



COMUNE
DI CERVIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 136 del 08 giugno 2021

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO, DI CUI ALLA DEL. DI G.C. 83/2015 E 45/2018, RELATIVA AD UN'AREA UBICATA A MONTALETTO, IN VIA DEL LAVORO, PRESENTATA DALLA SOC. IMMOBILIARE ELISA S.R.L. - APPROVAZIONE

Il giorno **08 giugno 2021** alle ore **14:45** a Cervia, presso la Residenza Municipale, nella apposita sala delle adunanze.

Convocata a cura del Sindaco si è riunita la Giunta Comunale. Accertata la legalità dell'adunanza il Presidente dichiara aperta la seduta

Alla trattazione dell'oggetto sopra indicato risultano presenti i Signori:

N.	Componente	Funzione	Presenza
1	MEDRI MASSIMO	Sindaco	ASS
2	ARMUZZI GABRIELE	Vice Sindaco	PRES
3	ZAVATTA CESARE	Assessore	ASS
4	MAZZOLANI ENRICO	Assessore	PRES
5	BRUNELLI MICHELA	Assessore	PRES
6	MANZI BIANCA MARIA	Assessore	PRES

Presiede la Giunta il Sig. vicesindaco Gabriele Armuzzi.

Partecipa il Segretario Generale Margherita Campidelli.

Vista la proposta di deliberazione corredata dei pareri previsti dall'art. 49 del D.Lgs n. 267 del 18.8.2000;

Premesso che:

- con Del. di G.C. 83/2015 è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata (PUA) relativo ad un'area produttiva ubicata a Montaletto di Cervia, in via dell'Industria per un'estensione di complessivi mq. 24694 catastali (mq 24963 circa reali);
- con Del. di G.C. 45/2018 è stato modificato lo schema di convenzione relativo al PUA citato;
- con atto a rogito del Notaio A. Fazi, rep. 46134/13388, del 09.05.2018 è stata stipulata la convenzione relativa al PUA;
- con nota prot. 57848/2019 successivamente integrata, il soggetto attuatore, per procura al tecnico incaricato, ha presentato proposta di variante al PUA per la modifica della sistemazione urbanistica delle aree prevista nel PUA approvato;
- con Del di G.C. n. 216/2019 è stata autorizzata la presentazione della variante al PUA;
- con nota prot. 64190/2019 è stata trasmessa tale autorizzazione al tecnico incaricato dal soggetto attuatore;
- con nota prot. 17843/2020 successivamente integrata, il soggetto attuatore ha presentato istanza di variante al PUA in coerenza con quanto precedentemente autorizzato;

Dato atto che:

- le aree interessate dal PUA, distinte al catasto del Comune di Cervia al Fg. 81, Mapp. 63, 135, 384, 385, 431, 434, 438, di mq catastali complessivi 23822, risultano di proprietà del "soggetto attuatore", mentre la restante porzione distinta al Catasto del Comune di Cervia al Fg. 81 Mapp. 386, 371 parte, 439, di mq catastali complessivi 872 risulta di proprietà del Comune di Cervia;
- le medesime aree risultano classificate dal PRG previgente come "*Dc7 Area produttiva industriale artigianale*", di cui all'art 27.8 delle NTA del PRG (18829 mq) e "*De5 Fasce di filtro*" (6134 mq), di cui all'art. 28.4.3 delle NTA del PRG;
- le medesime aree risultano classificate dal PUG vigente come "Pua in corso" (Piani urbanistici attuativi in corso), di cui all'art. 14.2 delle Norme, che in sostanza rimanda le modalità di attuazione alle disposizioni del precedente PRG fino alla cessione delle opere e delle relative aree;
- ai sensi dell'art. 14.2, comma a1 delle norme di PUG, l'attuazione delle previsioni della variante al PUA, di cui al presente atto, avviene secondo la disciplina specifica e secondo le disposizioni del PRG vigente alla data di approvazione del PUA originale;
- ai sensi dell'art. 14.2, comma b1, delle norme di PUG, è possibile completare l'iter di approvazione della variante di cui al presente atto, secondo la disciplina previgente prima dell'entrata in vigore del PUG avvenuta in data 27/12/2018;
- ai sensi dell'art. 125, comma 2 del REC, per l'attuazione delle previsioni della variante di cui al presente atto trovano applicazione le norme contenute nel Regolamento edilizio vigente alla data di approvazione del PUA originale;

Considerato che:

- il PUA ad oggi risulta convenzionato ma non sono ancora stati presentati i Permessi di Costruire delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati e pertanto ancora non sono stati eseguiti i relativi lavori;
- nella variante proposta si prevede un ampliamento delle aree pubbliche destinate a parcheggio, motivato dalla necessità di realizzare spazi di manovra più ampi per la circolazione dei mezzi autoarticolati:
 - in relazione alla parte pubblica prevista in cessione, oltre alla realizzazione della strada di collegamento con Via del Lavoro, le cui dimensioni e caratteristiche rimangono immutate rispetto alla versione approvata (larghezza 12 m), la variante prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico più ampio, che consente la manovra dei mezzi

autoarticolati: tale soluzione progettuale comporta la cessione e realizzazione dell'intera quota di dotazioni territoriali richiesta dall'art. 13.2.2 delle NTA del PRG (mq 6812 di cui area verde 2032 mq, strada 2457 mq e parcheggio 2323 mq) e di fatto supera la scelta effettuata in sede di approvazione del PUA originale, nel quale era prevista la cessione e realizzazione di una quota parte degli standard e la monetizzazione della restante parte;

- in relazione alla parte privata: si conferma la previsione di 2 unità minime di intervento, i cui lotti vengono leggermente ridimensionati, comprensivo dell'area filtro verso la Via Bollana, ed anche la relativa potenzialità edificatoria;

Considerato che.

- gli atti sono stati pubblicati sul sito internet del comune per trenta giorni consecutivi a far tempo dal 08/07/2020 e fino al 06/08/2020;
- di tale pubblicazione è stata data notizia tramite avviso all'Albo Pretorio elettronico del Comune e sul B.U.R. Emilia-Romagna;
- entro il termine dei successivi trenta giorni, ovvero entro il 07/09/2020, chiunque poteva presentare osservazione ed in tale periodo non risultano pervenute osservazioni;
- con nota prot. 33960/2020 è stata convocata la Conferenza di servizi, ai sensi dell'art. 14, co. 2, della L. 241/1990 in forma semplificata asincrona e gli enti competenti hanno provveduto a trasmettere i pareri, nonché a richiedere le eventuali integrazioni necessarie;
- con note prot. 37806/2020 e 45525/2020 sono state inoltrate al tecnico le richieste di integrazione pervenute da Hera Luce, Servizio Verde e Arpae e pertanto sono stati sospesi i termini per la conclusione della conferenza;
- a seguito delle integrazioni inoltrate dai progettisti, con nota prot. 54976/2020 è stata inoltrata tutta la documentazione agli enti competenti e riattivati i termini della conferenza di servizi;
- con nota prot. 65041/2020 è stata trasmessa al tecnico la determinazione conclusiva della conferenza di servizi in virtù dei seguenti pareri espressi dagli enti competenti:
 - parere favorevole rilasciato dal Servizio Viabilità, Progettazione Infrastrutture e Mobilità Sostenibile pervenuto con nota prot. 42440 del 26/08/2020;
 - parere favorevole rilasciato da Ausl (prot. 214928/2020) pervenuto con nota prot. 42628 del 27/08/2020;
 - parere favorevole rilasciato dal Servizio Verde pervenuto con nota prot. 56017 del 03/11/2020;
 - parere favorevole rilasciato da Hera Luce s.r.l. (prot. 7541/2020) pervenuto con nota prot. 59189 del 18/11/2020;
 - parere favorevole con condizioni e prescrizioni rilasciato da Hera Spa e Inrete Distribuzione Energia Spa (prot. 99551-37840/2020) pervenuto con nota prot. 60763 del 26/11/2020 e successiva integrazione (prot. 103941-40133/2020) pervenuta con nota prot. 63704 del 11/12/2020;
 - parere favorevole con condizioni e prescrizioni rilasciato da Arpae (prot. 174651/2020) pervenuto con nota prot. 62266 del 02/12/2020;
- a seguito del contributo trasmesso dal Consorzio di Bonifica con nota prot. 62269/2020, il tecnico ha provveduto a modificare la soluzione progettuale relativamente allo scarico nella fognatura pubblica esistente in via del Lavoro e pertanto con nota prot 18408/2021 il Consorzio di Bonifica ha espresso parere favorevole condizionato;
- con note prot. 65045 e 65050/2020 è stata trasmessa richiesta di parere alla Provincia di Ravenna ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 per la compatibilità rispetto al rischio sismico, dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 per la valutazione della sostenibilità ambientale e dell'art. 3 della L.R. 46/1988 per la conformità alla pianificazione sovraordinata;
- con nota prot. 8009/2021 la Provincia di Ravenna ha trasmesso l'atto del Presidente n. 16 del 04/02/2021 (Prot. 3440/2021) nel quale è disposto:
 - di esprimere il non assoggettamento della variante in esame alla ulteriore procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

