



COMUNE DI CESENA

SETTORE PROGRAMMAZIONE URBANISTICA

Nr. Proposta: **228/2013**

Ufficio/Servizio: SERVIZIO PROGRAMMAZIONE URBANISTICA

Istruttore: Stivala Vincenzo

Il Relatore
ASS. MORETTI ORAZIO

il Dirigente
DELPIANO ALESSANDRO

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: DINIEGO RICHIESTA AUTORIZZAZIONE ALLA PRESENTAZIONE DEL P.U.A. DI INIZIATIVA PRIVATA INERENTE IL COMPARTO 12/22 AT4A IN LOCALITA' PIEVESESTINA - VIA DELLA COOPERAZIONE.

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

PREMESSO che il Piano Urbanistico Attuativo in oggetto - P.U.A. è definito dal PRG 2000 come AT 4a 12/22 a destinazione polifunzionale di estensione pari a circa 5.5 ha, vicina al nuovo mercato ortofrutticolo ed all'autoporto, in prossimità dello svincolo E 45 e del casello A14 Cesena Nord;

VISTI:

- la richiesta di autorizzazione alla presentazione del P.U.A. di Iniziativa Privata avanzata da: Cesena Iniziative Immobiliari S.r.l., SECON Servizi Contabili S.r.l., Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero della Diocesi di Cesena-Sarsina e Bondanini Marco in qualità di erede del Signor Bondanini Mario, proprietari delle aree interessate dal PUA (P.G.n. 0019329/351 del 14/03/2013);
- l'art 5 della LR 20/00 e s.m. che, al fine di assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale, subordina l'attuazione degli interventi di trasformazione del territorio, nei quali sono ricompresi i PUA delle AT polifunzionali e residenziali previsti dal nuovo PRG 2000, alla realizzazione delle opere infrastrutturali e di mitigazione ovvero alla determinazione delle condizioni programmatiche che garantiscono la sostenibilità del nuovo intervento;
- l'articolo 40 del Regolamento Edilizio che definisce le modalità per l'ottenimento dell'autorizzazione a presentare il Piano Urbanistico Attuativo;
- gli articoli 42, 46 e 50 delle N.d.A. del P.R.G. 2000 che disciplinano le Aree di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale (AT 4a);
- la scheda contenuta nell'elaborato PG5 del P.R.G. 2000 che disciplina l'attuazione dell'area nel rispetto del PRG;
- il Programma Pluriennale di Attuazione (PPA) approvato il 26.04.2004 e la Variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 223 del 15.12.2005;

CONSIDERATO che:

- l'area di Pievesestina, in cui ricade il comparto in oggetto, presenta tuttora alcune significative criticità riguardo le dotazioni territoriali necessarie a garantire la sostenibilità degli interventi di trasformazione. In particolare tali criticità riguardano l'inadeguatezza delle reti fognarie/depurative - acquedottistiche e del gas metano a fronte delle previsioni complessive del PRG 2000. Rispetto a tale situazione l'Amministrazione comunale -per la parte riguardante il Servizio idrico integrato- e i soggetti privati attuatori di alcuni comparti gravitanti nella frazione di Pievesestina tra i quali è compreso il Pua in parola -per la parte attinente al potenziamento delle reti del gas- hanno avviato iniziative tese a ricercare soluzioni attinenti le criticità in parola;
- la programmazione attuativa delle dotazioni infrastrutturali in piani e/o programmi esecutivi a breve termine, costituisce condizione necessaria e inderogabile per l'approvazione dei piani urbanistici attuativi, compreso quello oggetto della presente richiesta;

ATTESO che, riguardo alle iniziative sopra citate:

- è in via di approvazione, da parte del Comune di Cesena, il progetto, i relativi costi e il testo della convenzione accessiva alle convenzioni urbanistiche dei PUA in località Pievesestina per il potenziamento delle dorsali di distribuzione gas a carico dei privati da realizzare da parte di Hera. La realizzazione di tale potenziamento è prevista attraverso la posa della condotta dorsale del gas di 4° specie all'interno degli stessi scavi utili alla posa delle reti di fognatura nera ed idrica di collegamento alla frazione di Pievesestina, in mancanza dei quali il potenziamento anzidetto non è realizzabile.

