



# COMUNE DI CESENA

## Giunta Comunale

Processo verbale delle deliberazioni della Giunta Comunale

Seduta del **19/10/2021** - delibera n. **316**

L'anno **(2021)**, il mese di **OTTOBRE**, il giorno **DICIANNOVE**, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

		Presente	Assente
LATTUCA ENZO	Sindaco	X	
CASTORRI CHRISTIAN	Vice Sindaco	X	
ACERBI CAMILLO	Assessore	X	
FERRINI LUCA	Assessore	X	
LABRUZZO CARMELINA	Assessore	X	
LUCCHI FRANCESCA	Assessore	X	
MAZZONI CRISTINA	Assessore	X	
VERONA CARLO	Assessore	X	

Presiede il SINDACO ENZO LATTUCA

Assiste il Segretario Generale MANUELA LUCIA MEI

Poiché il numero degli intervenuti rende legale l'adunanza,

### LA GIUNTA COMUNALE

Ad unanimità dei voti, espressi per alzata di mano, adotta la seguente deliberazione avente per

**OGGETTO:** APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AREA DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE AT4A 12/22 IN LOCALITA' PIEVESESTINA - PROLUNGAMENTO VIALE DELLA COOPERAZIONE.

**PREMESSO** che:

- con nota PGN 0113332/351 del 09/11/2016 le ditte CESENA INIZIATIVE INDUSTRIALI S.R.L., CAMAC ARTI GRAFICHE S.R.L., CAMAC S.R.L., SECON SERVIZI CONTABILI S.R.L., ISTITUTO DIOCESANO SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI CESENA-SARSINA nonché un ulteriore soggetto, in qualità di proprietari delle aree comprese nell'Area di Trasformazione in oggetto, hanno presentato istanza per l'approvazione del P.U.A. AT4a 12/22 in località Pievesestina – prolungamento viale della Cooperazione sulla base della Deliberazione di Giunta Comunale n. 259 del 11/11/2014, di autorizzazione alla presentazione dello stesso PUA;

- l'Area è composta da terreni distinti nel Catasto Terreni di Cesena al Foglio n. 41 , particelle 782, 783, 927 454, 187, 186, 182, 93, 931, 928, 453, 92, 49, 932, 934, 930, 493, 452, 933, 929, 833, 884, 499, 872, 873, terreni di superficie catastale complessiva pari a mq. 60.543 e di superficie reale (come da misurazioni effettuate dal progettista del PUA) ricadente nel perimetro di comparto pari a mq. **51.332** corrispondente al Foglio n. 41 particelle 782, 783, 927parte, 454, 187, 186, 182, 93, 931, 928 parte, 453, 92, 49, 932, 934, 930 parte, 493 parte, 452 parte, 933, 929 parte, 833 parte, 884 parte, 499 parte, 872 parte, 873 parte;

- nel comparto sono inoltre comprese aree di proprietà comunale, ed in particolare:

- aree dotate di indice edificatorio, distinte nel Catasto Terreni di Cesena al Foglio n. 41 particelle 616, 674 e 675, di superficie catastale complessiva pari a mq. 2.871 e di superficie reale (come da misurazioni effettuate dal progettista del PUA) ricadente nel perimetro pari a mq. **1.937** corrispondente al Foglio n. 41 particelle 616parte, 674 e 675parte;
- aree prive di potenzialità edificatoria, distinte nel Catasto Terreni di Cesena al Foglio n. 41 particelle 456, 457, 752, 741, 875, 874, 334, 695, 441 e 567 di superficie catastale complessiva pari a mq. 3.550 e di superficie reale (come da misurazioni effettuate dal progettista del PUA) ricadente nel perimetro, pari a mq. **694** corrispondente al Foglio n. 41 particelle 456, 457, 752 parte, 741, 875 parte, 874 parte, 334 parte, 695 parte, 441 parte, 567 parte;

