



# COMUNE DI CESENA

Processo verbale delle deliberazioni del Consiglio Comunale

Seduta del **29/07/2021** - delibera n. **67**

**OGGETTO:** APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO 06/14 AT3 SAN CARLO, IN VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 3 L.R.46/88 E S.M.I.

L'anno **(2021)**, il mese di **LUGLIO**, il giorno **VENTINOVE**, si è adunato il Consiglio Comunale, in seduta pubblica di prima convocazione, in modalità di videoconferenza, previo avviso scritto notificato in tempo utile ai consiglieri.

Presiede il cons. **NICOLETTA DALL'ARA - Presidente Consiglio Comunale**  
Assiste il **Segretario Generale dr.ssa MANUELA LUCIA MEI**

Risultano presenti i Consiglieri:

COGNOME NOME		COGNOME NOME	
LATTUCA ENZO	P	MONTI FEDERICA	P
BARATELLI BEATRICE	A	PLUMARI LORENZO	P
BIGUZZI FABIO	P	ROSSI ANDREA	A
CAPPONCINI CLAUDIO	P	ROSSI ENRICO	P
CASTAGNOLI ENRICO	P	ROSSI FRANCESCO	P
CELLETTI ANTONELLA	P	ROSSINI FILIPPO	P
CEREDI GIANNI	A	SANTERO CHIARA	P
DALL'ARA NICOLETTA	P	SIROTTI GAUDENZI ENRICO	A
DI PLACIDO LUIGI	P	STRINATI ARMANDO	P
GERBINO GAETANO	A	TOMBETTI FRANCESCA	P
GIUNCHI ANGELA	P	VALLETTA VITTORIO	P
MAGNANI AMEDEO	P	VERGAGLIA ANDREA	P
MAGNANI LUCA	P		

Presenti: n. 20 - Assenti: n. 5

Vengono nominati scrutatori i Consiglieri:

ANDREA VERGAGLIA  
ANGELA GIUNCHI  
VITTORIO VALLETTA

Sono presenti gli Assessori:

CHRISTIAN CASTORRI - CAMILLO ACERBI - LUCA FERRINI - CARMELINA LABRUZZO -  
FRANCESCA LUCCHI - CRISTINA MAZZONI - CARLO VERONA -

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### **PREMESSO** che:

- il PRG 2000 ha previsto, in località San Carlo, un comparto perequativo residenziale di circa 20.600 mq, denominato 06/14 AT3, intercluso a margine dell'abitato in adiacenza alla zona PEEP, con l'obiettivo di concludere il disegno urbano e garantire la formazione di un parco di quartiere in continuità con l'esistente zona a verde pubblico;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 22 del 29/01/2019 la ditta Immobiliare EMME di Mordenti Carlo & C. snc è stata autorizzata alla presentazione del PUA di Iniziativa Privata che riguarda il comparto in oggetto;
- in data 04/07/2019 con nota PGN 0080106/351 la Soc. Immobiliare EMME di Mordenti Carlo & C. snc e altri soggetti privati hanno presentato gli elaborati del Piano Attuativo 06/14 AT3 in parola;
- la Soc. Immobiliare EMME di Mordenti Carlo & C. snc e altri soggetti privati sono comproprietarie dell'area distinta al Catasto Terreni, Sezione B, al Foglio 10 p.lle 467, 468, 2062, 2117, 2119, e 2120 della superficie catastale complessiva di mq. 20.678 e di superficie reale come da dichiarazione dei tecnici progettisti, pari a mq. 20.573,5. La p.lla 2119, è interessata da servitù costituita a favore di un adiacente fondo individuato al medesimo catasto al F. 10 P.lla 2182 (ex 2099) al fine di permettere l'accesso da e per la via Portici e di consentire la facoltà di parcheggiare sull'area asservita, il tutto come meglio specificato nell'atto costitutivo a rogito del Notaio Gori Marco Rep. 30488 Racc. 9907 del 18.01.2007;
- all'interno del comparto ricade inoltre una porzione di terreno di proprietà del Comune di Cesena, corrispondente a una porzione di strada priva di capacità edificatoria, identificata al Catasto Terreni, Sezione B, al F. 10 part. 2118 (parte) di superficie catastale, per la parte ricadente all'interno del perimetro, pari a mq. 233 e di superficie reale, come da misurazioni effettuate dal progettista del PUA, pari a 236 mq.;
- i contenuti del PUA si riferiscono:
  - alla realizzazione delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione necessarie alla sostenibilità insediativa del comparto;
  - alla previsione edifici residenziali per la quota di mq. 2.907 di Superficie Totale (S.T.) all'uso residenziale (U1/1) e per mq. 145 di S.T. agli usi esercizi di vicinato (U3/1), pubblici esercizi attrezzature culturali e sedi istituzionali (U3/5), terziario diffuso sedi rappresentative di quartiere (U3/6).
  - alla previsione di un lotto per un edificio di Edilizia Residenziale Pubblica per una Superficie Totale (S.T.) di mq. 617,40 su una Se di mq. 1.029, da cedere al Comune a prezzo convenzionale;
  - alla realizzazione di un parcheggio pubblico extra standard, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, in un'area di circa mq 370,00 (superficie netta dei posti auto mq 150,60) a servizio della limitrofa scuola primaria Giovanni Montalti-San Carlo;
  - all'osservanza delle misure di mitigazione e sostenibilità introdotte con la verifica di assoggettabilità ai sensi 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. 5.209,80 circa, destinata a verde di compensazione aggiuntiva agli standard (art. 42.08 NdA PRG 2000);

