



COMUNE DI CESENA

Processo verbale delle deliberazioni della Giunta Comunale

Seduta del 20/09/2022 – delibera n. 240

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO 10/04 AT5 SAN GIORGIO, VIA VOLONTARI DELLA LIBERTA'.

L'anno **(2022)**, il mese di **Settembre**, il giorno **venti**, 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		A
LABRUZZO CARMELINA	Assessore	P	
LUCCHI FRANCESCA	Assessore	P	
MAZZONI CRISTINA	Assessore	P	
VERONA CARLO	Assessore	P	

Presiede il Sindaco Enzo Lattuca

Assiste il SEGRETARIO 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 DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO 10/04 AT5 SAN GIORGIO, VIA VOLONTARI DELLA LIBERTA'.

PREMESSO che:

- il PRG 2000 ha previsto in località San Giorgio un comparto perequativo di piccole dimensioni pari a 0,67 ettari, denominato 10/04 AT5 lungo via Volontari della Libertà, in adiacenza ad ambiti residenziali e ad un'area PEEP già realizzata, a completamento del tessuto residenziale esistente, con l'obiettivo di creare un'area di verde a giardino e percorsi ciclopedonali di collegamento per la fruizione in sicurezza dei principali servizi della frazione;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 8 del 12/01/2021 la ditta San Giorgio Immobiliare S.r.l. e altri soggetti privati sono stati autorizzati alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Privata relativo all'Area di Trasformazione 10/04 AT5 San Giorgio, via Volontari della Libertà in parola;
- in data 02/07/2021, con istanza PGN 0093339/351, la San Giorgio Immobiliare srl e altri soggetti privati hanno presentato gli elaborati del Piano Attuativo 10/04 AT5 in parola;
- la Soc. San Giorgio Immobiliare S.r.l. e altri soggetti privati sono proprietari dell'area distinta al Catasto Terreni, al Foglio 31 p.lle 1192, 1210, 1211, 1214, 1215, 1228, 1230, 1300, e 1302, le p.lle 1192 e 1228 che rientrano solo in parte nel perimetro del comparto. La superficie catastale complessiva dei terreni compresi nel comparto è pari a mq. 6.519, mentre quella reale, come da dichiarazione del tecnico progettista, risulta pari a mq. 6.456;
- i contenuti del PUA si riferiscono:
 - alla realizzazione delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione necessarie alla sostenibilità insediativa del comparto;
 - alla previsione di edifici esclusivamente residenziali (uso U1/1) per la quota di mq. 968,40 di Superficie Totale (S.T.).
 - alla modifica e sistemazione del parcheggio esistente su Via Alvaro Campana pari a mq. 326,75, per consentire l'accesso ad i lotti privati e la successiva cessione al Comune quale parcheggio pubblico realizzato nell'ambito di altri accordi relativi all'adiacente comparto PEEP (tale parcheggio non è stato considerato come standard per l'insediamento del PUA in oggetto);
 - alla previsione di una superficie di mq. 360,00 destinata a verde pubblico di standard;
 - alla previsione di una pista ciclabile interna al comparto adiacente alla via Alvaro Campana;
 - alla previsione di una superficie di mq. 2.850,00 circa, destinata a verde pubblico di compensazione aggiuntiva agli standard (art. 42.08 NdA PRG 2000); il Comune acquisirà

N. prop (2022/92)

tali aree al prezzo convenzionale di 0,01 € al mq. per un importo di € 28,50, da versarsi al momento della cessione delle aree;

PRESO ATTO:

- del parere favorevole condizionato espresso da AUSL Cesena unitamente ad ARPAE, ai sensi della L.R. 19/1982 e s.m.i., in data 09/12/2021, Prot. 2021/0341117/P, assunto al protocollo del Comune con PGN 0176443 del 09/12/2021, con prescrizioni relative alla successiva fase esecutiva;

- del parere favorevole condizionato del Consorzio di Bonifica della Romagna, Prot. 37502 in data 09/12/2021 (assunto al protocollo del Comune con PGN 176206), che rimanda a prescrizioni e verifiche relative alla successiva fase esecutiva e richieste di verifiche maggiormente dettagliate nel prosieguo del presente atto;

- del parere favorevole con prescrizioni per la fase esecutiva di HERA s.p.a. – INRETE Distribuzione Energia s.p.a. prot. 105609-45744 del 22/11/2021, pervenuto con PGN 0167097 del 23/11/2021, che recepisce il precedente parere Prot. 30685-73951 del 09/08/2021, assunto al PGN 0113014 del 10/8/2021;

- del parere favorevole con prescrizioni per la fase esecutiva di HERA LUCE s.r.l. in data 24/11/2021 n° 9150 assunto con PGN 0168179 del 24/11/2021.