- la capacità edificatoria afferente le aree di proprietà del Comune di Cesena, pari a mq. 697,32 di Sul a regime di libero mercato è prevista nel lotto. n. 02 del PUA; tale area sarà alienata attraverso procedura di evidenza pubblica con la quale saranno attribuiti all'aggiudicatario la capacità edificatoria e gli oneri conseguenti, fra cui sono compresi i costi di urbanizzazione;

- nel comparto sono comprese inoltre aree di proprietà del Consorzio di Bonifica della Romagna prive di potenzialità edificatoria, distinte nel Catasto Terreni al Foglio n. 41 , particelle 603 e 442 di superficie catastale complessiva pari a mq. 8.436 e di superficie reale, come da misurazioni effettuate dal progettista del PUA, ricadente nel perimetro di comparto, pari a mq. **368** corrispondente al Foglio n. 41 particelle 603 parte e 219 parte;

- il comparto prevede un insediamento polifunzionale, collocato in prossimità del mercato ortofrutticolo, dell'autoporto e del casello autostradale e si raccorda all'esistente area industriale;

- i contenuti del PUA si riferiscono:

- alle opere infrastrutturali e di urbanizzazione necessarie alla sostenibilità insediativa del comparto ed al corretto inserimento nella rete urbana;
- alla previsione di edifici industriali, impianti produttivi agroalimentari, depositi, magazzini (usi U 4/1, U 4/2 per mq. 19.338,79 di Sul);
- all'osservanza delle misure di mitigazione e sostenibilità introdotte con lo screening ambientale e la verifica di assoggettabilità ai sensi dell' art. 12 del D.Lgs. 4/2008 che ha apportato disposizioni correttive ed integrative al D.Lgs. 152/2006;

- alla previsione di una superficie di mq. 9.986 circa destinata ad aree a verde di compensazione aggiuntiva agli standard (art. 42.08 NdA PRG 2000); che il Comune acquisirà al prezzo convenzionale di 0,01 € al mq. per un importo complessivo di € 99,86 da versarsi al momento della cessione delle aree;
- alla previsione di una superficie di circa mq. 197,00 destinata ad aree di compensazione aggiuntiva agli standard (art. 42.08 NdA PRG 2000) che viene mantenuta in proprietà privata dietro pagamento al Comune di Cesena di specifico corrispettivo;
- alla cessione al Comune, a titolo gratuito, di un'area urbanizzata, lotto 03, corrispondente ad un indice di Ut 0,04 mq/mq (Sul mq. 2.130,76) da comprendere nella Se, relativamente alla quota di spettanza comunale prevista all'art. 42.08bis delle NdA PRG 2000 (politiche insediative di interesse pubblico) e mantenimento in proprietà privata della restante quota di Ut pari a 0,06 mq/mq (Sul mq. 3.196,14);

**RILEVATO** che:

- al fine di garantire la sostenibilità e il corretto inserimento del nuovo insediamento nella rete urbana del polo produttivo della frazione, il progetto del PUA prevede, tra l'altro, alcune opere fuori comparto e precisamente:

- rotatoria fra via della Cooperazione e via Fossalta previo perfezionamento delle procedure di acquisizione di una piccola parte delle aree necessarie, stante la formale dichiarazione di disponibilità alla cessione comunicata dai privati;
- prolungamento v. Fossalta e sistemazione di un tratto della medesima;
- tratto di pista ciclabile su area a verde pubblico esistente;
- opere di attraversamento carrabile e pedonale sul Rio Casale;
- rifacimento del ponte esistente sul Rio Casale;

- le sostenibilità fognarie e depurative sono garantite mediante l'avvenuta realizzazione dei potenziamenti della rete fognaria (opere di collegamento su via Torino della rete nera nella frazione di Pievesestina al depuratore centrale di via Calcinaro);

- la sostenibilità energetica e idrica è stata assicurata attraverso la realizzazione delle opere di potenziamento delle reti acqua e gas, lungo via Torino fino alla rotonda Saragat;

