



# COMUNE DI CESENA

Processo verbale delle deliberazioni della Giunta Comunale

Seduta del 10/10/2023 – delibera n. 257

---

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AREA DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE DEL PRG 2000, DENOMINATA AT4B 12/05 IN LOCALITÀ PIEVESESTINA – CASELLO AUTOSTRADALE, COMPARTO NORD.

---

L'anno **(2023)**, il mese di **Ottobre**, il giorno **dieci**, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei signori:

NOMINATIVO	FUNZIONE	PRESENTE	ASSENTE
LATTUCA ENZO	Sindaco	P	
CASTORRI CHRISTIAN	Vice Sindaco	P	
ACERBI CAMILLO	Assessore	P	
FERRINI LUCA	Assessore	P	
LABRUZZO CARMELINA	Assessore	P	
LUCCHI FRANCESCA	Assessore	P	
MAZZONI CRISTINA	Assessore	P	
VERONA CARLO	Assessore	P	

Presiede il Sindaco Enzo Lattuca

Assiste il VICE SEGRETARIO Andrea Lucchi

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:

N. prop (2023/293)

APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AREA DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE DEL PRG 2000, DENOMINATA AT4B 12/05 IN LOCALITÀ PIEVESESTINA – CASELLO AUTOSTRADALE, COMPARTO NORD.

**PREMESSO** che:

- il PRG 2000 ha previsto in località Pievesestina un comparto perequativo, a nord del territorio comunale, in un'area limitrofa al casello autostradale, lungo la via Dismano ed all'interno di un tessuto edilizio con prevalenza di funzioni produttive e polifunzionali, denominato 12/05 AT4b, esteso per una superficie di circa 41.758 mq, con l'obiettivo di dare risposta alla richiesta di aree produttive e acquisire aree verdi eco-ambientali di protezione dalla viabilità (autostradale e comunale);

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 362 del 22/12/2020, la ditta in qualità di proprietaria dei terreni compresi nell'Area di Trasformazione in parola è stata autorizzata alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Privata relativo all'Area di Trasformazione Polifunzionale AT4b 12/05, in conformità con le previsioni del PRG 2000;

- con nota PGN 0106230 del 27/07/2021, completata degli elementi necessari in data 11/08/2021 (PGN 0113971), la ditta proprietaria ha presentato istanza per l'approvazione del progetto inerente il PUA AT4b 12/05 Pievesestina – casello autostradale, comparto nord;

- la suddetta ditta è proprietaria dei terreni, siti in località Pievesestina, distinti al Catasto Terreni di Cesena al Foglio n. 24 p.lle n. 27, 114, 261, 324, 326, 342 e al Catasto fabbricati al Foglio n. 24 p.la n. 344 per una superficie catastale pari a mq. 38.508 e pari a mq. 38.522 di superficie territoriale (St) reale, come da dichiarazione del tecnico progettista contenuta nell'allegato 12 "Relazione Illustrativa - Relazione sull'invarianza idraulica – Dichiarazioni";

- nel comparto sono inoltre compresi i seguenti terreni privi di indice edificatorio:

➤ terreni di superficie reale pari a mq 2.331 facente parte di un tratto dello scolo consorziale Dismano;

➤ tratto stradale di mq 905 denominato via Fornace di proprietà Comunale per il quale il progetto del PUA, pur non prevedendo il mantenimento esclusivamente a strada, conferma le previsioni pubbliche di PRG (verde, parcheggi, viabilità) e sostituisce il vecchio tracciato nel sottopasso autostradale esistente con una nuova viabilità ciclo-pedonale di collegamento;

- complessivamente il Piano Urbanistico Attuativo ha una superficie catastale di mq. 41.279 e reale di mq. 41.758, come da dichiarazione del tecnico progettista contenuta

