



COMUNE DI CENTO
PROVINCIA DI FERRARA

Via Marcello Provenzali, 15 - 44042 Cento (FE)
www.comune.cento.fe.it - comune.cento@cert.comune.cento.fe.it

SETTORE
LAVORI PUBBLICI ED ASSETTO DEL TERRITORIO

Proposta di deliberazione n. 170 del 11/12/2014

Oggetto: **AUTORIZZAZIONE ALLA DITTA LU.VA. S.R.L. CON SEDE IN RENAZZO
ALLA PRESENTAZIONE DI UN PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA
PRIVATA IN VIA LARGA A RENAZZO.**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamate:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 18/03/2014 ad oggetto: "Bilancio di previsione 2014 - Relazione previsionale e programmatica – Bilancio pluriennale 2014/2016 – Approvazione" esecutiva, e ss.mm.ii;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 86 del 10/04/2014 ad oggetto "Piano Esecutivo di Gestione esercizio 2014: assegnazione risorse finanziarie, umane e strumentali - approvazione", esecutiva e ss.mm.ii;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 113 del 15/05/2014 ad oggetto "Piano esecutivo di gestione 2014: obiettivi di gestione 2014 - approvazione e assegnazione ai responsabili dei servizi", esecutiva;

Premesso che con istanza PG 48946 del 06/12/2011 la Ditta LU.VA. Srl, rappresentata legalmente dal Sig. Guidetti Luca nato a Cento (FE) il 06/10/1981, C.F. GDTLCU81R06C469T, P.IVA 01633610389, con sede in Cento via Rössetti n. 20, ha chiesto di essere autorizzata alla formazione e presentazione di piano urbanistico esecutivo di iniziativa privata, nello specifico un piano per il recupero di fabbricati artigianali al fine di ricavare alloggi residenziali (ex art. 74 NTA del P.R.G.) da realizzare nell'area di proprietà, distinta nel N.C.T. al Foglio 30, Particelle 1254, 1256, 1033, ubicata in via Larga a Renazzo;

Dato atto che gli immobili di cui sopra ricadono in zona di P.R.G. denominata "E1": zona agricola delle Partecipanze agrarie Cento-Pievesi, sottoposta a vincolo di interesse storico testimoniale (ex art. 23 del P.T.C.P. e del D.Lgs. n. 42/2004);

Considerato che l'istanza propone la formazione di un Piano di recupero di un'area avente superficie fondiaria complessiva di circa 3779 mq attraverso la demolizione degli immobili artigianali dismessi (ex segheria per imballaggi) ed il recupero delle superfici pre-esistenti in nuovi fabbricati per n. 6 unità immobiliari ad uso residenziale, complessivamente inserite in un contesto unitario dotato di standard pubblici e privati;

Richiamato il Piano Regolatore Comunale approvato, a seguito di variante generale, in data 23.11.1999 con delibera di Giunta Provinciale n. 675 e successive varianti ex artt. 14 e 15 LR 47/78;

Tenuto conto che il Comune di Cento ha adottato il Piano Strutturale Comunale (PSC) con deliberazione C.C. n. 98 del 28/06/2010 e successiva rettifica approvata con deliberazione C.C. n. 106 del 13/07/2010;

Richiamata la deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 18/03/2014, ad oggetto "Piano della Ricostruzione di cui all'art. 13 della L.R. n.16/2012 – Adozione 1° stralcio e nomina del rappresentante del Comune presso il Comitato Unitario per la Ricostruzione (CUR)";

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 30/07/2014 ad oggetto: "Piano della Ricostruzione di cui all'art. 13 della L.R. n. 16/2012: approvazione della prima tranche del primo stralcio come suddiviso dalla deliberazione di G.C. n. 139 del 23/06/2014";

Vista, inoltre, la deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 26/09/2014 ad oggetto: "Progetto degli interventi per la messa in sicurezza idraulica della città di Cento e del suo territorio. Procedura di apposizione del vincolo espropriativo attraverso il Piano della Ricostruzione. Approvazione primo stralcio – Seconda tranche (punti 1B.1 e 1B.2 del Piano della Ricostruzione - Primo Stralcio – Adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 18/03/2014)";

Vista, quindi, la deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 29/10/2014 ad oggetto: "Piano della Ricostruzione di cui all'art. 13 della L.R. n. 16/2012. Approvazione primo stralcio – Terza e ultima tranche";

Dato atto che il Comune di Cento non è dotato di Programma Pluriennale di Attuazione;