- relativamente alla realizzazione delle opere inerenti il Servizio Idrico Integrato (collegamento rete nera della frazione Pievesestina al depuratore centrale e potenziamento rete idrica), a tutt'oggi le opere medesime non risultano inserite nel P.O.G. (Piano Operativo di Gestione) 2013-2015 di ATERSIR da finanziarsi, da parte di Romagna Acque, previa stipula di specifica convenzione con ATERSIR;

- l'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi della zona è pertanto subordinata sia alla preventiva stipula della convenzione accessiva sopra citata -che definirà gli oneri per la realizzazione del potenziamento delle dorsali di distribuzione del gas e le relative modalità attuative- sia alla approvazione del POG 2013-2015 e sottoscrizione della convenzione tra Atersir e Romagna Acque per il finanziamento del collegamento e realizzazione rete nera della frazione Pievesestina al depuratore centrale con potenziamento rete idrica;

PRESO ATTO:

- del parere favorevole con prescrizioni, rilasciato da HERA (prot. 148626 del 18/09/2012) sulla richiesta in oggetto che in sintesi evidenzia quanto segue:

- **Servizio di fognatura nera e Impianti:** la rete di fogna nera limitrofa all'intervento in oggetto è presente in v. della Cooperazione e per un piccolo tratto in v. Fossalta. Quest'ultimo è una rete nera in pressione in uscita dal sollevamento San Cristoforo e viene a trovarsi in area a verde pubblico di progetto. Tale infrastruttura deve essere salvaguardata e deve essere prevista una fascia inedificabile e non piantumabile di 2 ml. per lato, dall'asse del tubo. E' necessario inoltre predisporre eventuali allacci d'utenza a tutti i fabbricati esistenti prospicienti le reti di progetto, al fine di perseguire il miglioramento delle reti. Sono inoltre contenute le prescrizioni esecutive dello stesso gestore sulle opere fognarie.

Le nuove fognature si collegano alle reti esistenti che confluiscono al depuratore locale D3 di Pievesestina per il quale è prevista la prossima dismissione con il collegamento della rete fognante ad esso afferente al depuratore principale di Cesena presumibilmente non prima del 2012. Pertanto l'attivazione dell'intervento in oggetto con il collegamento dei dichiarati 200 A.E. (abitanti equivalenti) del comparto alle fogne nere sarà concessa solo ad avvenuto collettamento della frazione di Pievesestina al depuratore D1 di Cesena.

- **Servizi acqua - gas:** per garantire il servizio acqua al comparto è necessario posare una nuova condotta idrica dalla v. Cerchia di S. Egidio, lungo v. Torino, fino alla rotonda Saragat. Analogo intervento è opportuno per quanto attiene il servizio gas metano mediante posa di nuova condotta in 4^a specie a partire dalla cabina di 1° salto, in v. Ravennate, lungo v. Torino fino al tubo di 4^a specie esistente in v. Fossalta.
- **Servizio igiene ambientale:** il numero e la posizione delle isole ecologiche di dimensione minima ml. 12,00 x 2,00, dovrà essere concordata in fase di redazione del progetto definitivo del PUA.