N. prop (2023/293)

nell'allegato 12 "Relazione Illustrativa - Relazione sull'invarianza idraulica – Dichiarazioni"; di questi mq 38.522 risultano di proprietà della Ditta attuatrice, i restanti terreni, privi di capacità edificatoria, risultano di proprietà del Comune di Cesena per mq 905 e di proprietà del Consorzio di Bonifica per mq 2.331;

- con nota acquisita al PGN 0143519 del 11/10/2022 la ditta attuatrice ha richiesto il mantenimento in proprietà della superficie relativa alle politiche insediative di interesse pubblico (art. 42.08bis);

- le previsioni contenute nel Programma Pluriennale di Attuazione del 2004 e successiva Variante del 2005, Elaborato 4 - Previsioni infrastrutturali e Allegato all'Elaborato 4 - Scheda Programmatica, relative al comparto AT4b 12/05, attribuiscono allo stesso comparto:

- di contribuire in quota parte, in ragione della Sul, con le AT 12/03 e 12/04 (ora permesso di costruire con prescrizioni n. 167) e AT 12/06 (previsione stralciata dal vigente PRG), alla realizzazione della rotatoria fra via Larga e via Dismano;
- di prevedere l'allargamento e la riqualificazione di via Dismano, come viale, lungo il fronte secondo un progetto complessivo;
- di contribuire in quota parte al potenziamento del depuratore, previsione superata da sopravvenuti interventi infrastrutturali pubblici e in luogo di tale impegno, è stata chiesta alla ditta attuatrice la compartecipazione al potenziamento del servizio gas. Tale impegno si è formalizzato con la sottoscrizione, in data 23/10/2014 Rep. 42218, della Convenzione accessiva alle convenzioni urbanistiche dei piani attuativi in località Pievesestina, tra cui l'Area in oggetto, per il potenziamento delle dorsali di distribuzione gas" i cui lavori sono terminati nell'anno 2020;

- 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 uno o più edifici a destinazione produttiva/logistica e commercio all'ingrosso (usi U 3/7, U 4/1, U 4/2 per mq. 15.408 di Superficie Totale S.T.);
- 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. 10.252 circa destinata ad aree a verde di compensazione aggiuntiva agli standard (art. 42.08 Nda PRG 2000), che il

N. prop (2023/293)

Comune acquisirà al prezzo convenzionale di 0,01 € al mq. per un importo complessivo di € 102,52 da versarsi al momento della cessione delle aree;

- al mantenimento in proprietà alla ditta attuatrice, a titolo oneroso, della quota di spettanza comunale prevista all'art. 42.08bis delle NdA PRG 2000 (mq. 3.852 di S.T.), per fini connessi alle proprie attività produttive;

- in data 15/03/2023 è stato pubblicato sul BUR regionale ed è entrato in vigore il Piano Urbanistico Generale (PUG), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 16/02/2023, il quale strumento, in conformità con le disposizioni dell'art. 4 della L.R. 24/2017, fa salva la possibilità di conclusione dell'iter di approvazione degli strumenti attuativi del PRG 2000 in itinere, tra i quali è ricompreso il PUA 12/05 AT4b in parola;

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 212 del 01/08/2023 sono stati approvati gli indirizzi generali per l'approvazione e l'attuazione dei piani attuativi del PRG 2000 previgente in considerazione della loro sostenibilità ambientale, economico e sociale, che prevede *"per i piani in corso di approvazione, la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo D ed S, senza procedere allo scomputo dei costi sostenuti per l'urbanizzazione primaria funzionale al piano; i soggetti attuatori dovranno pertanto dichiarare di condividere tale condizione attraverso la sottoscrizione di uno schema di convenzione, allegato agli elaborati del PUA, che preveda tale corresponsione; qualora ciò non avvenga, non sussisteranno le condizioni ambientali e di sostenibilità per procedere all'approvazione del piano stesso, per le ragioni dianzi evidenziate e da intendersi quivi richiamate"*;