### **PREMESSO** inoltre che:

- l'area di mq. 1.029,00 su cui è previsto l'edificio ERP, sarà ceduta all'amministrazione comunale dopo la stipula della convenzione urbanistica come area di compensazione aggiuntiva, al prezzo convenzionale di € 0,01 al mq per un importo rispettivamente di € 10,29 + IVA; il rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del comparto è subordinato alla cessione del lotto per l'ERP;

- il Comune potrà acquisire tale lotto e realizzare direttamente gli interventi, oppure provvedere all'assegnazione mediante procedura di evidenza pubblica;
- la Ditta Attuatrice realizzerà le opere di urbanizzazione per l'intero comparto ed i costi, per la quota parte spettante all'ERP, verranno rimborsati alla Ditta dal Comune o dal soggetto assegnatario del lotto ERP individuato dal Comune; tale importo sarà proporzionato alla ST di spettanza; a garanzia della fattibilità dell'intervento ERP a prezzi calmierati, l'importo massimo a suo carico non potrà subire incrementi superiori al 10% del presunto e l'eventuale maggiore spesa rimarrà a carico della Ditta Attuatrice;

**RILEVATO** che:

- al fine di garantire la sostenibilità e il corretto inserimento del nuovo insediamento nella rete urbana, il progetto del PUA, tra l'altro, prevede fuori comparto a carico della ditta attuatrice:
  - la realizzazione della connessione funzionale del tratto di via Don Pietro Canducci alla nuova viabilità del comparto, consistente nell'eliminazione della racchetta esistente, realizzazione dell'isola ecologica e di posti auto;
  - il costo delle opere di potenziamento del servizio acquedotto, realizzate da HERA Spa, per sostenere i fabbisogni del comparto, come già riportato nella delibera di Giunta n.22/2019 di autorizzazione a presentare il P.U.A.;
- al fine di confermare l'utilizzo ad area cortilizia (Se) di una piccola superficie di circa mq. 91, destinata dal PRG vigente ad area pubblica, annessa ad un fabbricato esistente confinante con il comparto, il PUA costituisce Variante al PRG ai sensi dell'ex art. 3 L.R. 46/1988 e s.m, poiché prevede la modifica di destinazione, da area pubblica a Superficie edificabile (Se), di tale corte;
- il progetto presentato è stato esaminato dal Settore Governo del Territorio - Servizio Associato Attuazione Urbanistica-PEEP, che ha verificato il rispetto delle indicazioni contenute nell'autorizzazione a presentare il Piano Urbanistico Attuativo;
- gli elaborati di progetto sono stati modificati e integrati in data, 21.07.2020, 15.10.2020, 20.10.2020, 11.12.2020, 15.12.2020, 29.01.2021, 10.02.2021, 11.02.2021, 06.05.2021, 28.06.2021;

**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 25/08/2020 Prot. 2020/0213311/P;
- delle valutazioni favorevoli espresse da AUSL in data 15.09.2020 PGN 0109758 in sede di Conferenza dei Servizi in merito alla prevista realizzazione di pista ciclopedonale;
- delle valutazioni espresse da ARPAE in data 27/08/2020 PG. 2020/123101, in merito alla non assoggettabilità a VAS;
- delle valutazioni espresse dal Consorzio di Bonifica della Romagna, Prot. 23676 in data 25/08/2020 (PGN 101201/351), sulla correttezza dei calcoli del volume di laminazione e in data 21/12/2020 Prot. 38594 in merito alla non assoggettabilità a VAS;
- del parere favorevole di HERA-INRETE in data 22/06/2020 Prot. 52894-17117 e in data 17/08/2020 Prot. 70186-23739 con prescrizioni dettagliate nel prosieguo del presente atto e prescrizioni relative alla fase esecutiva;
- del parere favorevole con prescrizioni esecutive di HERA LUCE s.r.l. in data 10.08.2020 Prot. 5110;
- del provvedimento provinciale (Decreto Presidenziale n. 50 Prot. Gen. n. 8542 del 12.04.2021) contenente:
  - A) espressione delle osservazioni ai sensi del combinato disposto di cui all'art.15, comma 5 della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii. e dell'art. 3 L.R. 46/1988 e ss.mm.ii. dettagliate nel prosieguo del presente atto;
  - 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.) alle condizioni indicate nello stesso provvedimento e dettagliate nel prosieguo del presente atto;