**PRESO ATTO:**

- del parere favorevole espresso da AUSL Cesena ai sensi della L.R. 19/1982 e s.m.i., in sede della Conferenza dei Servizi del 20/03/2018 (ID 2532779);

- del parere favorevole espresso da ARPAE ai sensi della L.R. 19/1982 e s.m.i., in data 19/03/2018 PGFC ARPAE 2978 (PG 32788/351);

- del parere favorevole del Consorzio di Bonifica della Romagna, Prot. 8554/CES/1654 in data 20/03/2018 (PG 0033313/351), con prescrizioni relative al dettagliate nel PUA prosieguo del presente atto e prescrizioni relative alla successiva fase esecutiva;

- del parere favorevole con prescrizioni esecutive di HERA-INRETE in data 14/03/2018 Prot. 0026033 e Prot. 0008243 (PG 0031750/351);

- del parere favorevole con prescrizioni esecutive di HERA LUCE in data 02/10/2017 Prot. 796/17 e in data 16/03/2018 Prot. 796A/17;

- del provvedimento provinciale (Decreto Presidenziale n° 28975/119 del 16/10/2019) contenente:

A) il parere favorevole con prescrizioni relative alla fase progettuale, rilasciato sugli aspetti sismici ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 (ex art.13 della L. 64/74);

B) l'esclusione del PUA dalla procedura di cui agli articoli da 13 a 18 del D. Lgs. 152/2006 come modificato dal D. Lgs. 04/2008 (V.A.S.) alla condizione indicata nello stesso provvedimento e dettagliata nel prosieguo del presente atto;

- delle validazioni sugli elaborati progettuali afferenti ai sistemi di distribuzione dell'energia elettrica e telecomunicazioni, formulate rispettivamente da ENEL con parere Prot. n° 0620413 del 06/10/2016 (PG 0101061/351) e da Telecom con parere. n° 686212-P del 22/09/2016;

- della valutazione archeologica preventiva formulata dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini in data 01/06/2017 Prot. 6673 (PG 0063043/351) con prescrizioni relative alla fase esecutiva;

- della valutazione eseguita, con il supporto del componente dell'Ufficio di Piano esperto in materia di estimo in data 17/07/2020, sulla relazione economico-finanziaria allegata al PUA, predisposta in adeguamento alle disposizioni contenute nella L.R. 24/2017 e s.m.i. (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio), sulla base delle indicazioni contenute nella Deliberazione di Giunta Comunale n. 352/2019, con la quale è stato espresso giudizio positivo in merito alla fattibilità e sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento e successiva valutazione eseguita in data 20/09/2021 sulla relazione economico finanziaria aggiornata sulla base della proposta progettuale modificata a seguito delle diverse modalità attuative relative alla quota di edificabilità per politiche insediative di interesse pubblico (art. 42.08bis), con la quale sono stati comunque ravvisati i presupposti economico finanziari che ne possano consentire la fattibilità entro i termini stabiliti;

#### **DATO ATTO:**

- del parere favorevole con prescrizioni esecutive del Settore Infrastrutture e Mobilità espresso in sede della Conferenza dei Servizi del 20/03/2018 (ID 2532779) e del parere favorevole espresso in data 27/08/2021 (PG n. 124402) sulla proposta progettuale aggiornata a seguito delle diverse modalità attuative relative alla quota di edificabilità per politiche insediative di interesse pubblico (art. 42.08bis);

- del parere favorevole con prescrizioni esecutive del Settore Edilizia Pubblica- Servizio Arredo Urbano e Verde Pubblico in data 19/03/2018 (PG 32854/339);

- del parere favorevole del Settore Tutela Ambiente e Territorio espresso in sede della Conferenza dei Servizi del 20/03/2018 (ID 2532779) con prescrizioni relative al PUA dettagliate nel prosieguo del presente atto e dei pareri espressi dalle stesso in data 09/03/2018 (ID 2524706) e in data 28/09/2017 (ID 2439554) con prescrizioni relative alla fase esecutiva;