**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, tra l'altro, prevede:

- la realizzazione, a carico della ditta attuatrice, della rotatoria fra via Larga di Sant'Andrea e via Dismano, in parte compresa nel perimetro del comparto, nel rispetto degli impegni previsti dal PPA, previa procedura di esproprio con costi a carico del soggetto attuatore da attivarsi successivamente alla stipula della convenzione urbanistica del PUA e a scomputo degli oneri di urbanizzazione per la porzione posta fuori comparto;

- l'impegno a sostenere i costi per la fornitura e collocazione di giochi, previsti nelle quantità di cui al "Disciplinare Tecnico del Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e relativa cessione", in altra area verde comunale, fuori comparto, in accordo con il Servizio Arredo Urbano e Verde Pubblico del Settore Lavori Pubblici;

N. prop (2023/293)

- l'impegno della Ditta Attuatrice a sostenere quota parte dei costi per la realizzazione delle opere di allargamento e riqualificazione della via Dismano come viale, nel tratto frontistante l'area, fuori comparto, nel rispetto degli impegni previsti dal PPA, opera da realizzarsi dall'Amministrazione comunale nell'ambito della propria programmazione delle opere pubbliche;

- 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);

### **PRESO ATTO:**

- del parere favorevole espresso da AUSL Cesena unitamente ad ARPAE ai sensi della L.R. 19/1982 e s.m.i., in data 04/05/2022 Prot. 2022/0123832/P (PGN 61855), contenente l'espressione delle valutazioni in merito alla non assoggettabilità del PUA alla procedura di VAS;

- del parere favorevole con prescrizioni per la fase esecutiva del Consorzio di Bonifica della Romagna, Prot. 21785 in data 22/07/2022 (PGN 0104377), contenente l'espressione delle valutazioni in merito alla non assoggettabilità del PUA alla procedura di VAS;

- del parere favorevole con prescrizioni per la fase esecutiva di HERA-INRETE in data 08/04/2022 Prot. 34226-15379 (PGN 0049473);

- del parere favorevole con prescrizioni per la fase esecutiva di HERA LUCE in data 29/04/2022 Prot. 3464 (PGN 0059100);

- del parere favorevole con prescrizioni di Autostrade per l'Italia in data 07/02/2022 Prot. ASPI/RM/2022/0001909/EU (PGN 17597);

- del provvedimento provinciale (Decreto Presidenziale n° 18 del 16/02/2023) contenente:

- A) l'esclusione del PUA dalla procedura di VAS di cui agli articoli da 13 a 18 del D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., tenuto conto delle considerazioni espresse nello stesso provvedimento e dettagliate nel prosieguo del presente atto;

- B) il parere favorevole rilasciato sugli aspetti sismici ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 e ss.mm.ii.;

- le validazioni sugli elaborati progettuali afferenti ai sistemi di distribuzione dell'energia elettrica formulate da ENEL con parere Prot. n° E-DIS-17/02/2020-0106931 del 17/02/2020 (PGN 0023754 del 18/02/2020);

N. prop (2023/293)

- la valutazione archeologica preventiva formulata dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini in data 04/02/2022 Prot. 1475-P (PGN 16955) 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 04/08/2022 (PGN 0110982), 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 del 14/11/2019, con la quale, nonostante alcune perplessità, è stato espresso giudizio positivo in merito alla fattibilità e sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento;

#### **DATO ATTO:**

- del parere favorevole condizionato del Servizio Associato Attuazione Urbanistica-PEEP, in data 27/02/2023 (PGN 0027607) con prescrizioni relative al PUA dettagliate nel prosieguo del presente atto e prescrizioni relative alla successiva fase esecutiva;

- del parere favorevole del Settore Lavori Pubblici - Servizio Infrastrutture in data 29/04/2022 (PGN 0060873) e in data 11/08/2022 (PGN 0114871/351), con prescrizioni relative alla successiva fase esecutiva, che riporta anche l'esito delle verifiche in merito alla correttezza delle quantità e dei prezzi relativi alle opere da realizzare a scomputo di oneri (rotatoria sulla via Dismano);

