



COMUNE DI CESENA

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

Nr. Proposta: **410/2015**

Ufficio/Servizio: SERVIZIO ATTUAZIONE URBANISTICA

Istruttore: _____

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: APPROVAZIONE VARIANTE AL P.U.A. AT4A 12/02 PIEVESESTINA, V. LARGA E V. VIAZZA

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:

- in data 25/09/2014 con deliberazione Consiglio Comunale n. 78 è stato approvato il PUA dell'AT in oggetto che prevede la realizzazione di edifici produttivi/deposito (U 4/1, U 4/2) per una Sul di mq. 109.643,20 oltre alle aree pubbliche per strade, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi, verde, ecc.;
- la convenzione urbanistica del PUA è stata sottoscritta nel dicembre 2014;
- è già stato rilasciato il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione (Aut. Unica 2/2015) e i lavori sono in corso di realizzazione;
- per garantire la sostenibilità insediativa del comparto ed il corretto inserimento nella rete urbana si sono resi necessari alcuni potenziamenti infrastrutturali relativi alle reti di fognatura nera, acqua potabile e gas. Il potenziamento delle reti fognarie (realizzazione di nuovo collettore premente su via Torino di collegamento al depuratore comunale di v. Calcinaro) e idriche potabili (realizzazione della nuova condotta idrica su via Torino) è previsto nel "Programma Operativo degli Interventi del Servizio Idrico Integrato 2014-2017" approvato dal C.L.F.C. in data 25/03/2014, il cui finanziamento da parte di Romagna Acque è in corso di avanzato perfezionamento con la sottoscrizione, a breve, della convenzione tra Romagna Acque ed Hera. Il costo del potenziamento della rete gas (nuova condotta su via Torino) è posto a carico dei soggetti attuatori dei Comparti AT 4a 12/02, AT 4a 12/22, AT 4b 12/05, AT 4b 12/07, AT 4a 12/15 e degli aventi titolo al rilascio del "Permesso di costruire con prescrizione n. 167", che in data 23/10/2014 hanno sottoscritto specifica convenzione accessiva alla convenzione urbanistica. Le previsioni del potenziamento fognario e idrico potabile, inserite nel citato "Programma Operativo degli Interventi del Servizio Idrico Integrato 2014-2017" approvato dal C.L.F.C. in data 25/03/2014, e la sottoscrizione della Convenzione Accessiva relativa al potenziamento della rete gas favoriscono la sostenibilità infrastrutturale-ambientale dell'insediamento ed hanno consentito l'approvazione del PUA.
- in data 21/05/2015 con istanza PG 0045103/2015 le ditte GOLDEN S.r.l., ECOTECH S.r.l., BARUZZI S.n.c. di Baruzzi Natale & C., VALORE CITTA' S.r.l. e MEDIOLEASING S.p.a., hanno presentato il progetto di Variante al PUA relativamente a:
 - eliminazione del parcheggio pubblico posto a Nord (lotto 6) in adiacenza all'autostrada con recupero della superficie nei due parcheggi posti nel verde in adiacenza all'ingresso dell'Area;
 - incremento delle aree di compensazione aggiuntiva trattenute in proprietà privata in adiacenza al lotto 6 in luogo del parcheggio pubblico riposizionato in altra zona del PUA per mq 842 circa dietro pagamento al Comune di corrispettivo pari a € 45.468,00 (€/mq 54,00 x mq 842);
 - modifica delle superfici fondiarie dei lotti 1 e 2 senza incremento della superficie complessiva;
 - modifica della sagoma di massimo ingombro nei lotti 1, 5 e 6;
 - modifica posizione della rotatoria di accesso all'area;
 - modeste modifiche alle opere di urbanizzazione (pista ciclabile, vasca laminazione, parcheggi autotreni, reti e sottoservizi vari, ecc).
- restano confermate tutte le altre disposizioni normative, le prescrizioni degli enti e servizi, i vincoli, gli indici, i parametri urbanistici e quant'altro previsto del PUA approvato con la menzionata deliberazione di Consiglio comunale n. 78/2014 in ogni parte non modificata dalla Variante in oggetto;
- 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 13/07/2015 a tutto il 12/08/2015, e nei 30 (trenta) giorni successivi non sono pervenute né osservazioni né opposizioni;

PRESO ATTO che:

- in data 04/06/2015 e 24/06/2015 con atti notaio Marco Maltoni Rep. n. 26985 e Rep. n. 27088, la società Ecotech S.r.l. (già partecipante al comparto) e la società Arca S.p.a., nuova ditta attuatrice, hanno acquistato, dalla Golden S.r.l., una parte dei terreni compresi nel perimetro del PUA

in oggetto subentrando pertanto negli obblighi attuativi e nei diritti edificatori conseguenti agli stessi atti sopra citati;

PRESO ATTO inoltre:

- del parere favorevole espresso da AUSL Cesena in data 29/06/2015 prot. STR.URB.(E) n. 66/2015;
- del parere favorevole condizionato espresso da ARPA Sezione Provinciale di Forlì Cesena in data 16/06/2015 PGFC ARPA n. 6205;
- del parere favorevole espresso da HERA spa in data 23/06/2015, Prot. 73793;
- del parere favorevole espresso da HERA LUCE srl in data 18/06/2015, Prot. 471/09-B UT;
- del parere favorevole con precisazioni espresso dal CONSORZIO DI BONIFICA della Romagna in data 19/06/2015 prot. N. 16440/CES/4388;

DATO ATTO:

- del parere favorevole espresso dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (CQAP) in data 23/06/2015;
- del parere favorevole espresso dal Settore Infrastrutture e Mobilità in data 19/06/2015 (PGN 54362/351);
- del parere favorevole con prescrizioni espresso dal Settore Edilizia Pubblica in data 30/06/2015 (ID 2047390/339);
- del parere espresso dal Settore Tutela Ambiente e Territorio in data 23/06/2015 (PGN 55736/63) che richiama e conferma precedente parere favorevole;
- del parere favorevole espresso dal Servizio Attuazione Urbanistica in data 02/07/2015 (PGN 57739/2015);
- del parere espresso dal Servizio Tecnico Sportello Unico Edilizia in data 29/06/2015 PGN 56660;
- che il Quartiere Dismano con lettera PGN 56620/454 del 26/09/2015 ha preso atto, senza osservazioni, della Variante in oggetto;
- che la stessa Variante al PUA non è stata inviata alla Provincia di Forlì-Cesena in quanto, similmente alle modalità svolte in casi analoghi e in adempimento alle disposizioni dell'art. 5 della LR 20/2000 e s.m.i., essa rientra nelle previste circostanze di esclusione per quanto riguarda la procedura di cui al D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. e non incide sugli aspetti relativi al parere previsto dalla L. 64/1974 da esprimersi ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008;

CONSIDERATO che:

- in relazione al sopra citato parere favorevole condizionato espresso da ARPA, gli elaborati della Variante al PUA sono stati modificati/adeguati con il recepimento delle condizioni contenute nel parere anzidetto (PGFC ARPA n. 6205 del 16/06/2015);
- in relazione al sopra citato parere favorevole con prescrizioni espresso dal Settore Edilizia Pubblica, gli elaborati della Variante al PUA sono stati modificati/adeguati con il recepimento delle prescrizioni contenute nel parere anzidetto (ID 2047390/339 del 30/06/2015);

RITENUTO OPPORTUNO pertanto:

- autorizzare il mantenimento in proprietà di ulteriori mq. 842 di aree di compensazione aggiuntiva agli standard come previsto dall'art. 42.12 delle NdA del PRG 2000 da destinare a verde privato e parcheggi privati, a fronte della corresponsione al Comune di € 45.468,00 somma valutata dagli uffici competenti, in quanto tale area non risulta necessaria per specifici obiettivi pubblici;
- provvedere all'approvazione della Variante al P.U.A. in quanto persegue l'attuazione delle previsioni di PRG;

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 Regolamento Comunale per l'Assegnazione delle Aree Produttive e Polifunzionali;
- 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

di **APPROVARE**, per le motivazioni indicate in narrativa, la Variante al Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata (PUA) relativo all' Area di Trasformazione AT4a 12/02, sita in Pievesestina v. Larga v. Viazza, relativa a modeste modifiche delle opere di urbanizzazione, della suddivisione dei lotti 1 e 2, delle sagome di massimo ingombro, dell'aumento delle aree di compensazione aggiuntive agli standards da mantenere in proprietà ai soggetti attuatori, ecc., costituita dai seguenti elaborati allegati alla presente deliberazione:

Tavola R0	Elenco elaborati
Tavola R1	Relazione
Tav. R2	Norme tecniche di attuazione
Tav. R3	Schema di convenzione
Tavola 1	Inserimento rilievo sul PRG
Tavola 2	Indicazione proprietà e percentuali – Visure - Documentazione fotografica
Tavola 3	Rilievo e vincoli
Tavola 4	Schede
Tav. 5	Aree da cedere all'Amministrazione comunale
Tav. 6	Tavola di progetto
Tav. 7	Tavola comparativa
Tav. 8	Rete fogna nera – Rete acque di prima pioggia
Tav. 9	Rete gas – rete acquedotto
Tav. 10	Rete acquedotto duale
Tav. 11	Illuminazione pubblica

2. di DARE ATTO degli avvenuti passaggi e integrazioni di proprietà in conseguenza degli atti di compravendita citati in premessa a cura del Notaio Maltoni. Gli aventi titolo assumono gli obblighi contenuti nello schema di convenzione allegato alla Variante al PUA e sottoscritto preventivamente per accettazione;

3. di DARE ATTO, inoltre, che non si è reso necessario inviare la Variante al PUA alla Provincia di Forlì-Cesena in quanto, similmente alle modalità svolte in casi analoghi e in adempimento alle disposizioni dell'art. 5 della LR 20/2000 e s.m.i., essa rientra nelle previste circostanze di esclusione per quanto riguarda la procedura di cui al D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., e non incide sugli aspetti relativi al parere previsto dalla L 64/1974 da esprimersi ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008.

4. di AUTORIZZARE il mantenimento in proprietà di ulteriori mq. 842 di aree di compensazione aggiuntiva agli standard come previsto dall'art. 42.12 delle NdA del PRG 2000 da destinare a verde privato e parcheggi privati, a fronte della corresponsione al Comune di € 45.468,00 somma valutata dagli uffici competenti, in quanto tale area non risulta necessaria per specifici obiettivi pubblici. La predetta somma in entrata, da versare prima della stipula della convenzione urbanistica della Variante in oggetto, sarà accertata al capitolo 47.690 e finalizzata al miglioramento della dotazione di verde urbano;

5. di PRECISARE che:

- per quanto non modificato dalla suddetta Variante al PUA, restano confermate le disposizioni normative, le prescrizioni degli enti e servizi, i vincoli, gli indici e parametri urbanistici e quant'altro previsto dal PUA approvato con deliberazione Consiliare n. 78 del 25/09/2014;
- 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;

6. 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;

7. di STABILIRE che, per un completo e regolare prosieguo dell'attuazione, i soggetti attuatori degli 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 all'incaricato collaboratore del progettista in data 02/07/2015;

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

9. 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;