



COMUNE DI CESENA

Processo verbale delle deliberazioni della Giunta Comunale

Seduta del 30/08/2022 – delibera n. 231

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA 2^ VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO 03/04 AT3 CASE FINALI, VIA MARZOLINO

L'anno **(2022)**, il mese di **Agosto**, il giorno **trenta**, 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	

* Presente in videoconferenza ai sensi di quanto previsto dalla Delibera di G.C. n.189 del 19/07/2022

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:

N. prop (2022/82)

APPROVAZIONE DELLA 2^ VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO 03/04 AT3
CASE FINALI, VIA MARZOLINO

PREMESSO che:

- Il PRG 2000 ha previsto in località Case Finali un comparto perequativo denominato 03/04 AT3 che si affaccia su via Marzolino con i seguenti obiettivi: completare il nucleo più vecchio di Case Finali, concludendolo con una fascia di ecotone, prevedere una fascia di protezione dalla ferrovia adeguatamente piantumata e completare l'assetto viario delle strade di lottizzazione con le vie Angelini e Lambruschini;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 461 del 13/12/2011, esecutiva dalla data del 31.12.2011, è stato approvato il PUA dell'AT in oggetto;
- la convenzione urbanistica del PUA è stata stipulata in data 18/03/2013 con atto notaio Antonella Odierna rep. n. 3609 raccolta n 2458;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 287 del 24/09/2019, esecutiva dalla data del 08/10/2019, è stata approvata una prima variante al PUA dell'AT in oggetto, riguardante la realizzazione dell'intervento in due stralci attuativi e funzionali, la modifica dell'altezza della barriera acustica lungo la ferrovia da 7 mt a 5 mt e l'introduzione del perimetro di massimo ingombro per i fabbricati con schemi tipologici flessibili; la relativa modifica della convenzione urbanistica è stata sottoscritta in data 17.12.2019 a rogito del Notaio Antonella Odierna Rep. 12.273 racc. 8.593;
- il comparto comprende i terreni siti in località Case Finali, via Marzolino distinti al Catasto Terreni al Foglio n. 128 p.lle n. 3660, 3665, 3666, 3667, 3668, 3670, 3676, 3677, 3678, 3773, 3774, al Foglio 129 p.lle n 2289, 2291, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2356, 2357, 2358, 2360 (parte), di proprietà della Soc. GE.RO srl, al Foglio 128 p.la 3674 e al Foglio 129 p.lle 2290 e 2292 di proprietà della Soc. Costruzioni Novelli Vittorio sas e al Foglio 128 p.lle 3779, 3781, 3797, 3798, 3799, 3800, 3776, 3689, 3780, 3801, 3692, 3766, 3764, 3769, 3763, 3775, 3778, 3777, 3765 di proprietà di altri soggetti privati; nel comparto è inoltre presente un'area di mq 1.641,00 identificata al foglio 129 p.la 2359 di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato; la Superficie territoriale complessiva è pari a mq 29.728; all'interno del comparto è infine presente, inoltre, uno scolo consorziale di mq. 370 privo di capacità edificatoria;
- in data 25/10/2021, con PGN 0151447/351 le proprietà sopra citate hanno presentato richiesta di approvazione di una 2^a Variante al Piano Attuativo 03/04 AT3 in parola;
- la proposta progettuale presentata consiste, per il secondo stralcio attuativo, nella ridefinizione della sagoma di massimo ingombro e accorpamento di alcuni lotti di ridotte dimensioni in lotti più grandi; viene inoltre previsto il trasferimento di 51,00 mq di SUL dal lotto n. 9 del primo stralcio ai lotti 19 e 20 (prima lotti 20-21-22) del secondo stralcio, e di 31,00 mq dal lotto n. 16 ai lotti 17-18 (prima lotti 17-18-19) all'interno del secondo stralcio. Le modifiche non riguardano le aree pubbliche e le opere di urbanizzazione, né gli standard urbanistici garantiti a livello di PUA in entrambi gli stralci;

DATO ATTO del:

N. prop (2022/82)

- parere favorevole del Servizio Tecnico dello Sportello Unico Edilizia PGN 183698/351 del 22.12.2021;
- parere favorevole del Servizio Associato Attuazione Urbanistica-Peep PGN 86514 del 15.06.2022)