- del parere favorevole del Settore Lavori Pubblici – Servizio Arredo Urbano e Verde Pubblico in data 17/02/2022 (PGN 0023307) con prescrizioni relative alla successiva fase esecutiva;

- del parere favorevole con prescrizioni esecutive di Energie per la Città Srl in data 08/04/2022 prot. 2022/OUT/076, allegato al parere del Settore Lavori Pubblici;

- del parere favorevole del Settore Servizi Amministrativi, Partecipazione e Patrimonio – Ufficio Patrimonio espresso in data 02/05/2022 (PGN 0061100);

- del parere favorevole del Settore Tutela Ambiente e Territorio – Servizio Attività Estrattive, Valutazioni Ambientali, Bonifiche Amianto, Protezione Civile in data 08/02/2022 (PGN 0018721) e in data 14/04/2022 (PGN 0051752/466), con prescrizioni relative alla successiva fase esecutiva;

- del parere favorevole del Servizio Tecnico Sportello Unico Edilizia in data 28/04/2022 (PGN 0058773);

- del parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, del 29/09/2021;

N. prop (2023/293)

- del parere del Quartiere Dismano in data 03/10/2023 (PGN 0136666), con osservazioni sulla successiva fase esecutiva;
- della 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, la quale è stata valutata con il supporto del componente dell'Ufficio di Piano esperto in materia di estimo in data 04/08/2022; nelle conclusioni della valutazione effettuata, seppur con qualche perplessità, si ravvisano i presupposti economici finanziari che possono consentire la fattibilità dell'attuazione degli interventi entro i termini stabiliti;
- in data 17/02/2022, 05/05/2022 e 14/09/2022, 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;
- che in data 27/02/2023 (PGN 0028070) si è provveduto a comunicare alla ditta attuatrice l'esito della valutazione eseguita sulla relazione economico finanziaria, il Decreto del Presidente della Provincia di Forlì Cesena, di esito della verifica di assoggettabilità a VAS, e con la medesima nota si è provveduto a consegnare copia del parere del Servizio Associato Attuazione Urbanistica-PEEP (PGN 0027607 del 27/02/2023);
- che in data 23/08/2023 (PGN 0116563) si è provveduto a comunicare alla ditta attuatrice l'esito della deliberazione della Giunta Comunale n. 212 del 01/08/2023 che ha approvato gli "indirizzi generali per l'approvazione e l'attuazione dei piani attuativi del PRG 2000 previgente in considerazione della loro sostenibilità ambientale, economico e sociale", nonché a trasmettere copia dello schema di convenzione del PUA, che la suddetta ditta ha sottoscritto per accettazione dei contenuti e riconsegnato agli uffici in data 21/09/2023;

**DATO ATTO** inoltre che:

- gli elaborati di progetto sono stati modificati e integrati per ottenere la conformità alle norme e alle prescrizioni regolamentari e degli Enti in data 28/03/2022, 11/10/2022, 19/04/2023, 07/06/2023 e 21/09/2023;
- che gli elaborati del PUA sono stati depositati a libera visione del pubblico, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/78 e successive modificazioni anche per gli aspetti relativi ai contenuti ambientali (art. 12 comma 5° d. Lgs. 152/06 e s.m.i.), dal 07/11/2022 a tutto il 07/12/2022 e che nei 30 (trenta) giorni successivi non sono pervenute né osservazioni né opposizioni;

**CONSIDERATO** che:

N. prop (2023/293)

- in relazione alle condizioni relative all'approvazione del PUA espresse dal Settore Lavori Pubblici - Servizio Infrastrutture in data 11/08/2022 PGN 0114871/351, dal Settore Lavori Pubblici - Servizio Arredo Urbano e Verde Pubblico in data 17/08/2022 PGN 23307/339 e dal Settore Tutela Ambiente e Territorio – Servizio Attività Estrattive, Valutazioni Ambientali, Bonifiche Amianto, Protezione Civile in data 14/04/2022 PGN 51752/466, gli elaborati del PUA sono stati modificati e integrati prima del deposito;

