



COMUNE DI CESENA

Giunta Comunale

Processo verbale delle deliberazioni della Giunta Comunale

Seduta del **03/08/2021** - delibera n. **247**

L'anno **(2021)**, il mese di **AGOSTO**, il giorno **TRE**, 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	

* Presente in videoconferenza ai sensi di quanto previsto dalla Delibera di G.C. n.67 del 09/03/2020.

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 2^ VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA 08/10 AT2 IN LOCALITA' CALISESE, VIA MALANOTTE.

PREMESSO che:

- il PRG vigente prevede in località Calise, via Malanotte, un comparto di trasformazione di circa 8.000 mq denominato 08/10 AT2, Area di riqualificazione urbana, con l'obiettivo della demolizione dei manufatti produttivi esistenti al fine di riqualificare una porzione di frazione; il verde è previsto con funzione di filtro nei confronti delle attività produttive esistenti e della viabilità;
- con delibera di Giunta Comunale n. 322 del 13.09.2011 divenuta esecutiva il 04.10.2011, è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo presentato dalle società La Calise Immobiliare srl e Santerini Gaetano di Santerini Maria & C. sas, proprietarie del terreno relativo al comparto di che trattasi ed il 13.11.2013 è stata stipulata, con atto del Notaio Antonella Odierna Rep. 4.855 Racc. 3267, la relativa convenzione;
- con delibera di Giunta Comunale n. 23 del 03.02.2015 è stata approvata la prima variante al PUA, che riguardava, tra l'altro, la modifica dei lotti per il recupero di una quota di SUL derivante dalla variante al PRG 1/2008 che ha trasformato l'Area di trasformazione da AT2-AT5 in AT2 con un aumento della capacità edificatoria da mq 3.608 a mq 4.108, ed il 10.12.2015 è stata stipulata, con atto del Notaio Antonella Odierna Rep. 7.763 Racc. 5.263, la modifica alla convenzione già stipulata;
- in data 05.05.2020, con PGN 0052867/351 Fascicolo 2010/URB_PUA/000080-02, le società La Calise Immobiliare srl e Santerini Gaetano di Santerini Maria & C. sas, hanno presentato al Comune nuova richiesta di variante al Piano urbanistico attuativo approvato;
- la variante proposta il 05.05.2020 modifica le aree pubbliche e la SUL come precedentemente approvate, si rende pertanto necessario modificare la convenzione relativa al PUA in oggetto, già stipulata;

DATO ATTO che:

- tale seconda variante, come risulta dagli elaborati progettuali, riguarda :
 1. la riduzione della SUL massima di progetto da 3.943 mq a 2.995 mq ;
 2. la modifica della tipologia di insediamento, da edifici plurifamiliari ad abitazioni di tipo bifamiliari o a schiera, con ridefinizione della sagoma di ingombro e altezza massime;
 3. modifiche alla disposizione delle aree pubbliche, riposizionando il parcheggio pubblico interno ad est del comparto, modifica della aree verdi;
- restano confermate tutte le altre disposizioni normative, le prescrizioni degli enti e servizi, i vincoli, gli indici, i parametri urbanistici e quant'altro previsto del PUA approvato con la menzionata deliberazione di Giunta comunale n. 322/2011 e della Variante di cui alla delibera di G.C. n.23/2015 91/2015, in ogni parte non modificata dalla Variante in oggetto;

- le modifiche apportate al precedente PUA sono di modesta entità e consistono principalmente nella riduzione dell'edificato, pertanto si è ritenuto di non sottoporre nuovamente il piano a verifica di assoggettabilità, ritenendo il progetto della variante migliorativo rispetto al precedente impatto sul contesto ambientale, con riferimento al provvedimento provinciale sulla Verifica di assoggettabilità Deliberazione della Giunta Provinciale n° 304 Prot. Gen. n. 66282/2011 del 21.06.2011 espresso sul primo PUA approvato;

DATO ATTO altresì:

- del parere favorevole congiunto di ARPAE – AUSL del 23.06.2020 prot. 2020/0155494/P (PGN 74103 del 25.06.2020), confermato il 22/09/2020 prot. 2020/0241597/P (PGN 113470/351 del 23/09/2020);

