



COMUNE
DI CERVIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 191 del 10 settembre 2019

OGGETTO: VARIANTE AL PUA APPROVATO CON DEL. DI G.C. 167/2011, RELATIVO AD AREE UBICATE IN VIA CROCIARONE, A PISIGNANO, PRESENTATA DALLA SOC. SIBILLA S.R.L.

Il giorno **10 settembre 2019** alle ore **15:30** 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	PRES
2	ARMUZZI GABRIELE	Vice Sindaco	PRES
3	FIUMI MICHELE	Assessore	PRES
4	MAZZOLANI ENRICO	Assessore	PRES
5	BRUNELLI MICHELA	Assessore	PRES
6	MANZI BIANCA MARIA	Assessore	PRES

Presiede la Giunta il Sig. Sindaco Massimo Medri.

Partecipa il Segretario Generale Alfonso Pisacane.

Vista la proposta di deliberazione corredata dei pareri previsti dall'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000;

Premesso che:

- con Del. di G.C. 67/2011 è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Privata relativo al Comparto C4.1 Pisignano riguardante aree ubicate in via Crociarone, a Pisignano, per un'estensione di mq. 15773;
- il Piano Regolatore Generale (PRG) classifica le aree afferenti il PUA citato come "Comparti speciali di espansione con obbligo di formazione del piano esecutivo - Comparto C4.1 Pisignano" di cui all'art. 26.6.4 delle norme;
- il Piano Urbanistico generale (PUG) classifica le aree afferenti il PUA citato come "Pua in corso" di cui all'art. 14.2 delle norme, sostanzialmente assoggettandone l'attuazione alle disposizioni del precedente PRG;
- l'attuazione delle previsioni del PUA è stata suddivisa in due stralci funzionali: il primo relativo al parcheggio e al verde pubblico prospicienti via Crociarone, il secondo agli edifici privati e alla rimanente parte delle opere di urbanizzazione;
- con Atto del Segretario Generale del Comune di Cervia D.ssa Margherita Campidelli Rep. 9351 del 18.02.2010 è stato sottoscritto tra la Soc. "Punta Sviluppo Srl" ed il Comune di Cervia un accordo, con validità di permesso a costruire, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990, approvato con Del. di C.C. 20/2009, per la realizzazione del primo stralcio delle opere di urbanizzazione previste dal piano (ai sensi dell'art. 38 della L.R. 47/1978 e dell'art. 11 della L. 241/1990);
- con Atto del Segretario Generale del Comune di Cervia D.ssa Francesca Bagnato Rep. 9771 del 21.07.2011, è stato sottoscritto un accordo integrativo finalizzato ad approvare piccole modifiche al progetto originario, la cui necessità è emersa in fase di esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione autorizzate. Tali modifiche erano state richieste con istanza edilizia n. 346/I in data 20.04.2011, Prot. 16375 e successivamente approvate con Det. Dir. 544/2011;
- le aree interessate dalle opere corrispondenti al primo stralcio funzionale (distinte al catasto Terreni del Comune di Cervia al Foglio 62 particelle 588 - 586 - 587 e 589) e le opere stesse sono state acquisite dall'Amministrazione Comunale a titolo gratuito in forza di atto a rogito del notaio Dello Russo Rep. 2341/1876 del 4.08.2011;
- la convenzione relativa al PUA è stata stipulata dalle parti con atto a rogito del Notaio A. Dello Russo rep. 2752/2165 del 21.02.2012;
- con nota prot. 73242/2015 la Soc. Punta Sviluppo s.r.l. ha inoltrato proposta di variante al PUA approvato, finalizzata a modificare l'organizzazione dei lotti fondiari previsti nel PUA approvato, prevedendo lotti di superficie inferiore e diversificando le tipologie edilizie, inserendo anche edifici mono e bifamiliari, al fine di rendere più appetibili nel mercato immobiliare, e quindi più facilmente alienabili i lotti/fabbricati/appartamenti di progetto, infatti la recente crisi dell'edilizia ha reso difficoltose tutte le operazioni di compravendita delle aree e degli edifici stessi;
- con Del. di G.C. 12 del 02/02/2016 è stata autorizzata la presentazione della Variante al PUA approvato, successivamente comunicata ai proponenti con nota prot. 11377 del 17/02/2016;
- con nota prot. 24927/2016 la Soc. Punta Sviluppo s.r.l. ha presentato la documentazione inerente la variante in esame, i cui contenuti risultano conformi al