- in relazione alle prescrizioni espresse Servizio Associato Attuazione Urbanistica-PEEP, in data 19/04/2023 (PGN 0054343), e in data 07/06/2023 (PGN 0076683) gli elaborati del PUA sono stati modificati e integrati;

- in relazione al provvedimento provinciale sulla Verifica di assoggettabilità (Decreto Presidenziale n° 18 del 16/02/2023), che ha escluso il PUA dalla procedura di VAS, con condizioni relative:

- alla dovuta compensazione per il filare tutelato individuato dal PTCP lungo via Fornace, non più esistente e impossibile da ripristinare;
- alle compensazioni per l'abbattimento dei platani su via Dismano per motivi di pubblica sicurezza;
- alle misure e soluzioni da adottare in fase di realizzazione dell'intervento, quanto più possibile aggiornate con le strategie di sostenibilità e con i requisiti di riferimento attuali e coerenti alla nuova pianificazione;

gli elaborati del PUA sono stati adeguatamente modificati e integrati, recependo quanto prescritto;

**DATO ATTO** inoltre che, in adempimento di quanto previsto dalla delibera di Giunta n. 212 del 01/08/2023 "Indirizzi per l'approvazione dei PUA", la ditta attuatrice si è impegnata a farsi carico della quota di oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo D+S rimanente a seguito dello scomputo dei costi di realizzazione della rotatoria tra via Dismano e via Larga di Sant'Andrea, per la porzione fuori comparto, con sottoscrizione dello schema di convenzione in data 21/09/2023;

**CONSIDERATO** infine che il c. 5 dell'art. 4 della L.R. 21/12/2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" consente, nel periodo transitorio di sei anni dalla data di entrata in vigore della Legge medesima, di adottare ed approvare piani urbanistici attuativi degli strumenti generali vigenti, presentati prima dell'assunzione della proposta di piano, 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, come peraltro chiarito con Parere prot. 1120554 del 31/10/2022 del Responsabile dell'Area disciplina del governo del territorio, edilizia privata, sicurezza e legalità, Settore Governo e Qualità del Territorio della Regione Emilia-Romagna;

**RITENUTO OPPORTUNO** pertanto:



N. prop (2023/293)

- autorizzare il mantenimento in proprietà alla ditta attuatrice, a titolo oneroso, della quota di spettanza comunale prevista all'art. 42.08bis delle NdA (ST mq. 3.852), per fini connessi alle proprie attività, dietro monetizzazione di una somma risultata pari ad € 354.384,00, in conformità con quanto previsto dall'art. 16 del "Codice di assegnazione delle aree produttive e polifunzionali nonché delle aree edificabili nei comparti PEEP e di aree per l'ERP nel P.R.G. 2000";

- in considerazione del fatto che la rotatoria tra la Via Dismano e la via Larga di Sant'Andrea, è sì necessaria per la corretta infrastrutturazione del comparto in parola, ma era prevista a carico non solo del PUA 12/05 AT4b ma anche delle aree di trasformazione AT 12/03, 12/04 e 12/06, autorizzare lo scomputo, dalla quota di oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo D+S, dei costi di realizzazione della porzione di rotatoria fuori comparto;

- provvedere all'approvazione del PUA in oggetto in quanto il medesimo:

- costituisce attuazione delle previsioni del PRG 2000 in relazione alla richiesta di aree produttive con l'obiettivo di acquisire aree verdi eco-ambientali di protezione dalla viabilità;
- consente la realizzazione delle mitigazioni ambientali in coerenza con la verifica di assoggettabilità a VAS e lo screening di Pievesestina;
- porta a compimento la rotatoria tra la via Dismano e la via Larga di Sant'Andrea, mettendo in sicurezza l'incrocio;
- contribuisce alla futura realizzazione dell'allargamento e sistemazione della via Dismano nel tratto tra via Rondani e via Larga di Sant'Andrea;