CONSIDERATO inoltre:

- le previsioni contenute nel Programma Pluriennale di Attuazione del 2004 e successiva Variante del 2005, Elaborato 4 Previsioni infrastrutturali relative all'Area di Trasformazione 12/22 AT4a secondo le quali al comparto in parola spettano gli impegni relativi alla progettazione e realizzazione della rotatoria tra la v. Palazzina e la nuova strada di progetto;

- la lettera di impegno ad assumere congiuntamente i costi delle nuove reti gas in quota parte proporzionale alle potenzialità edificatorie dell'A.T.4a 12/22 inviata al Comune di Cesena (PG n. 1150 dell' 11/01/2011) da parte di Iniziative Immobiliari S.r.l., SECON Servizi Contabili S.r.l., Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero della Diocesi di Cesena-Sarsina e Bondanini Mario;

- che la stesura definitiva e l'approvazione del progetto e della "Convenzione accessiva alle convenzioni urbanistiche dei piani attuativi in località Pievesestina per il potenziamento delle dorsali di distribuzione gas" dovrà essere seguita dalla formale sottoscrizione dell'atto anzidetto che potrà avvenire solo in stretto coordinamento con la programmazione degli interventi e la formale previsione finanziaria delle risorse occorrenti alla realizzazione del collegamento rete nera della frazione di Pievesestina al depuratore centrale e potenziamento rete idrica. Tale coordinamento è reso necessario dalla interconnessione della fasi d'opera relative alla posa della condotta gas, oggetto di separata procedura e realizzazione da parte privata, negli stessi scavi afferenti alle nuove reti di fognatura nera ed idrica di collegamento alla frazione di Pievesestina da realizzarsi attraverso il Comune, Atersir, Romagna Acque ed Hera;

- che a tutt'oggi non è stato approvato il POG di Atersir per il triennio 2013-2015 e non è stata stipulata l'anzidetta convenzione tra la stessa Agenzia e Romagna Acque per la definizione delle

risorse finanziarie occorrenti alla realizzazione, da parte di HERA, degli interventi afferenti al servizio idrico integrato tra cui il risanamento della zona di Pievesestina attraverso il collegamento dei reflui al depuratore principale di v. Calcinaro e la realizzazione della rete idrica dalla v. Cerchia di S. Egidio, lungo v. Torino, fino alla rotonda Saragat;

VALUTATO pertanto che:

- solo la formale programmazione temporale e finanziaria di tale contesto infrastrutturale potrà garantire la sostenibilità alle attuazioni dei nuovi insediamenti previsti dal PRG nella frazione nel rispetto dei contenuti di cui all'art. 5 della LR 20/2000 e s.m.i.;

- sulla base degli elementi sopra evidenziati, si ritiene non sussistano i necessari presupposti per il rilascio dell'autorizzazione alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo

PRESO ATTO che a riscontro della comunicazione relativa al possibile rigetto dell'istanza di autorizzazione inviata alla proprietà a mezzo raccomandata (PG 30137/2013 del 24/04/2013) al fine di favorire un ulteriore intervento partecipativo nel corso del procedimento, non sono pervenute osservazioni, ai sensi dell'art. 10 bis della L 241/90, da parte delle ditte proprietarie interessate;

RITENUTO NECESSARIO pertanto dare risposta all'istanza P.G. n. 0019329/351 del 14/03/2013, con il rigetto della medesima per le motivazioni evidenziate in narrativa dovute al permanere della carenza delle condizioni di sostenibilità idrica, fognaria ed energetica in attesa dell'inserimento nel POG delle opere fognarie e di potenziamento idrico da parte di Atersir, del perfezionamento dei finanziamenti da parte di Romagna Acque e della stipula della convenzione accessiva da parte dei privati per il potenziamento della rete gas;

Su conforme proposta del Settore Programmazione Urbanistica;

ATTESA la propria competenza ai sensi della lett. b) del comma 13 - art. 5 del D.L. 13 maggio 2011 n. 70, come sostituita dalla Legge di conversione 12 luglio 2011, n. 106;

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

D E L I B E R A

1 - DI RIGETTARE per le motivazioni indicate in narrativa, la richiesta di autorizzazione a presentare il PUA relativo all'Area di Trasformazione 12/22 AT4a in località Pievesestina - Viale della Cooperazione, pervenuta dai proprietari delle aree interessate con istanza PGN 19329/351 del 14/03/2013;

2 - DI DARE ATTO, che la presente deliberazione 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.