Vista la L.R. 24.03.2000 n. 20 che, nelle more della normativa transitoria prevede, al comma 2, lettera a) dell'art. 41, che fino all'approvazione degli strumenti di pianificazione previsti nella stessa legge possano essere adottati e approvati i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante, di cui all'art. 3 della LR 46/88, secondo le disposizioni della legislazione regionale previgente;

Vista la giurisprudenza relativa all'art. 13 della L.10/77 che qui si riporta: " ...Con specifico riferimento all'art.6, comma 3, della L. 25/03/1982 n. 94 è stato chiarito che la predetta norma consente, in deroga alle prescrizioni dell'art. 13, L. 28/01/1977 n. 10, la realizzazione di nuove costruzioni anche in zone non comprese in programmi pluriennali di attuazione qualora si tratti, tra l'altro, di interventi da realizzare su aree di completamento che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria, collegate funzionalmente con quelle comunali; peraltro l'espressione legislativa porta ad escludere che per il rilascio di concessione nelle zone indicate sia necessaria la presenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria, essendo possibile, in caso di mancanza di alcune di esse, che l'interessato si impegni alla loro realizzazione contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione" (T.A.R. Lazio, Sez. Latina, 30/05/1983 n. 185, T.A.R. 1983, I, 1946) Si veda anche: T.A.R. Lombardia, Milano, Sez.II, 1° Dicembre 1984 n. 405, T.A.R. 1985, I 546);

Considerato che se i richiedenti si impegnano a presentare un Piano in cui sia prevista la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali (in tal senso Consiglio di stato, Sez. 4 maggio 1995 n. 699 in Foro Amministrativo, 1995, 943; Consiglio di Stato 1995, I 706), l'autorizzazione può essere concessa anche ai fini del Programma Pluriennale di Attuazione;

Dato atto che la proposta progettuale di massima relativa all'area in esame è stata sottoposta alla valutazione della Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio in data 28/02/2013, in data 23/07/2013 e, da ultimo, in data 05/12/2013 ottenendo l'espressione di parere favorevole condizionato;

Richiamata l'istruttoria dell'ufficio competente, in particolare quella conclusiva del 09/04/2014, nonché il parere acquisito dal servizio Lavori Pubblici, prot. n. 12335 del 14/03/2013, in ordine alla distribuzione di spazi verdi, strade, parcheggi e accessibilità da rendere pubblici proposti per l'area in esame;

Visti quindi gli elaborati trasmessi con prot. n. 50775 del 28/11/2013 relativi alla soluzione progettuale, oggetto di istruttoria tecnica come revisionati a seguito del parere espresso dalla Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio, come sopra riportato, trasmessi con prot. n. 15044 del 03/04/2014, allegati al presente provvedimento e conservati agli atti;

Inteso richiedere al Soggetto promotore l'iniziativa, contestualmente alla presentazione del Piano di Recupero, la predisposizione e attuazione del progetto di riqualificazione dell'area come meglio evidenziato nella Tavola 2 di Progetto;

Vista la proposta del promotore l'iniziativa, riportata nella Relazione illustrativa al progetto di massima (prot. n. 15044/2014), con la quale si richiede la monetizzazione degli standard S2 in ragione dello scarso interesse dell'Amministrazione comunale ad acquisire e gestire opere (strada, parcheggi, impianti) in tale contesto territoriale periurbano;

Richiamata la nota prot. n. 41520 del 10/09/2014 con la quale il Comune di Cento comunicava al proponente il Piano di Recupero la sospensione di ogni determinazione in merito al procedimento in oggetto per effetto dell'adozione da parte del Consiglio Comunale del Piano della Ricostruzione e quindi in applicazione delle misure di salvaguardia conseguentemente avviate;

Vista ora la deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 29/10/2014 in precedenza richiamata che approva il primo stralcio del Piano della Ricostruzione (terza e ultima tranche);

Dato atto che la normativa d'attuazione del PRG, come modificata dal primo stralcio del Piano della Ricostruzione sopra richiamato, pur eliminando i contenuti dell'art. 74 relativi alla possibilità di recupero urbanistico di aree ex produttive in zona agricola attraverso la demolizione totale dei fabbricati e la loro ricostruzione ad uso residenziale, introduce all'art. 15 delle NTA l'esclusione

dall'applicazione della nuova previsione i procedimenti avviatisi prima dell'adozione del Piano della Ricostruzione;

Considerato che il procedimento di cui trattasi ricade nella previsione normativa citata al punto precedente;

Richiamate:

- la Legge Regionale n. 47/78 e s.m.i.;
- la Legge Regionale n. 6/1995 e s.m.i.;
- la Legge Regionale n. 20/2000 e s.m.i.;
- la Legge Regionale n. 6/2009 e s.m.i.;
- la Legge Regionale n. 37/2002 e s.m.i.;
- il D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;
- il D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