#### **VISTI:**

- l'art. 4 della L.R 24/2017 e s.m.i., relativo all'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti;
- l'art. 25 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni;
- le "Disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" allegate al Regolamento Edilizio;
- il D.Lgs. 152/2006 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";
- la Delibera di Giunta Comunale n. 212 del 01/08/2023 "Indirizzi generali per l'approvazione e l'attuazione dei piani attuativi del PRG 2000 previgente in considerazione della loro sostenibilità ambientale, economico e sociale ";

**DATO ATTO ALTRESÌ CHE** ai sensi dell'art.49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 la presente deliberazione comporta effetti diretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, in quanto la porzione fuori comparto della rotatoria da realizzarsi nell'intersezione tra la via Dismano e la via Larga di Sant'Andrea, prevista nel progetto del PUA, verrà realizzata a scomputo del contributo di costruzione

N. prop (2023/293)

dovuto per la realizzazione dei fabbricati, fino al raggiungimento del valore presunto di € 191.505,20, iva esclusa;

**VISTA** la deliberazione del Consiglio comunale n. 20 del 29/06/2023 con la quale è stata approvata la 3<sup>a</sup> variazione al bilancio 2023-2025, comprensiva della previsione per l'importo previsto a scomputo del contributo di costruzione corrispondente a parte del costo preventivato per la realizzazione della rotatoria all'incrocio tra via Dismano e via Larga di Sant'Andrea;

Su conforme proposta del Settore Governo del Territorio;

Acquisiti in via preliminare, i pareri favorevoli ai sensi dell'art. 49 - D. Lgs. n. 267/2000 di seguito riportati;

A voti unanimi palesemente espressi;

## **DELIBERA**

1) **DI APPROVARE**, per le motivazioni indicate in narrativa, il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata relativo all'Area di Trasformazione Polifunzionale AT4b 12/05, Pievesestina in via Dismano, per l'urbanizzazione dell'Area di trasformazione e la realizzazione di edificio destinato ad usi U 3/7 (Commercio all'ingrosso) – U 4/1 (Industria, impianti produttivi agroalimentari, artigianato produttivo) – U 4/2 (Depositi e magazzini), costituito dai seguenti elaborati depositati agli atti della presente deliberazione:

### **Elaborati del PUA**

All. 0	Elenco elaborati
Tav. 1	Rilievo dello Stato Attuale, Estratto di PRG
All. 1.1	Documentazione Fotografica - Elementi Catastali
Tav. 2	Analisi progettuale
Tav. 4	Profili e Sezioni
Tav. 5.1	Verde pubblico
Tav. 5.2	Fognatura Bianca e Invarianza Idraulica
Tav. 5.3	Mobilità Viaria
Tav. 6	Aree da cedere
Tav. 7	Schema Reti (Gestore S.I.I. ed Altre Reti)
Tav. 8	Schema Rete Illuminazione Pubblica
All. 8.1	Relazione illuminotecnica
Tav. 9	Schema Reti ENEL - TELECOM
Tav. 9bis	Collegamenti Ciclopedonali
All. 11.1	Computi Metrici Estimativi

N. prop (2023/293)

- Tav. 11.2 Progetto preliminare Opere fuori Comparto (Riqualficazione via Dismano)
- Tav. 11.3 Progetto Definitivo Opere fuori Comparto (Rotonda via Dismano – via Larga)
- All. 11.4 Calcoli idraulici Scolo Consorziale
- All. 11.5 Piano Particellare per Esproprio Area Rotatoria Via Dismano – Via Larga
- All. 11.6 Quadro Economico Rotonda Via Dismano – Via Larga
- All. 12 Relazione illustrativa – Relazione sull’Invarianza Idraulica
- All. 13 Norme Tecniche di Attuazione
- All. 15 Do.Im.A
- All. 16 Relazione Geologica – Relazione Geotecnica
- All. 17 Rapporto Preliminare per Verifica Assoggettabilità alla V.A.S.
- All. 17bis Relazione di Screening
- All. 18 Schema di convenzione
- All. 19 Relazione Economico Finanziaria