- di esprimere parere favorevole sulla variante, relativamente alla verifica della compatibilità delle previsioni urbanistiche in esame con le condizioni di pericolosità locale del territorio, di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008, alle condizioni riportate al punto c. del "Constatato" della Relazione allegata all'atto sopra richiamato;

Precisato che le prescrizioni riportate nei pareri sopra citati, comprese quelle riportate nell'atto del Presidente della Provincia, sono state recepite nella documentazione di Piano e dovranno essere attuate in sede di realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;

Dato atto che:

- resta fermo il termine di validità del PUA stabilito dalla convenzione, all'art. 10, cioè 10 anni dalla data di approvazione del PUA, quindi entro il 12.05.2025;
- la convenzione dovrà essere aggiornata in funzione delle modifiche proposte con la variante prevedendo una fidejussione a copertura della realizzazione delle maggiori opere di urbanizzazione previste, precedentemente oggetto di monetizzazione;

Specificato che la variante al PUA risulta costituita dai seguenti elaborati, che sostituiscono quelli del PUA originale, (trasmessi con nota prot. 24895/2021 e 31565/2021) :

1. Relazione Tecnica;
2. Documentazione fotografica;
3. Norme Tecniche di Attuazione e fascicolo pareri;
4. Schema di convenzione integrativa;
5. Relazione Geologica;
6. Integrazione alla relazione geologica;
7. Valutazione clima acustico (versione approvata con PUA originale);
8. Integrazione Valutazione clima acustico;
9. Dichiarazione clima acustico tecnico;
10. Dichiarazione clima acustici soggetto proponente;
11. Rapporto preliminare ambientale;
12. Relazione di fattibilità energetica;
13. Relazione tecnica del Verde;
14. Relazione tecnica rete gas e acqua ;
15. Relazione fognatura;
16. Disciplinare descrittivo e prestazionale;
17. Elenco prezzi PI ;
18. Elenco prezzi Verde area privata;
19. Elenco prezzi Verde area pubblica;
20. Elenco prezzi sottoservizi;
21. Elenco prezzi opere stradali;
22. Computo metrico estimativo PI;
23. Computo metrico estimativo Verde area privata;
24. Computo metrico estimativo Verde area pubblica;
25. Computo metrico estimativo sottoservizi;
26. Computo metrico estimativo opere stradali;
27. Quadro economico;

28. Documento contenente le prime indizioni in materia di sicurezza nei cantieri;
29. Tav. 1 – Planimetria Stato di fatto, Planimetria catastale estratto di PRG;
30. Tav. 2 – Sistemazione urbanistica;
31. Tav. 3 – Schemi tipologici;
32. Tav. 4 - Segnaletica Stradale;
33. Tav. 5 – Tavola sinottica impianti;
34. Tav. 6a - Illuminazione pubblica (disegno planimetrico);
35. Tav. 6b - Calcoli illuminotecnici;
36. Tav. 7 - Fognatura acque nere e profili longitudinali e Fognature acque bianche e profili longitudinali;
37. Tav. 7.1 - Particolari opere pubbliche;
38. Tav. 8 - Reti tecnologiche: acqua e gas;
39. Tav. 9 - cassonetti rifiuti Hera;
40. Tav. 10 – Verde;
41. Tav. 10 bis – Impianto irrigazione;
42. Tav. 11 - Reti tecnologiche: Telecom;
43. Tav. 12 - Reti tecnologiche: ENEL;

Considerato che:

- relativamente al progetto delle opere pubbliche, ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. 50/2016, è stato nominato RUP l'Ing. A. Maestri;
- alla documentazione progettuale, con nota Prot. 31565/2021, è stato allegato il verbale di verifica del progetto definitivo delle opere pubbliche effettuata ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 50/2016;
- il CUP delle opere di urbanizzazione primaria previste dal PI è E81B21002900007;

Visti:

- il PRG approvato con Del. di G.P. 465/1997;
- il PUG approvato con Del. di C.C. 70/2018;
- il REC approvato con Del. di C.C. 67/2018;
- la L.R. 47/1978 "Tutela e uso del territorio";
- la L. R. 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio";
- la L.R. 24/2017 "Disciplina regionale sulla Tutela e l'uso del Territorio";
- il D. Lgs. 50/2016 "Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture";
- il D.P.R. 207/2010 "Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163";
- la L. 179/1992 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" ed in particolare l'art.16;
- la L.R. 6/1995 "Norme in materia di programmazione e pianificazione territoriale, in attuazione della L. 142/1990 e modifiche e integrazioni alla legislazione urbanistica ed edilizia" ed in particolare l'art. 20;
- il D. Lgs. 152/2006 "*Norme in materia ambientale*";
- la L.R. 15/2013 "*Semplificazione della disciplina edilizia*";

Ritenuto pertanto di approvare la Variante al PUA approvato con Del. di G.C. 83/2015 e modificato per gli aspetti convenzionali con Del. di G.C. 45/2018 relativo ad un'area produttiva ubicata a Montaletto di Cervia, in via dell'Industria;

Dato atto infine che la presente deliberazione comporta, a seguito dell'attuazione delle previsioni della variante, riflessi sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell'Ente in quanto:

- entro il termine di validità del PUA, saranno acquisite aree per una superficie complessiva pari a circa mq. 6812, comprensiva di verde, parcheggi, strade, marciapiedi, piste ciclabili, senza oneri a carico dell'Amministrazione;
- verranno realizzate a carico dei soggetti attuatori del PUA, opere di urbanizzazione per un importo, da Quadro economico, quantificato in € 1.009.217,73, a scomputo dell'onere di urbanizzazione primaria dovuto: le opere di cui sopra saranno tempestivamente inserite nel relativo bilancio di competenza al fine della loro contabilizzazione, che avverrà con apposito e successivo atto in sede di collaudo/consegna dei beni;
- in ordine alle spese di manutenzione/gestione delle opere, che saranno poste in carico all'Amministrazione successivamente alla loro realizzazione, graveranno sui bilanci dell'Ente oneri di gestione e manutenzione ordinaria patrimonio per un importo totale stimato di €. 3953,00 annui di cui: 3048,00 € per manutenzione verde e 905,00 € per illuminazione pubblica;
- per gli oneri relativi alla gestione e manutenzione delle infrastrutture gestite dagli Enti esterni, saranno i medesimi Enti gestori ad inserirli nei rispettivi bilanci, successivamente al collaudo/consegna dei beni;
- il contributo di costruzione connesso ai permessi di costruire relativi ai fabbricati non è al momento quantificabile, poiché sarà definito in funzione degli effettivi progetti che saranno presentati: tali oneri saranno tempestivamente inseriti a carico dei relativi capitoli di Bilancio.

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

Con voti favorevoli, unanimi e palesi

DELIBERA

per i motivi espressi in narrativa:

- di approvare in attuazione dell'art. 14.2, punto b1, delle Norme di PUG, la variante al Piano Urbanistico Attuativo, approvato con Del. di G.C. 83/2015 e modificato per gli aspetti convenzionali con Del. di G.C. 45/2018, relativo ad un'area produttiva ubicata a Montaletto di Cervia, in via dell'Industria, costituito dai seguenti elaborati, a corredo del presente atto:
 1. Relazione Tecnica;
 2. Documentazione fotografica;
 3. Norme Tecniche di Attuazione e fascicolo pareri;
 4. Schema di convenzione integrativa;
 5. Relazione Geologica;
 6. Integrazione alla relazione geologica;
 7. Valutazione clima acustico (versione approvata con PUA originale);
 8. Integrazione Valutazione clima acustico;
 9. Dichiarazione clima acustico tecnico;
 10. Dichiarazione clima acustici soggetto proponente;
 11. Rapporto preliminare ambientale;
 12. Relazione di fattibilità energetica;
 13. Relazione tecnica del Verde;
 14. Relazione tecnica rete gas e acqua ;
 15. Relazione fognatura;