- del parere favorevole del Servizio Patrimonio ed espropri espresso in sede della Conferenza dei Servizi del 20/03/2018 (ID 2532779) e del parere favorevole espresso in data 08/09/2021 (PG n. 126397) sulla proposta progettuale aggiornata a seguito delle diverse modalità attuative relative alla quota di edificabilità per politiche insediative di interesse pubblico (art. 42.08bis);

- del parere favorevole del Servizio Tecnico Sportello Unico Edilizia del 20/03/2018 (PG 0032902) con prescrizioni relative al procedimento PUA dettagliate nel prosieguo del presente atto e con prescrizioni relative alla fase esecutiva e del parere favorevole espresso in data 27/08/2021 (PG n. 120893) sulla proposta progettuale aggiornata a seguito delle diverse modalità attuative relative alla quota di edificabilità per politiche insediative di interesse pubblico (art. 42.08bis);

- del parere favorevole condizionato del Servizio Associato Attuazione Urbanistica-PEEP, in data 28/10/2019 (PG 0124747/2019) e del successivo parere integrativo del 21/09/2021 PG n. 133577, dettagliati nel prosieguo del presente atto;

- del parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, del 11/07/2017;
- delle valutazioni espresse dal Quartiere Dismano in data 05/10/2017 (PQ n.106404) e in data 11/05/2018 (PQN 53815/454), in merito all'adeguamento di via Alba e all'estensione della pista ciclabile dettagliate nel prosieguo del presente atto;
- che in data 31/10/2019 (PG n 0126653/2019), in data 21/07/2020 (PG n. 86332) e in data 23/09/2021 (PG n. 134627), con note trasmesse via PEC e RACC si è provveduto a consegnare alla ditta attuatrice, copia di tutti i pareri interni ed esterni anzidetti, con l'avvertenza della necessaria considerazione degli stessi per una completa e corretta realizzazione degli interventi e copia dello schema di convenzione del PUA, che la Ditta Attuatrice ha sottoscritto, per accettazione e riconsegnato agli uffici in data 12/10/2021;

**DATO ATTO inoltre** che il PUA è stata depositato a libera visione del pubblico, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/'78 e successive modificazioni, previo avviso di deposito effettuato all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune, dal 05/06/2019 al 05.07.2019 e che nei 30 (trenta) giorni successivi non sono pervenute osservazioni;

**DATO ATTO infine** che:

- l'iter del presente PUA, che nelle prime fasi del procedimento è stato oggetto di comunicazione di possibile rigetto in data 15/05/2017 (art. 10bis L. 241/90), è stato significativamente prolungato da un complesso e articolato percorso relativo alle tempistiche e alle modalità di cessione al Comune delle aree destinate alle politiche insediative di interesse pubblico, disciplinate dal Codice di Assegnazione delle aree produttive e polifunzionali vigente al momento della presentazione del PUA. Tale Codice prevedeva la cessione di tali aree contestualmente alla firma della convenzione urbanistica davanti al notaio, con un immediato quanto notevole impegno finanziaria da parte dell'Ente. A fronte di tale cospicuo impegno si è reso necessario garantire il sussistere delle condizioni di assoluta certezza sull'attuazione complessiva dell'Area di Trasformazione, per evitare criticità e rischi sul completo raggiungimento delle finalità di cui alle suddette disposizioni comunali, criticità che avrebbero potuto comportare profili di irregolarità sotto l'aspetto della correttezza della spesa pubblica. In una prima fase si è reso pertanto necessaria una revisione del sopra citato Codice di Assegnazione che consentisse di gestire la circostanza con maggiori garanzie circa il raggiungimento delle finalità pubbliche per le quali vengono interessate importanti somme nei capitoli di spesa. Il procedimento è stato pertanto sospeso in data 09/08/2018, per l'espletamento dei passaggi burocratici necessari all'approvazione di tali modifiche;