- la validazione sugli elaborati progettuali afferenti ai sistemi di distribuzione dell'energia elettrica formulata da ENEL con parere Prot. n° E-DIS-10/06/2021-0490885 del 10/06/2021;

- del provvedimento provinciale, preceduto dalle valutazioni espresse in sede della Conferenza dei Servizi del 04.10.2021 PG n. 140261, espresso con Decreto Presidenziale n. 75 del 21.06.2022, contenente:

A) la decisione in merito alla verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152 del 03/04/2006 e ss.mm.ii., di escludere il PUA in oggetto dalla procedura (V.A.S.) di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. Medesimo;

N. prop (2022/92)

B) il parere favorevole rilasciato sugli aspetti sismici ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 (ex art.13 della L. 64/74);

- del parere preventivo formulato dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini in data 30/06/2021 Prot. 10107 (PGN 110877/351 del 05/08/2021) che, al fine di verificare la presenza di depositi di interesse archeologico nell'area di intervento, prescrive la realizzazione di alcune indagini preliminari sul terreno, consistenti nell'esecuzione di trincee archeologiche preventive nell'area di sedime dei fabbricati e dei sottoservizi, prima dell'inizio dei lavori;

DATO ATTO:

- del parere favorevole espresso dal Settore Lavori Pubblici – Servizio Infrastrutture in data 13.12.2021 PG n. 0177634, che richiama le prescrizioni per la fase di redazione del progetto esecutivo (permesso di costruire delle opere di urbanizzazione) espresse con parere PG n. 0142493 del 04.10.2021 e del parere del medesimo Servizio infrastrutture del Settore Lavori Pubblici del 20.12.2021 PG n. 0182132, che specifica l'esito favorevole di alcune verifiche svolte, in particolare sul sistema di smaltimento delle acque meteoriche, con riferimento alle richieste da parte del Consorzio di Bonifica della Romagna del 09.12.2021 descritte al precedente "preso atto";

- del parere favorevole espresso dal Settore Lavori Pubblici - Servizio Arredo Urbano e Verde Pubblico in data 04.10.2021 PG n. 141582/339, che rimanda gli aspetti di dettaglio alla successiva fase di redazione del progetto esecutivo (permesso di costruire delle opere di urbanizzazione);

- del parere favorevole di Energie per la Città, espresso per conto del Settore Lavori Pubblici, in data 06.08.2021 prot. 2021/OUT/110, che specifica alcune prescrizioni per la successiva fase di redazione del progetto esecutivo (permesso di costruire delle opere di urbanizzazione);

- del nulla Osta dell'Ufficio Patrimonio in data del 25/11/2021 PGN 0168799/130, che richiamando il precedente parere espresso in data 17.09.2021 PG n. 0133381, precisa che le aree oggetto di cessione all'amministrazione comunale, dovranno essere definite

N. prop (2022/92)

catastalmente in base alla loro destinazione d'uso (Demanio o Patrimonio Indisponibile) e con l'ulteriore distinzione fra Verde Pubblico da Standard dal Verde di Compensazione ;

- del parere del Servizio Tecnico Sportello Unico Edilizia del 10/12/2021 PGN 176739, con prescrizioni dettagliate nel prosieguo del presente atto e prescrizioni relative alla fase esecutiva;

- del parere del Settore Tutela dell'Ambiente e del Territorio trasmesso in data 06/12/2021 PGN 174228/466, che richiama il precedente parere PG n. 0138609 del 30/09/2021, con prescrizioni dettagliate nel prosieguo del presente atto e prescrizioni relative alla fase esecutiva;

- del parere favorevole condizionato del Servizio Associato Attuazione Urbanistica-PEEP, in data 17/12/2021 (PG n. 181148/2021), con prescrizioni dettagliate nel prosieguo del presente atto e prescrizioni relative alla fase esecutiva;

- del parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, nella seduta del 03/08/2021;

- del parere del Quartiere Cervese Nord del 03/08/2021 PGN 109299;

- 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 29/07/2022, che esprime un giudizio positivo sulla valutazione della fattibilità e sostenibilità del PUA, dando atto che le risorse finanziarie di cui dispongono i promissari acquirenti e futuri attuatori dell'intervento, sono ulteriori elementi rilevanti ai fini una positiva verifica delle fattibilità degli interventi pubblici e privati;

N. prop (2022/92)

- che in data 18.09.2020 (PGN 0112061/2020), in data 28.04.2021 (PGN 0058180/2021), con note trasmesse via PEC e raccomandata si è provveduto a consegnare alla ditta attuatrice ed ai tecnici progettisti, 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 ed estratto della valutazione eseguita sulla relazione economico finanziaria da parte dell'esperto di estimo componente dell'Ufficio di Piano ;