DATO ATTO inoltre che:

- la 2^a Variante al PUA è stata depositata 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 11.04.2022 al 11.05.2022 e che nei 30 (trenta) giorni successivi non sono pervenute osservazioni;
- per le parti non modificate dalla nuova 2^a Variante al PUA di che trattasi, rimangono confermate la capacità edificatoria, le prescrizioni, i vincoli e quant'altro previsto dal PUA approvato nel 2011 (Deliberazione Giunta n. 461) e successiva Variante approvata nel 2019 (Deliberazione di Giunta n. 287);

CONSIDERATA la modesta entità delle modifiche proposte, limitate ad aspetti di natura edilizia, non è stata ravvisata la necessità di attivare il procedimento di Verifica di assoggettabilità alla VAS;

VALUTATO che non si rende necessario modificare le convenzioni relative al PUA e alla successiva Variante, già stipulate, in quanto la 2^a Variante proposta non modifica le aree pubbliche e la Sul complessiva come precedentemente approvate;

CONSIDERATO che:

- con l'assunzione della proposta del nuovo Piano Urbanistico Generale intercomunale, da parte del Consiglio Comunale intervenuta con deliberazione di C.C. n. 76 del 23 Settembre 2021, esecutiva dal 26 Ottobre 2021, l'amministrazione comunale ha disposto che gli effetti della salvaguardia, definita dal c.1 art. 27 L.R. 24/2017, siano prodotti dalla data di esecutività della delibera di assunzione dando così avvio al procedimento di approvazione del PUG medesimo e concludendo la prima fase del periodo transitorio di cui al c. 1 art. 4 della L.R. 24/2017 medesima;
- l'art. 4 comma 7 della LR 24/2017 e s.m.i. prevede che, alla conclusione della prima fase del periodo transitorio, oltre ai piani attuativi già approvati e convenzionati, continuino ad avere efficacia i piani attuativi che, entro la medesima data, siano stati presentati e il cui procedimento di approvazione sia stato formalmente avviato nel corso della fase transitoria (Parere del Servizio Giuridico del Territorio, disciplina dell'edilizia, sicurezza e legalità della Regione Emilia-Romagna del 14/05/2021 PG 468745);

N. prop (2022/82)

- il medesimo art. 4 comma 4 della L. R. 21/12/2017 n.24 e s.m.i. "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" consente di completare il processo di approvazione e di approvare piani urbanistici attuativi degli strumenti generali vigenti e le loro varianti, le cui istanze siano state presentate entro il termine della prima fase del regime transitorio;

RITENUTO OPPORTUNO pertanto provvedere all'approvazione della Variante al PUA 03/04 AT3 per dare risposta alle esigenze insediative dei soggetti promotori della Variante al PUA in piena compatibilità e sostenibilità ambientale e nel rispetto delle previsioni generali di pianificazione territoriale contenute nel PRG 2000;

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 e s.m.i., 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** la 2^a Variante al Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata del Comparto 03/04 AT3 Case Finali via Marzolino, presentato dalle Soc. GE.RO srl, Costruzioni Novelli Vittorio sas e da soggetti privati, costituita dai seguenti elaborati agli atti della presente deliberazione:

ALLEGATO 0 Elenco elaborati

TAVOLA 1 Stralcio PRG, Rilievo

TAVOLA 1.1 Documentazione fotografica, documentazione catastale, atti di provenienza e procure

N. prop (2022/82)

TAVOLA 2 Planimetria di progetto

TAVOLA 4 Profili/sezioni – Schemi tipologici indicativi

TAVOLA 6 Planimetria aree da cedere

ALLEGATO 12 Relazione illustrativa variante

ALLEGATO 13 Norme tecniche di attuazione;