- l'iter è stato riavviato il 05/06/2019 con il deposito del PUA e l'inoltro contestuale alla Provincia per i pareri di competenza (art. 5 della L.R. 19/2008 (sismica) e articoli da 13 a 18 del D. Lgs. 152/2006 come modificato dal D. Lgs. 04/2008 (V.A.S.), dopo che la ditta attuatrice aveva confermato la volontà espressa di procedere con le nuove modalità previste dall'art. 16bis del Codice di Assegnazione delle aree produttive e polifunzionali (cessione delle aree per politiche insediative di interesse pubblico, dopo l'avvenuta cessione delle opere di urbanizzazione del comparto);

- il sopravvenuto obbligo di integrazione degli elaborati del PUA, con la Relazione economica finanziaria richiamata al precedente "Preso atto che", in adeguamento alle disposizioni contenute nella L.R. 24/2017 e s.m.i (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio), richiesta in data 05/12/2019, sulla base delle indicazioni contenute nella Deliberazione di Giunta Comunale n. 352 del 14/11/2019, ha comportato ulteriori ritardi in quanto è stata predisposta dalla ditta attuatrice (dopo tre proroghe di 60 giorni) in data 25/03/2020 e successivamente integrata il 21/04/2020;

- successivamente tenuto conto dei significativi riflessi sul bilancio comunale conseguenti alla cessione al Comune della quota di terreno per l'attuazione di politiche insediative di interesse pubblico proposta dai soggetti attuatori e valutando che tale cessione non avrebbe raggiunto le finalità pubbliche sottese alla normativa ma al contrario sarebbe risultata un'operazione svantaggiosa per la collettività, l'Amministrazione ha ritenuto di rivedere le modalità di valutazione delle aree da acquisire e ha conseguentemente sospeso nuovamente il procedimento in data 05/10/2020. Con deliberazione di G.C. n.83 del 30/03/2021 è stato assunto atto di indirizzo circa le modalità di attuazione delle quote di edificabilità per politiche insediative di interesse pubblico nelle AT4a e AT4b del PRG vigente, indicando due opzioni alternative: cessione gratuita al Comune di area urbanizzata pronta per l'edificazione corrispondente ad un indice Ut 0,04 o mantenimento in capo al soggetto attuatore della proprietà di tutta la superficie edificabile previo pagamento di una somma definita. Pertanto con nota del 14/04/2021 è stato richiesto alla ditta attuatrice di esprimere la propria volontà in merito, al fine del riavvio del procedimento;

- la ditta attuatrice con nota del 03/08/2021 ha comunicato di voler procedere alla cessione gratuita al Comune di area urbanizzata pronta per l'edificazione allegando gli elaborati modificati e l'iter è stato nuovamente riavviato in data 06/08/2021 con la richiesta dei pareri ai soggetti competenti alle valutazioni sulle lievi modifiche apportate al progetto;

**CONSIDERATO** che:

- in relazione alle condizioni relative al procedimento del PUA, espresse dal Consorzio di Bonifica della Romagna, Prot. 8554/CES/1654 in data 20/03/2018, dal Settore Tutela Ambiente e Territorio espresso in sede della Conferenza dei Servizi del 20/03/2018 (ID 2532779) e dal Servizio Tecnico Sportello Unico Edilizia del 20/03/2018 (PG 0032902), si precisa che gli elaborati del PUA sono stati modificati/integrati prima del deposito;

- in relazione alle condizioni espresse Servizio Associato Attuazione Urbanistica-PEEP, in data 28/10/2019 (PG 0124747/2019) e in data 21/09/2021 (PG n. 133577), si precisa che gli elaborati del PUA sono stati modificati e integrati;

- in relazione alle valutazioni espresse dal Quartiere Dismano in data 05/10/2017 (PQ n.106404) e in data 11/05/2018 (PQN 53815/454) si specifica che gli elaborati del PUA prevedono l'allargamento di via Alba sul fronte del Comparto; per quanto riguarda il collegamento del comparto con la pista ciclo-pedonale esistente in prossimità dell'abitato di San Cristoforo, peraltro auspicata anche da AUSL nel corso della Conferenza dei Servizi, è stato già chiarito in tale sede che la realizzazione di tale infrastruttura riguarda la programmazione comunale delle opere pubbliche e, in quanto opera esterna al comparto, non può essere direttamente riferita allo stesso anche in considerazione della sua significativa estensione;