16. Disciplinare descrittivo e prestazionale;
 17. Elenco prezzi PI ;
 18. Elenco prezzi Verde area privata;
 19. Elenco prezzi Verde area pubblica;
 20. Elenco prezzi sottoservizi;
 21. Elenco prezzi opere stradali;
 22. Computo metrico estimativo PI;
 23. Computo metrico estimativo Verde area privata;
 24. Computo metrico estimativo Verde area pubblica;
 25. Computo metrico estimativo sottoservizi;
 26. Computo metrico estimativo opere stradali;
 27. Quadro economico;
 28. Documento contenente le prime indizioni in materia di sicurezza nei cantieri;
 29. Tav. 1 – Planimetria Stato di fatto, Planimetria catastale estratto di PRG;
 30. Tav. 2 – Sistemazione urbanistica;
 31. Tav. 3 – Schemi tipologici;
 32. Tav. 4 - Segnaletica Stradale;
 33. Tav. 5 – Tavola sinottica impianti;
 34. Tav. 6a - Illuminazione pubblica (disegno planimetrico);
 35. Tav. 6b - Calcoli illuminotecnici;
 36. Tav. 7 - Fognatura acque nere e profili longitudinali e Fognature acque bianche e profili longitudinali;
 37. Tav. 7.1 - Particolari opere pubbliche;
 38. Tav. 8 - Reti tecnologiche: acqua e gas;
 39. Tav. 9 - cassonetti rifiuti Hera;
 40. Tav. 10 – Verde;
 41. Tav. 10 bis – Impianto irrigazione;
 42. Tav. 11 - Reti tecnologiche: Telecom;
 43. Tav. 12 - Reti tecnologiche: ENEL;
- di approvare contestualmente il progetto definitivo delle opere pubbliche ai sensi del D.Lgs. 50/2016, così come illustrato negli elaborati costitutivi del PUA;
 - di dare atto che:
 - resta fermo il termine di validità del PUA stabilito dalla convenzione, all'art. 10, cioè 10 anni dalla data di approvazione del PUA, quindi entro il 12.05.2025;
 - la convenzione dovrà essere aggiornata in funzione delle modifiche proposte con la variante prevedendo una fidejussione a copertura della realizzazione delle maggiori opere di urbanizzazione previste, precedentemente oggetto di monetizzazione;
 - di dare mandato:
 - all'Ufficio Urbanistica di trasmettere alla Provincia di Ravenna ed alla Regione Emilia-Romagna gli elaborati della variante;
 - all'Ufficio Urbanistica di pubblicare la documentazione sul sito internet del Comune per 30 giorni, nonché di pubblicare apposito avviso di avvenuta approvazione all'Albo Pretorio del Comune e sul BUR Emilia-Romagna;
 - al Dirigente del Settore ad effettuare lievi modifiche non sostanziali alla convenzione,

- qualora si rendano necessarie al momento della stipula dell'atto;
- di dare atto che il CUP delle opere di urbanizzazione previste dal PUA è E81B21002900007;
 - di dare atto che la presente deliberazione comporta, a seguito dell'attuazione delle previsioni della variante, riflessi sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell'Ente in quanto:
 - entro il termine di validità del PUA, saranno acquisite aree per una superficie complessiva pari a circa mq. 6812, comprensiva di verde, parcheggi, strade, marciapiedi, piste ciclabili, senza oneri a carico dell'Amministrazione;
 - verranno realizzate a carico dei soggetti attuatori del PUA, opere di urbanizzazione per un importo, da Quadro economico, quantificato in € 1.009.217,73, a scomputo dell'onere di urbanizzazione primaria dovuto: le opere di cui sopra saranno tempestivamente inserite nel relativo bilancio di competenza al fine della loro contabilizzazione, che avverrà con apposito e successivo atto in sede di collaudo/consegna dei beni;
 - in ordine alle spese di manutenzione/gestione delle opere, che saranno poste in carico all'Amministrazione successivamente alla loro realizzazione, graveranno sui bilanci dell'Ente oneri di gestione e manutenzione ordinaria patrimonio per un importo totale stimato di €. 3953,00 annui di cui: 3048,00 € per manutenzione verde e 905,00 € per illuminazione pubblica;
 - per gli oneri relativi alla gestione e manutenzione delle infrastrutture gestite dagli Enti esterni, saranno i medesimi Enti gestori ad inserirli nei rispettivi bilanci, successivamente al collaudo/consegna dei beni;
 - il contributo di costruzione connesso ai permessi di costruire relativi ai fabbricati non è al momento quantificabile, poiché sarà definito in funzione degli effettivi progetti che saranno presentati: tali oneri saranno tempestivamente inseriti a carico dei relativi capitoli di Bilancio.

La presente delibera è firmata digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, come segue:

Il vicesindaco
Gabriele Armuzzi

Il Segretario Generale
Margherita Campidelli