2. **DI DARE ATTO** che la proposta progettuale presentata consiste, per il secondo stralcio attuativo, nella ridefinizione della sagoma di massimo ingombro e accorpamento di alcuni lotti di ridotte dimensioni in lotti più grandi; viene inoltre previsto il trasferimento di 51,00 mq di SUL dal lotto n. 9 del primo stralcio ai lotti 19 e 20 (prima lotti 20-21-22) del secondo stralcio, e di 31,00 mq dal lotto n.16 ai lotti 17-18 (prima lotti 17-18-19) all'interno del secondo stralcio. Le modifiche non riguardano le aree pubbliche e le opere di urbanizzazione, né gli standard urbanistici garantiti a livello di PUA in entrambi gli stralci;

3. **DI DARE ATTO**, inoltre, dell'avvenuta consegna alla Ditta Attuatrice di copia dei pareri interni (PGN 183698/351 del 22.12.2021 e PGN 86514 del 15.06.2022);

4. **DI DARE ATTO**, altresì che, data la modesta entità delle modifiche proposte, limitate ad aspetti di natura edilizia, non è stata ravvisata la necessità di attivare il procedimento di Verifica di assoggettabilità alla VAS;

5. **DI STABILIRE** che restano confermate tutte le disposizioni normative, le prescrizioni, i vincoli, gli indici, i parametri urbanistici, i pareri degli enti e quant'altro previsto dal PUA approvato con la deliberazione di Giunta Comunale n. 461 del 13/12/2011 e della prima Variante approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 287 del 24/09/2019, in ogni parte non modificata dal presente provvedimento, nonché gli impegni assunti con la precedente convenzione urbanistica stipulata in data 18/03/2013 con atto notaio Antonella Odierna rep. n. 3609 raccolta n 2458 e sua modifica sottoscritta in data 17.12.2019 a rogito del Notaio Antonella Odierna Rep. 12.273 racc. 8.593;

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

N. prop (2022/82)

7. **DI PROVVEDERE** all'invio di copia della presente Variante alla Giunta Provinciale ed alla Giunta Regionale, ai sensi del dell'art. 3, 4 comma, della L.R. 46/88 e successive modifiche ed integrazioni;

8. **DI DARE ATTO** infine che la presente deliberazione non comporta effetti diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

N. prop (2022/82)

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO
Enzo Lattuca

II SEGRETARIO
Manuela Lucia Mei



**Comune
di Cesena**

PROPOSTA n. 82 / 2022

Oggetto: APPROVAZIONE DELLA 2[^] VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
03/04 AT3 CASE FINALI, VIA MARZOLINO

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

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA: FAVOREVOLE

Cesena, 26/08/2022

Il Dirigente del Settore
ANTONIACCI EMANUELA
documento sottoscritto digitalmente



**Comune
di Cesena**

PROPOSTA n. 82 / 2022

Oggetto: APPROVAZIONE DELLA 2[^] VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
03/04 AT3 CASE FINALI, VIA MARZOLINO

SETTORE RAGIONERIA

SI ATTESTA CHE LA PROPOSTA NON NECESSITA DI PARERE CONTABILE POICHE' NON
COMPORTE RIFLESSI DIRETTI O INDIRETTI SULLA SITUAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA
O SUL PATRIMONIO DELL'ENTE

Note:

Cesena, 26/08/2022

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, 12/09/2022

Segretario

Manuela Lucia Mei



**Comune
di Cesena**

DELIBERA n. 231 / 2022

Oggetto: APPROVAZIONE DELLA 2^ VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
03/04 AT3 CASE FINALI, VIA MARZOLINO

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del COMUNE DI CESENA il giorno 01/09/2022 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi, dal 01/09/2022 al 16/09/2022.

Cesena, 01/09/2022

Funzionario Incaricato
PIERI MARIA CRISTINA
documento sottoscritto digitalmente



**Comune
di Cesena**

DELIBERA n. 231 / 2022

Oggetto: APPROVAZIONE DELLA 2[^] VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
03/04 AT3 CASE FINALI, VIA MARZOLINO

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 11/09/2022

Cesena, 12/09/2022

Funzionario Incaricato

GUERRINI EVELINE

documento sottoscritto digitalmente



**Comune
di Cesena**

SEGRETERIA GENERALE

Classifica: 6.2

Delibera numero 231

Seduta della giunta comunale del 30/08/2022

Oggetto: APPROVAZIONE DELLA 2^ VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
03/04 AT3 CASE FINALI, VIA MARZOLINO