- in relazione al provvedimento provinciale sulla Verifica di assoggettabilità (n° 28975/119 del 16/10/2019), che ha escluso il PUA dalla procedura di VAS con condizioni relative alle mitigazioni, alla rispondenza agli esiti della procedura di screening del polo produttivo Pievesestina – Torre del Moro e al microclima, si specifica che gli elaborati del PUA sono stati integrati;

**CONSIDERATO** infine che l'art. 4 della L.R. 21/12/2017 n.24 e s.m.i. "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" consente, nel periodo transitorio di quattro anni dalla data di entrata in vigore, di adottare ed approvare piani urbanistici attuativi degli strumenti generali vigenti con la condizione che la convenzione urbanistica preveda, a pena di decadenza, termini perentori per la presentazione dei titoli abilitativi e il completamento degli interventi, al fine di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi stessi;

**RITENUTO** opportuno pertanto:

- autorizzare il mantenimento in proprietà privata di quota delle aree di compensazione aggiuntiva agli standard (art. 42.08 NdA PRG 2000) per circa mq. 197,00 dietro pagamento al Comune di Cesena di specifico corrispettivo per circa € 7.092 al momento della stipula della convenzione urbanistica;
- provvedere all'approvazione del P.U.A. in oggetto in quanto il medesimo:
  - costituisce attuazione delle previsioni del vigente PRG 2000 in relazione alle aree polifunzionali ivi contenute;
  - consente di dare risposta alle esigenze insediative dei soggetti attuatori promotori del P.U.A. in coerenza con i principi di sostenibilità ambientale e nel rispetto delle generali previsioni di pianificazione territoriale contenute nel PRG costituendo allo stesso tempo forma di politica per lo sviluppo delle imprese e delle attività economiche sul territorio comunale;
  - consente la realizzazione delle mitigazioni ambientali in coerenza con la verifica di assoggettabilità e lo screening;
  - persegue le finalità di cui all'art. 42.08 bis delle N.d.A. del P.R.G., del “Codice di Assegnazione delle aree produttive e polifunzionali nonché delle aree edificabili nei comparti PEEP e di aree per l'ERP nel PRG 2000” e della deliberazione di G.C. n.83 del 30/03/2021 relativa all'atto di indirizzo circa le modalità di attuazione delle quote di edificabilità per politiche insediative di interesse pubblico nelle AT4a e AT4b del PRG vigente;

**VISTI:**

- l'art. 25 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni;
- l'art. 4 della L.R. 24/2017 e s.m.i.;
- le “Disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione” allegate al Regolamento Edilizio;
- il D.Lgs. 152/2006 come modificato ed integrato dal D.Lgs. 04/2008 e s.m.i.;
- il Codice di Assegnazione delle aree produttive e polifunzionali nonché delle aree edificabili nei comparti PEEP e di aree per l'ERP nel PRG 2000”;

Su conforme proposta del Settore Governo del Territorio;

Acquisiti in via preliminare, i pareri favorevoli ai sensi e per gli effetti dell'art.49 del D.Lgs 267/2000 di seguito riportati;

A voti unanimi palesemente espressi,

**DELIBERA**

**1) DI APPROVARE**, per le motivazioni indicate in narrativa, il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa privata relativo all'Area di Trasformazione Polifunzionale AT4a 12/22 in località Pievesestina – prolungamento viale della Cooperazione, per l'urbanizzazione dell'Area di Trasformazione e la realizzazione di edifici con funzioni di industriali, impianti produttivi agroalimentari, depositi, magazzini (usi U 4/1, U 4/2), costituito dai seguenti elaborati depositati agli atti della presente deliberazione:

**Elaborati del PUA**

- |          |  |
|----------|--|
| All. 0   | Elenco elaborati   |
| Tav. 1   | Rilievo e Stralcio PRG                                       |
| All. 1.1 | Documentazione fotografica, elementi catastali               |
| Tav. 2   | Analisi progettuale  |
| Tav. 4   | Profili e Sezioni  |
| Tav. 5.1 | Verde pubblico, fognatura bianca con profili longitudinali e |

	particolari costruttivi
Tav. 5.2	Mobilità e sezioni stradali
Tav. 6	Aree da cedere
Tav. 7	Schema delle reti dei sottoservizi di Hera
Tav. 8	Schema Rete Illuminazione Pubblica
Tav. 9	Schema Reti ENEL e TELECOM
All. 9.1	Parere ENEL e TELECOM
All. 11.1	Computo Metrico Estimativo delle opere di urbanizzazione
All. 11.2	Planimetria opere fuori comparto
All. 12.0	Relazione tecnica
All. 12.1	Invarianza idraulica Relazione tecnica
Tav. 12.1/A	Invarianza idraulica – Ricettore Fosso Consorziiale Casale
Tav. 12.1/B	Invarianza idraulica – Ricettore fosso comunale affluente del Fosso Consorziale Casale
All. 12.2	Relazione tecnica sui ponti tracciati sul Canale Consorziiale Casale e sulla condotta C.E.R.
Tav. 12.2/A	Schema rete della condotta del Canale Emiliano Romagnolo
All. 13	Norme Tecniche di Attuazione
All. 15	Documentazione di impatto acustico
All. 16	Relazione geologica e geotecnica
All. 16.1	Asseverazione alla relazione geologica
All. 17.1	Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità
All. 17.2	Risposta alle prescrizioni della Provincia Forlì-Cesena relative alla Procedura di screening
All. 18	Schema di convenzione
All. 20	Dichiarazione relativa alle norme di prevenzione incendi
All. 21	Piano economico- finanziario;

## 2) DI AUTORIZZARE:

- il mantenimento in proprietà privata di quota delle aree di compensazione aggiuntiva agli standard (art. 42.08 NdA PRG 2000) per circa mq. 197,00 dietro pagamento al Comune di Cesena di specifico corrispettivo per circa € 7.092 al momento della stipula della convenzione urbanistica;

- la ditta Attuatrice ad operare su suolo di proprietà comunale, fuori comparto, al fine di garantire la sostenibilità e il corretto inserimento del nuovo insediamento nella rete urbana del polo produttivo della frazione;

**3) DI PREVEDERE** successivamente al collaudo delle OO.UU., all'acquisizione a titolo gratuito da parte del Comune, di un'area urbanizzata corrispondente ad un indice di Ut 0,04 mq/mq (Sul mq. 2.130,76) da comprendere nella Se, relativamente alla quota di spettanza comunale prevista all'art. 42.08bis delle NdA PRG 2000 (politiche insediative di interesse pubblico). La restante quota di Ut pari a 0,06 mq/mq (Sul mq. 3.196,14) viene mantenuta in proprietà dalla ditta attuatrice;

**4) DI PREVEDERE**, successivamente al collaudo delle OO.UU., all'acquisizione a titolo oneroso da parte del Comune di Cesena e al prezzo convenzionale di 0,01 €/mq, delle aree di compensazione aggiuntiva allo standard di verde pubblico pari a mq. 9.986, per un costo complessivo pari a € 99,86 da versarsi alla Ditta attuatrice al momento della cessione delle aree allo stesso Comune. La suddetta somma di € 99,86 verrà imputata sul capitolo 021200/00 "Acquisto, permuta immobili";

**5) DI STABILIRE** che per un completo e regolare prosieguo dell'attuazione, il soggetto attuatore degli interventi previsti dal PUA, dovrà rispettare le prescrizioni contenute in tutti i pareri richiamati nel presente provvedimento che sono stati consegnati in data 31/10/2019 (PG n 0126653/2019), in



data 21/07/2020 (PG n. 86332) e in data 23/09/2021 (PG n. 134627), con note trasmesse via PEC e RACC;