- in data 04/08/2022 (PGN 0110710/2022) si è provveduto a comunicare alle Ditte Attuatrici l'esito della valutazione eseguita sulla relazione economico finanziaria ed il Decreto del Presidente della Provincia di Forlì Cesena, di esito della verifica di assoggettabilità a VAS, nonché a trasmettere copia dello schema di convenzione del PUA, che la San Giorgio Immobiliare srl ed i soggetti privati hanno sottoscritto, per accettazione dei contenuti e riconsegnato agli uffici in data 05/09/2022;

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 in data 26/07/2021, 03/09/2021, 09/11/2021, 14/02/2022, 25/02/2022 e 05/09/2022;

- gli elaborati del PUA, sono stati depositati a libera visione del pubblico, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017 e 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 ss.mm.ii.), previo avviso di deposito pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune, dal 04/03/2022 a tutto il 04/04/2022 e nei 30 (trenta) giorni successivi non sono pervenute né osservazioni né opposizioni;

DATO ATTO infine che :

- l'iter del PUA, è stato oggetto di una richiesta di proroga dei termini per le integrazioni documentali, attivata su istanza della ditta attuatrice successivamente alla Conferenza dei Servizi del 13/12/2021;

N. prop (2022/92)

- nel corso dell'iter di approvazione del PUA, è sopravvenuto l'obbligo di integrazione degli elaborati relativi alla Relazione economico finanziaria, descritta al precedente "Dato atto", predisposta dalla ditta attuatrice in data 01.07.2022;

CONSIDERATO che:

- in merito alle condizioni relative ai contenuti del PUA espresse dal Consorzio di Bonifica della Romagna in data 09/12/2021 prot. 37502 (PGN 176206 del 09/12/2021), dal Servizio Tecnico Sportello Unico Edilizia in data 10/12/2021 PGN 176739 e dal Servizio Mobilità del Settore tutela dell'Ambiente e Territorio in data 06/12/2021 PGN 174228/466, nel quale viene richiamato il precedente parere PGN 138609/466 del 30/09/2021, gli elaborati del PUA sono stati modificati/integrati prima del deposito;

- in relazione alle prescrizioni espresse dal Servizio Associato Attuazione Urbanistica-PEEP, in data 17/12/2021 (PG n. 181148/2021), gli elaborati sono stati modificati/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 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, procedere all'approvazione del PUA richiesta dalla proprietà in quanto in quanto il medesimo:

- costituisce attuazione delle previsioni del PRG 2000 in relazione al completamento del tessuto esistente con l'obiettivo di creare all'interno del tessuto residenziale un'area di verde a giardino e percorsi ciclopedonali di collegamento per la fruizione in sicurezza dei principali servizi della frazione alle aree residenziali ivi contenute;

- consente il completamento e l'acquisizione al patrimonio comunale del parcheggio pubblico attestato su via Alvaro Campana, realizzato in precedenza nell'ambito di altri accordi relativi all'adiacente comparto PEEP ;

N. prop (2022/92)

VISTI:

- l'art. 4 della L.R 24/2017 e ss.mm.ii., relativo all'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti;
- l'art. 25 della L.R. 47/78 e successive modificazioni;
- il D.Lgs. 152/2006 come modificato ed integrato dal D.Lgs. 4/2008 e s.m.i.;
- 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 - Servizio Associato Attuazione Urbanistica-Peep;

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 di Iniziativa Privata del Comparto 10/04 AT5 in località S.Giorgio, Via Volontari della Libertà, presentato dalla ditta San Giorgio Immobiliare Srl e altri soggetti privati, per l'urbanizzazione dell'Area di Trasformazione e la realizzazione di edifici residenziali (uso U1/1), costituito dai seguenti elaborati depositati agli atti della presente deliberazione:

Allegato /	Elenco elaborati
TAVOLA 1	Stralcio PRG, Rilievo
Allegato 1.1	Documentazione fotografica, Estratto di mappa, Visure catastali
Allegato 1.2	Dichiarazione in merito alla proprietà della porzione di p.la 1192 f. 31
TAVOLA 2.0	Analisi progettuale
TAVOLA 4.0	Profili/Sezioni
TAVOLA 05a	Verde Pubblico – Fognatura bianca – Mobilità – Fibre ottiche
TAVOLA 05b	Planimetria Sinottica di tutte le reti
TAVOLA 06	Aree da pubbliche da cedere

N. prop (2022/92)

TAVOLA 07	Schema Reti – Gestori S.I.I. ed eventuali altre reti
TAVOLA 08	Schema Rete Illuminazione Pubblica
TAVOLA 09	Reti, elettrica e telefonia
TAVOLA 9 bis	Collegamenti Ciclopedonali
Allegato 11	Computo metrico estimativo
Allegato 12	Relazione illustrativa – Relazione e calcolo invarianza idraulica
Allegato 13	Norme tecniche di attuazione
Allegato 14	Relazione clima acustico
Allegato 16	Relazione geologica - geotecnica
Allegato 17	Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS
Allegato 18	Schema Convenzione
Allegato 19	Relazione fattibilità economico - finanziaria