2) **DI AUTORIZZARE:**

- il mantenimento in proprietà alla ditta attuatrice, a titolo oneroso, della quota di spettanza comunale prevista all’art. 42.08bis delle NdA (piano primo e secondo dell’edificio ST mq. 3.852), per fini connessi alle attività da insediarsi, a fronte della corresponsione al Comune di Cesena di € 354.384,00, corrispondente al valore calcolato ai sensi dell’art. 17 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”. La predetta somma in entrata sarà accertata nel Bilancio dell’ente alla stipula della convenzione urbanistica del PUA;

- 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 opere di urbanizzazione, all’acquisizione a titolo oneroso da parte del Comune di Cesena e al prezzo convenzionale di 0,01 €/mq, delle aree di compensazione ambientale aggiuntiva pari a mq. 10.252, per un costo complessivo pari a € 102,52 da versarsi alla ditta attuatrice al momento della cessione delle aree allo stesso Comune. La suddetta somma verrà imputata sul capitolo 21200000 “Acquisizione, costruzione, ristrutturazione e manutenzione beni immobili”;

4) **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 17/02/2022 con nota trasmessa via PEC (PGN 23571), in data 05/05/2022 con nota trasmessa via PEC (PGN 0062189) e in data 14/09/2022 con nota trasmessa via PEC (PGN 0129011);

5) **DI PRECISARE** che:

N. prop (2023/293)

- in adempimento alle prescrizioni contenute nel provvedimento provinciale di esclusione dalla VAS del PUA in oggetto e nei pareri del Settore Lavori Pubblici – Servizio Infrastrutture, del Settore Lavori Pubblici – Servizio Arredo Urbano e Verde Pubblico, del Settore Tutela Ambiente e Territorio – Servizio Attività Estrattive, Valutazioni Ambientali, Bonifiche Amianto, Protezione Civile, del Servizio Associato Attuazione Urbanistica-PEEP sono stati conseguentemente adeguati gli elaborati del PUA interessati dalle prescrizioni anzidette, come dettagliato nel precedente “CONSIDERATO che” delle premesse;

- 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 per l'attuazione delle opere previsto nel comparto è stabilito in 6 (sei) anni dalla data di esecutività della presente delibera di approvazione;

- il termine perentorio per la stipula della Convenzione Urbanistica ai sensi della L.R. 24/2017 art. 4 c. 5, ovvero il 31/12/2023, è stato prorogato dal D.L. 61/2023 (Decreto Alluvione) al 03/05/2024, come chiarito dal parere della regione Emilia-Romagna del 25/09/2023 prot. 979084, fatte salve ulteriori proroghe di legge, pena di decadenza del Piano Urbanistico Attuativo;

6) **DI STABILIRE** altresì che l'onere di farsi carico della realizzazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto sia posto in capo al soggetto attuatore privato proprietario delle aree del PUA;

7) **DI STABILIRE INFINE** che la ditta attuatrice si farà carico della realizzazione della rotatoria all'incrocio tra la via Dismano e la via Larga di Sant'Andrea, prevista nel progetto del PUA, a scemuto del contributo di costruzione dovuto per la realizzazione dei fabbricati compresi nel PUA, fino alla concorrenza massima di € 191.505,20 (costo presunto opera iva esclusa);

8) **DI ACCERTARE** l'importo di € 191.505,20 al capitolo 47420000 del bilancio 2023;

9) **DI PRENOTARE** al capitolo 56200001 del bilancio 2023 la somma di € 191.505,20;