- del parere favorevole del Consorzio di Bonifica della Romagna, Prot. 6943/2021 (PGN 33436/351) in data 08.03.2021 con prescrizioni relative alla successiva fase esecutiva, che richiama i precedenti pareri espressi con note Prot.17348/2020 (PGN 74999) del 25/06/2020 e Prot. 26649 (PGN 113621) del 22/09/2020;
- del parere favorevole con prescrizioni relative alla fase esecutiva di HERA-INRETE prot. N. 78675-2819 del 22/09/2020 (PGN 0113674/351 del 23/09/2020) che ribadisce i contenuti della precedente nota Prot. 44817-14095 del 26/05/2020 (PGN 0060658/351 del 27/05/2020);
- del parere favorevole con prescrizioni per la fase esecutiva di HERA LUCE in data 21/09/2021 Prot. N. 5943 (PGN 0113267/351 del 22/09/2021) che ribadisce il precedente parere del 16/06/2020 Prot. N. 3784 (PGN 0070746/351 del 17/06/2020);
- del parere favorevole con prescrizioni per la successiva fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, espresso dal Settore Lavori Pubblici – Servizio Infrastrutture in data 21.09.2020 PGN 112780/351, che richiama anche le prescrizioni di cui al precedente parere del 25.06.2020 PGN 74753/351, parere completato con nota del 26.01.2021 PGN 12508/351, relativa alle soluzioni adottate per l'invarianza idraulica;
- del parere favorevole con prescrizioni per la successiva fase di progettazione esecutiva espresso dal Settore Lavori Pubblici - Servizio Arredo Urbano e Verde Pubblico del 21.09.2020 (PG 112748/339);
- del parere favorevole del Servizio Patrimonio ed espropri del 17.09.2020 (Id. n. 3019373/130), che conferma il precedente parere del 23.06.2020 (Id. n. 2968441);
- del parere favorevole del Servizio Tecnico Sportello Unico Edilizia del 17.09.2020 (PGN 111069/72);
- del parere favorevole condizionato del Settore Tutela dell'Ambiente e del Territorio del 17.09.2020 PGN 111064/466, che richiama il precedente parere del 25.06.2020 PGN 74491, con prescrizioni relative alla fase esecutiva;
- del parere del Settore Lavori Pubblici – Energie per la Città s.p.a. in data 08.07.2020 PGN 89006/345, completato con nota del 02.10.2020 PGN 118537/351 del Settore Lavori Pubblici, Servizio Infrastrutture, con prescrizioni per la successiva fase di progettazione esecutiva della rete TLC;
- del parere favorevole condizionato del Servizio Associato Attuazione Urbanistica-PEEP in data 10.06.2020 (PGN 0081587/2021);
- del parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, nella seduta del 09.06.2020;
- del parere favorevole del Quartiere Rubicone PGN 0047123/351 del 07.04.2021;
- che in data 03/07/2020 (PGN 79195), in data 01/10/2020 (PGN 118244), in data 16/10/2020 (PGN 126418), in data 10/03/2021 (PGN 0035062), ed infine in data 16/06/2021 (PGN 0084697) con note trasmesse via PEC si è provveduto a consegnare alla ditta attuatrice ed al tecnico progettista, 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;

DATO ATTO inoltre che gli elaborati della variante al P.U.A. sono stati depositati a libera visione del pubblico, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/78 e successive modificazioni, dal 08.04.2021 al 08.05.2021 e che nei trenta giorni successivi non sono pervenute osservazioni;

VALUTATO OPPORTUNO approvare la variante al PUA richiesta dalle proprietà in quanto finalizzata ad una consistente riduzione della SUL di progetto e contestuale revisione delle tipologie edilizie, con soluzioni meno dense e più basse, quindi meno impattanti sul tessuto esistente, rispetto al piano precedentemente approvato;

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 dalla data di entrata in vigore fino all'approvazione del PUG, di approvare piani urbanistici attuativi degli strumenti generali vigenti e le loro varianti;

VISTI:

- l'art. 5 comma 13 della Legge 12 luglio 2011 n. 106;
- l'art. 25 della L.R. 47/78 e successive modificazioni;
- l'art. 4 della L.R. 24/2017, relativo all'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti;
- l'art. 3 comma 4 della L.R. 46/1988 e successive modificazioni;
- le "Disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" allegate al Regolamento Edilizio approvato con Deliberazione C.C. n. 92 del 14/12/2017;