2. **DI AUTORIZZARE** le Ditte Attuatrici ad operare su suolo di proprietà comunale, fuori comparto, al fine di garantire la sostenibilità ed il corretto inserimento del nuovo insediamento nella rete urbana;

3. **DI STABILIRE** che per un completo e regolare prosieguo dell'attuazione degli interventi previsti dal 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 medesima ditta attrice in data 17.12.2021 (PGN 0181148/2021), in data 22.12.2021 (PGN 0183446/2021) e in data 04.08.2022 (PGN 00110710);

4. **DI STABILIRE** altresì che l'onere di farsi carico della realizzazione delle opere di urbanizzazione interne e d esterne al comparto sia posto in capo ai soggetti attuatori proprietari delle aree del PUA;

5. **DI PRECISARE** che:

- in adempimento alle prescrizioni contenute nei pareri del Consorzio di Bonifica della Romagna, del Settore Tutela dell'Ambiente e Territorio, del Servizio Tecnico Sportello Unico Edilizia e del Servizio Associato Attuazione Urbanistica-PEEP, gli elaborati del PUA

N. prop (2022/92)

sono stati modificati/integrati come dettagliato nel precedente "CONSIDERATO che" delle premesse;

- in conformità ai principî 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 della presente approvazione;

- la stipula della convenzione urbanistica dovrà avvenire entro il termine perentorio stabilito dal c. 5 art. 4 L.R. 24/2017 e s.m.i., ovvero entro il 31/12/2023 a pena di decadenza del Piano Urbanistico Attuativo;

6. **DI PREVEDERE** che, successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione, il Comune acquisisca le superfici di compensazione ambientale aggiuntiva per complessivi mq 2.850, al prezzo convenzionale di 0,01€/mq, per la cifra complessiva di € 28,50 che sarà versata al momento della cessione. La suddetta somma verrà imputata sul capitolo 021200/00 "Acquisto, permuta immobili";

7. **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.

8. **DI STABILIRE** infine che prima della stipula della convenzione urbanistica sarà necessario acquisire comunicazione antimafia;

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

10. **DI DARE ATTO** che prima della stipula della convenzione urbanistica dovranno essere versati al Comune sul Cap. 47590, quale prima quota degli oneri di urbanizzazione secondaria, la somma di € 40.745,43.

11. **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.

N. prop (2022/92)

N. prop (2022/92)

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO
Enzo Lattuca

II SEGRETARIO
Manuela Lucia Mei



**Comune
di Cesena**

PROPOSTA n. 92 / 2022

Oggetto: APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
COMPARTO 10/04 AT5 SAN GIORGIO, VIA VOLONTARI DELLA LIBERTA'

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

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA: FAVOREVOLE

Cesena, 14/09/2022

Il Dirigente del Settore
ANTONIACCI EMANUELA
documento sottoscritto digitalmente



**Comune
di Cesena**

PROPOSTA n. 92 / 2022

Oggetto: APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
COMPARTO 10/04 AT5 SAN GIORGIO, VIA VOLONTARI DELLA LIBERTA'

SETTORE RAGIONERIA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE: FAVOREVOLE

Tipo	Esercizio	Capitolo	Importo	Numero

CESENA, 14/09/2022

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, 10/10/2022

Segretario

Manuela Lucia Mei



**Comune
di Cesena**

DELIBERA n. 240 / 2022

Oggetto: APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO 10/04 AT5 SAN GIORGIO, VIA VOLONTARI DELLA LIBERTA'.

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del COMUNE DI CESENA il giorno 27/09/2022 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi, dal 27/09/2022 al 12/10/2022.

Cesena, 27/09/2022

Funzionario Incaricato
PIERI MARIA CRISTINA
documento sottoscritto digitalmente



**Comune
di Cesena**

DELIBERA n. 240 / 2022

Oggetto: APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
COMPARTO 10/04 AT5 SAN GIORGIO, VIA VOLONTARI DELLA LIBERTA'

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si dichiara, a norma del comma 3, art. 134, del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, che la
deliberazione è esecutiva dal 07/10/2022

Cesena, 10/10/2022

Funzionario Incaricato
PIERI MARIA CRISTINA
documento sottoscritto digitalmente



**Comune
di Cesena**

SEGRETERIA GENERALE

Classifica: 6.2

Delibera numero 240

Seduta della giunta comunale del 20/09/2022

Oggetto: APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO 10/04 AT5 SAN GIORGIO, VIA VOLONTARI DELLA LIBERTA'