PRG vigente alla data di approvazione del PUA in esame;

Dato atto che:

- gli atti sono stati depositati, presso il Servizio Urbanistica, per trenta giorni consecutivi a far tempo dal 18/05/2016 e fino al 16/06/2016 e pubblicati sul sito internet del comune;
- di tale deposito è stata data notizia tramite pubblicazione dell'avviso all'Albo Pretorio elettronico del Comune e sul B.U.R. Emilia-Romagna e contestuale affissione di manifesti;
- entro il termine dei successivi trenta giorni, ovvero entro il 18/07/2016, chiunque poteva presentare osservazione e non risultano pervenute osservazioni;
- con nota prot. 32026/2016 è stato richiesto il parere del competente Consiglio di Zona che ha espresso parere favorevole con nota prot. 41532/2016: in relazione agli aspetti evidenziati nel parere si segnala che il progetto è stato redatto in conformità al PRG sia per la potenzialità edificatoria e dimensionamento alloggi e parcheggi pertinenziali, sia per la determinazione della quota di aree pubbliche da realizzare, nonché in conformità alla normativa vigente in termini di progettazione delle aree stradali;
- con nota prot. 35296/2016 Ausl ha espresso parere favorevole condizionato alla Variante proposta (Prot. Ausl 121962 del 03.06.2016);
- con nota prot. 33562/2018 (Prot. Arpae 7396 del 08/06/2018) Arpae ha espresso parere favorevole alla Variante proposta, confermando il parere già espresso nel 2011 in sede di approvazione del PUA ;
- con nota prot. 45432/2016 Atersir ha espresso parere favorevole alla Variante proposta (Prot. Atersir 4557 del 15/07/2016);
- in riferimento al parere di Hera, la variante in esame conferma le medesime potenzialità edificatorie previste dal PUA approvato, pertanto il parere espresso da Hera in sede di approvazione del PUA, in merito alla compatibilità idraulica, è da ritenersi valido anche per la variante in esame che non interessa tali aspetti ma riguarda esclusivamente una modifica alla tipologia di fabbricati da realizzare (il numero di abitanti equivalenti resta invariato);
- con nota prot. 14516/2019 il Consorzio di Bonifica ha espresso parere favorevole condizionato alla Variante in esame (Prot.Consorzio 6206/CES/729);
- con Atto del Presidente della Provincia n. 107 del 31/07/2019, trasmesso con nota prot. 46984/2019, la Provincia di Ravenna, ha disposto:
 - di non formulare osservazioni, ai sensi dell'art. 35, della L.R. 20/2000, in ordine alla variante in esame;
 - di esprimere, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e del D.Lgs 152/06, il non assoggettamento del PI in esame alla ulteriore procedura di Valutazione Ambientale Strategica, come proposto nel referto istruttorio trasmesso da ARPAE - SAC Ravenna alla Provincia di Ravenna e riportate al punto b. del "Constatato" della Relazione allegata all'atto;
 - di esprimere parere favorevole, 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;

Specificato che le prescrizioni espresse nei pareri espressi dagli enti competenti, compreso l'atto del Presidente della Provincia, sono state riportate nel fascicolo pareri allegato alle NTA del PUA, ed in parte già recepite negli elaborati e dovranno essere osservate in sede di progettazione e realizzazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;

Precisato che:

- a seguito di modifica della proprietà delle aree interessate dalla PUA, alla soc. Punta Sviluppo s.r.l. è subentrata la Soc. Sibilla s.r.l.;
- la Soc. Sibilla s.r.l. risulta l'attuale proprietaria delle aree oggetto del PUA e relativa variante, distinte al Catasto Terreni del Comune di Cervia al Fg. 62, Mapp. 627, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652;
- con note prot. 29324/2018, 50654/2018, 36106/2019 e 50579/2019 sono stati integrati gli elaborati della Variante, che quindi risulta così costituita (tali elaborati sostituiscono gli analoghi elaborati relativi al PUA approvato):
 - A_Relazione tecnica
 - B_Norme di Attuazione e fascicolo pareri
 - C_Catasto - PRG
 - D_Rapporto preliminare
 - E_Relazione geologica ed integrazione
 - F_Relazione idraulica
 - G_Dichiarazione acustica
 - Tav. 03 Progetto
 - Tav. 03_bis Comparativa
 - Tav. 04 Profili e sezioni
 - Tav. 06 Strade e parcheggi
 - Tav. 07 Schema fogne
 - Tav .11 Segnaletica
 - Tav. 15 Tipologie edilizie

Specificato che:

- con Del. di C.C. 70/2015 è stata approvata la Variante 33 al PRG, con la quale, a seguito dell'emanazione della DGR 279/2010, sono state introdotte le definizioni uniformi regionali, e si è provveduto a convertire il parametro Ve (Volume edilizio) di dimensionamento del PRG nel parametro Sul (Superficie utile lorda), pur garantendo la sostanziale invarianza del dimensionamento "complessivo" del PRG;
- con Del. di C.C. 81/2017 il PRG è stato ulteriormente adeguato ai dettami della DGR ER 922/2017 e si è provveduto ulteriormente a convertire il parametro Sul di dimensionamento del PRG nel parametro ST (Superficie totale), pur garantendo la sostanziale invarianza del dimensionamento "complessivo" del PRG;
- ai sensi dell'art. 50 sexies del PRG citato era facoltà dei proponenti adeguare le proposte di intervento alla normativa vigente alla data di approvazione della Variante 33;
- i progettisti, successivamente al deposito della documentazione di piano, hanno provveduto ad adeguare gli elaborati progettuali della variante in esame esprimendo la potenzialità edificatoria, precedentemente espressa in Ve, in ST;

- ai sensi dell'art. 14.2, comma a1 delle norme di PUG, l'attuazione delle previsioni del PUA e relativa variante avviene secondo la disciplina specifica e secondo le disposizioni dell'ultimo PRG vigente prima dell'entrata in vigore del PUG avvenuta in data 27/12/2018;
- ai sensi dell'art. 14.2, comma b1, è possibile completare l'iter di approvazione della presente variante secondo le normative previgenti e le disposizioni dell'ultimo PRG vigente 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 del PUA e relativa variante trovano applicazione le norme contenute nell'ultimo Regolamento edilizio vigente prima dell'entrata in vigore del nuovo REC avvenuta in data 09/12/2018;

Dato infine atto che si confermano i contenuti e le garanzie finanziarie previste dalla convenzione sottoscritta ed in particolare, secondo quanto disposto dalla convenzione, all'art. 10, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, dovrà essere ultimata entro 10 anni dalla data di approvazione della delibera di approvazione del PUA, pertanto entro il 11.10.2021;

Dato atto che il CUP delle opere di urbanizzazione previste dal PUA e relativa variante è E81B19000410007;

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. n. 20/2000 *"Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"* e in particolare l'art. 41, comma 2, che dispone: *Dall'entrata in vigore della presente legge e fino all'approvazione del PSC, del RUE e del POC, possono essere adottati e approvati i seguenti strumenti urbanistici secondo le disposizioni previste dalla legislazione nazionale e da quella regionale previgente: a) i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante, di cui all'art. 3 della L.R. 8 novembre 1988, n. 46;b) le varianti al PRG di cui ai commi 4 e 7 dell'art. 15 della L.R. 7 dicembre 1978, n. 47;*
- la L.R. n. 47/1978 *"Tutela e uso del territorio"* e in particolare l'art. 25 che detta norme in materia di piani particolareggiati di iniziativa privata;
- la L.R. 24/2017 *"Disciplina regionale sulla tutela e uso del territorio"*;
- il D. Lgs. 152/2006 *"Norme in materia ambientale"*;
- la L.R. 15/2013 *"Semplificazione della disciplina edilizia"*;
- 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"*;
- il D.Lgs. n. 152/2006 *"Norme in materia ambientale"*;
- la L.R. n. 15/2013 *"Semplificazione della disciplina edilizia"*;