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, la seconda variante al Piano Urbanistico Attuativo relativo all'area residenziale di espansione 08/10 AT2 Calisese via Malanotte comparto Ovest, presentato dalle società La Calisese Immobiliare srl e Santerini Gaetano di Santerini Maria & C. sas, costituita dai seguenti elaborati depositati agli atti della presente deliberazione:

All.	0.	Elenco Elaborati
All.	01.1	Documentazione fotografica, elementi catastali
Tavola	01.	Rilievo e stralcio PRG
Tavola	02.	Analisi progettuale
Tavola	04.	Schemi tipologici indicativi
Tavola	05.	Verde pubblico, fognatura bianca, mobilità, sinottica
Tavola	06.	Aree da cedere
Tavola	07.	Schema reti (gestore s.i.i.ed altre reti);
Tavola	08.	Illuminazione pubblica
Tavola	09.	Reti Enel, Tim
Tavola	09.bis	Collegamenti ciclopedonali
All.	11.	Computo metrico estimativo
All.	12.	Relazione illustrativa e sull'invarianza idraulica
All.	13.	Norme tecniche di attuazione
All.	14.	Relazione clima acustico
All.	15.	Attestazioni altri tecnici

All. 16. Modifica schema convenzione

2. **DI DARE ATTO** che le ditte La Calisese Immobiliare srl e Santerini Gaetano di Santerini Maria & C. sas, in relazione alla presente seconda variante al Piano attuativo del comparto, si impegnano ad assumere gli obblighi contenuti nello schema di modifica alla convenzione già stipulata in data 13.11.2013 presso il notaio Antonella Odierna Rep. 4.855 Racc. 3.267 e successivamente modificata in data 10.12.2015 con atto notaio Antonella Odierna Rep. 7.763 Racc. 5.263;
3. **DI PRECISARE** che per quanto non modificato dalla suddetta Variante al PUA, restano confermate le disposizioni normative, le prescrizioni degli enti e servizi, i vincoli, gli indici e parametri urbanistici e quant'altro previsto dal PUA approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 322/2011 e della Variante di cui alla delibera di G.C. n.23/2015 91/2015;
4. **DI PREVEDERE**, successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione, che il Comune acquisisca le superfici di compensazione ambientale aggiuntiva che ammontano complessivamente a circa mq 19.308, al prezzo convenzionale di 0,01 €/mq, per la cifra complessiva di € 193,08. La suddetta somma verrà imputata sul capitolo 021200/00 "Acquisto, permuta immobili" al momento della acquisizione;
5. **DI STABILIRE** che per un completo e regolare prosieguo dell'attuazione degli interventi previsti dalla variante al PUA, il soggetto attuatore ed i titolari dei permessi di costruire degli edifici, nella redazione e presentazione dei titoli edilizi delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati, dovranno rispettare le prescrizioni contenute in tutti i pareri richiamati nelle premesse nel presente provvedimento, che sono stati consegnati alla ditta attuatrice in data 12.06.2020 (PGN 0068594/2020);
6. **DI AUTORIZZARE** 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 della frazione;
7. **DI INDICARE** per la stipula della variante alla convenzione urbanistica il Dirigente del Settore Governo del Territorio, conferendogli ogni più ampio mandato per apportare tutte quelle modifiche e integrazioni che non modifichino la sostanza dell'atto;
8. **DI RILEVARE** che risultano rispettate le tempistiche comunali relative alla durata del procedimento di approvazione;
9. **DI PROVVEDERE** all'invio di copia della presente Seconda Variante alla Giunta Provinciale ed alla Giunta Regionale, ai sensi del 4° comma dell'art. 3 della L.R. 46/88 e successive modifiche ed integrazioni.

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 10/08/2021 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 10 agosto 2021

IL FUNZIONARIO INCARICATO

BARBARA BARTOLI

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si dichiara, a norma del comma 3, art.134, D.L.vo n. 267 del 18 agosto 2000, che la deliberazione é esecutiva dal 21/08/2021

IL FUNZIONARIO INCARICATO

BARBARA BARTOLI