**6) DI PRECISARE** che:

- in adempimento alle prescrizioni contenute nel provvedimento provinciale di esclusione dalla VAS del PUA in oggetto e nei pareri del Consorzio di Bonifica della Romagna, del Settore Tutela Ambiente e Territorio, del Servizio Tecnico Sportello Unico Edilizia e del Servizio Associato Attuazione Urbanistica-PEEP, sono stati conseguentemente adeguati gli elaborati del PUA interessati dalle prescrizioni anzidette, come dettagliato nel precedente “**CONSIDERATO** che”;

- in relazione alle valutazioni espresse dal Quartiere Dismano, si confermano le determinazioni assunte nel precedente “**CONSIDERATO** che”;

- in conformità ai principi della L.R. 24/2017 e s.m.i., allo scopo di garantire l'immediato avvio degli interventi ricompresi nel PUA, la convenzione urbanistica prescrive, a pena di decadenza dello strumento attuativo, termini perentori per la presentazione dei titoli abilitativi, per l'inizio dei lavori e per l'attuazione di tutti gli interventi previsti in relazione alla congruità con le previsioni e i programmi dello strumento urbanistico generale (PUG). Tale termine massimo valutato sufficiente per l'attuazione delle opere previste nel PUA, è stabilito in 6 (sei) anni dalla data di esecutività della presente approvazione;

**7) DI STABILIRE** altresì che la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto è posta in capo ai soggetti attuatori privati proprietari delle aree del PUA;

**8) DI PRECISARE** che:

- le sostenibilità fognarie e depurative sono garantite mediante l'avvenuta realizzazione dei potenziamenti della rete fognaria (opere di collegamento su via Torino della rete nera nella frazione di Pievesestina al depuratore centrale di via Calcinaro);

- la sostenibilità energetica e idrica è stata assicurata attraverso la realizzazione delle opere di potenziamento delle reti acqua e gas, lungo v. Torino fino alla rotonda Saragat;

- la fattibilità degli interventi proposti dai privati è stata dimostrata dalla relazione economico-finanziaria allegata al PUA, predisposta in adeguamento alle disposizioni contenute nella L.R. 24/2017 e s.m.i. (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio), sulla base delle indicazioni contenute nella Deliberazione di Giunta Comunale n. 352/2019 e valutata con il supporto del componente dell'Ufficio di Piano esperto in materia di estimo che, in data 17/07/2020 e in data 20/09/2021, ha ravvisato la fattibilità degli interventi entro i termini stabiliti dalla convenzione urbanistica del PUA;

**9) 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 alterino la sostanza dell'atto. In coerenza con le disposizioni del Regolamento Edilizio e dell'art. 4 della L.R. 24/2017 e s.m.i.; tale stipula dovrà avvenire entro due anni dalla data di esecutività del presente provvedimento, salvo proroghe e comunque non oltre il 31/12/2023, pena la decadenza del PUA;

**10) 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.

Inoltre,

**LA GIUNTA**

Attesa l'urgenza di provvedere;  
A voti unanimi palesemente espressi,

**DELIBERA**

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – comma 4-  
D.Lgs 267/2000.

**P A R E R I**

*(ai sensi dell'art. 49, D.L.vo n.267/2000)*

PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE    **ANTONIACCI EMANUELA**

PARERE REGOLARITA' CONTABILE FAVOREVOLE    **SEVERI STEFANO**

---

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

**ENZO LATTUCA**

**MANUELA LUCIA MEI**

---

**PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Cesena il giorno 20/10/2021 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 20 ottobre 2021

IL FUNZIONARIO INCARICATO

**BARBARA BARTOLI**

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si dichiara, a norma del comma 4, art.134, D.L.vo n. 267 del 18 agosto 2000, che la deliberazione é esecutiva dal 19/10/2021.

---