Ritenuto pertanto di approvare la Variante al PUA approvato con Del. di G.C. 167/2011, relativo alle aree ubicate in via Crociarone, a Pisignano;

Dato atto infine che a seguito dell'attuazione delle previsioni di PUA e relativa variante, che conferma le medesime previsioni del PUA originario, in termini di cessioni e opere pubbliche da realizzare, si precisano i seguenti riflessi sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell'Ente:

- entro il termine di validità del piano saranno acquisite aree per una superficie complessiva pari a circa mq. 6921, relative al secondo stralcio, senza oneri a carico dell'Amministrazione;
- verranno realizzate a carico dei soggetti attuatori del piano opere di urbanizzazione per un importo quantificato in € 490.408,89, 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 rimarranno in carico all'Amministrazione, le stesse verranno valutate con apposito e successivo atto in sede di collaudo/consegna dei beni ed inseriti tempestivamente negli opportuni bilanci di competenza;
- 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, che potranno essere presentati entro il termine di validità del piano, non è al momento quantificabile, poiché viene definito in funzione degli effettivi progetti che saranno presentati.

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 la Variante al PUA, originariamente approvato con Del. di G.C. 167/2011, relativo alle aree ubicate in via Crociarone, a Pisignano, presentata dalla Soc. Sibilla s.r.l., costituito dai seguenti elaborati, a corredo della delibera:
 - A_Relazione tecnica
 - B_Norme di Attuazione e fascicolo pareri
 - C_Catasto - PRG
 - D_Rapporto preliminare
 - E_Relazione geologica ed integrazione
 - F_Relazione idraulica
 - G_Dichiarazione acustica
 - Tav. 03 Progetto
 - Tav. 03_bis Comparativa
 - Tav. 04 Profili e sezioni
 - Tav. 06 Strade e parcheggi
 - Tav. 07 Schema fogne

- Tav .11 Segnaletica
- Tav. 15 Tipologie edilizie
- di dare atto che si confermano i contenuti e le garanzie finanziarie previste dalla convenzione sottoscritta ed in particolare, secondo quanto disposto dalla convenzione, all'art. 10, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, dovrà essere ultimata entro 10 anni dalla data di approvazione della delibera di approvazione del PUA, pertanto entro il 11.10.2021;
- di dare mandato:
 - all'Ufficio Urbanistica di trasmettere alla Provincia di Ravenna ed alla Regione Emilia-Romagna gli elaborati del PUA;
 - all'Ufficio Urbanistica di depositare gli elaborati del PUA per 30 giorni presso il servizio urbanistica e pubblicare la documentazione sul sito internet del Comune, nonché di pubblicare apposito avviso di avvenuta approvazione all'Albo Pretorio del Comune e sul BUR Emilia-Romagna;
- di dare infine atto che a seguito dell'attuazione delle previsioni di PUA e relativa variante, che conferma le medesime previsioni del PUA originario, in termini di cessioni e opere pubbliche da realizzare, si precisano i seguenti riflessi sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell'Ente:
 - entro il termine di validità del piano saranno acquisite aree per una superficie complessiva pari a circa mq. 6921, relative al secondo stralcio, senza oneri a carico dell'Amministrazione;
 - verranno realizzate a carico dei soggetti attuatori del piano opere di urbanizzazione per un importo quantificato in € 490.408,89, 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 rimarranno in carico all'Amministrazione, le stesse verranno valutate con apposito e successivo atto in sede di collaudo/consegna dei beni ed inseriti tempestivamente negli opportuni bilanci di competenza;
 - 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, che potranno essere presentati entro il termine di validità del piano, non è al momento quantificabile, poiché viene definito in funzione degli effettivi progetti che saranno presentati.

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

Il Sindaco
Massimo Medri

Il Segretario Generale
Alfonso Pisacane