;

**7 - di PRECISARE** che eventuali correzioni a parametri o valori numerici o identificativi e dati catastali, che non alterino l'assetto del comparto, saranno autorizzate con determinazione dirigenziale;

**8 - di PRENDERE ATTO** che risultano rispettate le tempistiche comunali relative alla durata del procedimento di approvazione;

**9 - di INDICARE** per la stipula della convenzione urbanistica 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;

**10 - di PROVVEDERE** all'invio di copia del presente 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;

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