10) **DI PRECISARE CHE** la realizzazione della rotatoria sulla via Dismano, a scemuto del contributo di costruzione è soggetta alle procedure per l'affidamento dei lavori previste dall'art. 36 del Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. 50/2016), trattandosi di opera di urbanizzazione di importo sottosoglia, ma non funzionale alla trasformazione urbanistica prevista, ai sensi dell'art. 35 del Codice medesimo;

N. prop (2023/293)

11) **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;

12) **DI STABILIRE** infine, che prima della stipula della convenzione urbanistica del PUA, sarà necessario acquisire comunicazione antimafia;

13) **DI RILEVARE** che risultano rispettate le tempistiche comunali relative alla durata del procedimento di approvazione;

14) **DI DARE ATTO** che prima del rilascio del permesso di costruire del fabbricato dovrà essere versata la quota dell'eventuale contributo D+S, rimanente a seguito dello scomputo dei costi di realizzazione della rotatoria, come previsto dalla Delibera di Giunta n. 212 del 01/08/2023, ai sensi della quale il soggetto attuatore si è impegnato alla prestazione di tale onere ai fini dell'approvazione del Piano, con la sottoscrizione dello schema di convenzione;

15) **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.

N. prop (2023/293)

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO

Enzo Lattuca

IL VICE SEGRETARIO

Andrea Lucchi



**Comune  
di Cesena**

PROPOSTA n. 293 / 2023

Oggetto: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AREA DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE DEL PRG 2000, DENOMINATA AT4B 12/05 IN LOCALITÀ PIEVESESTINA – CASELLO AUTOSTRADALE, COMPARTO NORD.

PARERE ESPRESSO AI SENSI DELL'ART.49 D.LVO n.267/2000

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA: FAVOREVOLE

Cesena, 06/10/2023

Il Responsabile

SABBATINI PAOLA

documento sottoscritto digitalmente



**Comune  
di Cesena**

PROPOSTA n. 293 / 2023

Oggetto: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AREA DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE DEL PRG 2000, DENOMINATA AT4B 12/05 IN LOCALITÀ PIEVESESTINA – CASELLO AUTOSTRADALE, COMPARTO NORD.

SETTORE RAGIONERIA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE: FAVOREVOLE

Tipo	Esercizio	Capitolo	Importo	Numero
E	2023	40500.01.47420000	191.505,20	1019
U	2023	10052.02.56200001	191.505,20	5511

CESENA, 09/10/2023

Il Responsabile

Stefano Severi

documento sottoscritto digitalmente

Copia analogica ai sensi dell'art. 23 D.Lgs n. 82/2005 e s.m.i del documento informatico  
documento firmato digitalmente da STEFANO SEVERI.

Cesena, 20/10/2023

Segretario

Manuela Lucia Mei





**Comune  
di Cesena**

DELIBERA n. 257 / 2023

Oggetto: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AREA DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE DEL PRG 2000, DENOMINATA AT4B 12/05 IN LOCALITÀ PIEVESESTINA – CASELLO AUTOSTRADALE, COMPARTO NORD.

#### REFERTO DI PUBBLICAZIONE

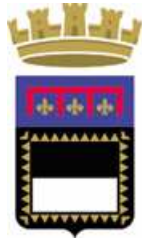
La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del COMUNE DI CESENA il giorno 17/10/2023 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi, dal 17/10/2023 al 01/11/2023.

#### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si dichiara, a norma del comma 4, art. 134, del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, che la deliberazione è esecutiva dal 10/10/2023.

Cesena, 17/10/2023

Funzionario Incaricato  
**PIERI MARIA CRISTINA**  
documento sottoscritto digitalmente



**Comune  
di Cesena**

**SEGRETERIA GENERALE**

Classifica: 6.2

Delibera numero 257

Seduta della giunta comunale del 10/10/2023

Oggetto: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AREA DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE DEL PRG 2000, DENOMINATA AT4B 12/05 IN LOCALITÀ PIEVESESTINA – CASELLO AUTOSTRADALE, COMPARTO NORD.