Acquisito il solo parere di regolarità tecnica di cui all'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., in quanto atto privo di rilevanza contabile;

DELIBERA

Di fare integralmente proprie le premesse al presente atto e sulla base delle stesse:

1. di autorizzare la Ditta la Ditta LU.VA. Srl, rappresentata legalmente dal Sig. Guidetti Luca nato a Cento (FE) il 06/10/1981, C.F. GDTLCU81R06C469T, P.IVA 01633610389, con sede in Cento via Rossetti n. 20, a presentare entro 1 anno dalla notifica del presente atto il Piano di Recupero relativo agli immobili distinti al N.C.T. al Foglio 30, Particelle 1254, 1256, 1033, ubicati in via Larga a Renazzo, aventi superficie fondiaria complessiva di circa 3779 mq, nella quale si prevede la demolizione degli immobili artigianali dismessi (ex segheria per imballaggi) ed il recupero delle superfici pre-esistenti in nuovi fabbricati per n. 6 unità immobiliari ad uso residenziale, complessivamente inserite in un contesto unitario dotato di standard pubblici e privati;
2. di dare atto che gli immobili oggetto della presente autorizzazione ricadono in zona di PRG agricola "E1" delle Partecipanze, zona di interesse storico testimoniale del Partecipanze agrarie Centopievesi (art. 23 del P.T.C.P.) e che i fabbricati esistenti ad uso artigianale sono classificati catastalmente in categoria C2 alla data del 23/11/1999 (data di adozione della Variante generale al PRG) e "relative aree pertinenziali sottostanti e circostanti i fabbricati" ai sensi dell'art. 74 delle NTA;
3. di definire che trattandosi di strumento attuativo specificatamente di Piano di Recupero, ancorché di iniziativa privata, occorre provvedere alla adozione dello stesso secondo la procedura di cui agli artt. 21 e 26 della L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni;
4. di stabilire che nell'ambito degli accordi convenzionali del Piano Attuativo, alla luce delle caratteristiche dell'area e del contesto territoriale nel quale la stessa risulta inserita, dovrà essere proposta la monetizzazione dell'area S2 (standard pubblici) secondo i costi unitari previsti dalla deliberazione di Giunta Comunale in vigore al momento della loro quantificazione;
5. di prevedere che nell'ambito del deposito del Piano di Recupero dovranno essere prodotti, oltre gli elaborati e la documentazione di legge, anche i pareri ad esso relativi di Azienda USL, HERA Spa, ARPA, CMV Servizi, ENEL, TELECOM, Consorzio di Bonifica Valli di

Vecchio Reno, Provincia di Ferrara, Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio e Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio;

6. di stabilire che nell'ambito del piano particolareggiato dovrà essere presentata idonea valutazione previsionale di clima acustico e apposita relazione tesa a valutare l'esclusione di ogni possibile fonte di contaminazione, trattandosi di riuso di un'area produttiva dismessa;
7. di stabilire che gli oneri economici per la realizzazione di eventuali opere totali o parziali di adeguamento delle reti tecnologiche esistenti, funzionali al comparto in esame, da realizzarsi fuori comparto, saranno a totale carico del futuro Soggetto attuatore;
8. di notificare alla Ditta LU.VA., rappresentata legalmente dal Sig. Guidetti Luca nato a Cento (FE) il 06/10/1981, C.F. GDTLCU81R06C469T, P.IVA 01633610389, con sede in Cento via Rossetti n. 20, copia del presente atto;
9. di trasmettere il Piano di Recupero alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio contemporaneamente alla pubblicazione all'Albo pretorio comunale;
10. di trasmettere copia del Piano di Recupero, debitamente approvato, alle autorità sovra comunali competenti previste per legge;
11. di dare atto che il responsabile del procedimento è il Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Assetto del Territorio, Ing. Carlo Mario Piacquadio;
12. di dichiarare, ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i., il presente atto immediatamente eseguibile.

Proposta di deliberazione n. 170 del 11/12/2014

Settore proponente LAVORI PUBBLICI ED ASSETTO DEL TERRITORIO

Oggetto: **AUTORIZZAZIONE ALLA DITTA LU.VA. S.R.L. CON SEDE IN RENAZZO
ALLA PRESENTAZIONE DI UN PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA
PRIVATA IN VIA LARGA A RENAZZO.**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Visto l'art. 49, comma 1°, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere
FAVOREVOLE

Cento,

Firma
Il Responsabile del Servizio
(Carlo Mario Piacquadio)