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

- le validazioni sugli elaborati progettuali afferenti ai sistemi di distribuzione dell'energia elettrica e telecomunicazioni, formulate rispettivamente da ENEL con parere Prot. n° E-DIS-17/06/2019-0374233 del 17.06.2019 (PGN 0073820/351 del 18.06.2019);
- la valutazione archeologica preventiva formulata dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini in data 30.05.2019 Prot. 7173 (PGN 0079251/351 del 02.07.2019) con prescrizioni relative all'esecuzione di alcune indagini preliminari sul terreno prima dell'inizio dei lavori;

#### **DATO ATTO:**

- del parere favorevole con prescrizioni esecutive del Settore Lavori Pubblici – Servizio Infrastrutture in data 24.08.2020 PGN 101266/72 e delle valutazioni favorevoli espresse dallo stesso Servizio Infrastrutture in data 15.09.2020 PGN 0109758 in sede di Conferenza dei Servizi in merito alla prevista realizzazione di pista ciclopedonale;
- del parere favorevole di Energie per la Città in data 21.07.2020 PGN 89007/345 con prescrizioni per la fase esecutiva relative alla rete delle fibre ottiche (TLC);
- delle verifiche del Settore Lavori Pubblici – Servizio Infrastrutture in data 23.04.2021 PGN 58331/351, in merito alla correttezza delle quantità e dei prezzi relativi alle opere da realizzare a scomputo di oneri (parcheggio pubblico extra standard);
- del parere favorevole condizionato del Settore Lavori Pubblici - Servizio Arredo Urbano e Verde Pubblico in data 16.07.2020 (PG 84105/339) e in data 17.08.2020 98175/339 con prescrizioni dettagliate nel prosieguo del presente atto e prescrizioni relative alla fase esecutiva;
- del parere favorevole dell'Ufficio Patrimonio in data 25/08/2020 ID 3004543/130;
- del parere favorevole condizionato del Servizio Tecnico Sportello Unico Edilizia del 11.08.2020 PGN 96120 con prescrizioni dettagliate nel prosieguo del presente atto;
- del parere favorevole condizionato del Settore Tutela dell'Ambiente e del Territorio in data 19/06/2020 PGN 72301/466 e in data 24/08/2020 PGN 100711/466, con prescrizioni dettagliate nel prosieguo del presente atto e prescrizioni relative alla fase esecutiva;
- del parere favorevole condizionato del Servizio Mobilità del Settore Tutela dell'Ambiente e Territorio in data 19/06/2020 PGN 72226/331 con prescrizioni dettagliate nel prosieguo del presente atto e delle valutazioni favorevoli espresse dallo stesso Servizio Mobilità in data 15.09.2020 PGN 0109758 in sede di Conferenza dei Servizi in merito alla prevista realizzazione di pista ciclopedonale;
- del parere favorevole condizionato del Servizio Associato Attuazione Urbanistica-PEEP, in data 14.05.2021 (PGN 0066856/2021);
- del parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, nella seduta del 10.12.2019, che ha suggerito di verificare la fattibilità di sistemi di dissuasione tra la piazzetta e la racchetta di ritorno al fine di aumentare la sicurezza per i pedoni, parere recepito nel progetto;
- del parere favorevole del Quartiere Valle Savio del 18.06.2020;
- 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 18/01/2021, che mette in evidenza l'importanza per la zona di San Carlo dell'attuazione del PUA, per la natura delle opere pubbliche previste e che rileva come l'innesco del processo attuativo sia costituito dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria attraverso la copertura del relativo fabbisogno finanziario, in parte mediante autofinanziamento e in parte l'accesso al credito;
- che in data 18.09.2020 (PGN 0112061/2020) ed 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 ;

- che in data 20/05/2021 (PGN 70358/351) si è provveduto a trasmettere copia dello schema di convenzione del PUA, che la stessa Ditta Attuatrice ha sottoscritto, per accettazione e riconsegnato agli uffici in data 28/06/2021;

**DATO ATTO** inoltre che:

- gli elaborati del PUA e gli elaborati della Variante al PRG sono stati depositati, anche per gli aspetti relativi ai contenuti ambientali (art.12 comma 5° D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii) a libera visione del pubblico, ai sensi dell'art.25 della L.R. 47/78 e s.m.i., previo avviso di deposito effettuato all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune, dal 16/12/2020 al 15/01/2021 e che nei 30 (trenta) giorni successivi non sono pervenute né osservazioni né opposizioni;

- fuori dei termini di legge sopraindicati, non sono pervenute né osservazioni né opposizioni;

**DATO ATTO** infine che:

- l'iter del PUA, che nelle prime fasi del procedimento è stato oggetto di due richieste di sospensione volontaria in data 09/08/2019 e 18/02/2020, è stato inoltre influenzato da alcune richieste di proroga termini per le integrazioni documentali, attivate su istanza della ditta attuatrice in data 05/05/2020 e in data 04/12/2020;

- nel corso dell'iter di approvazione del PUA, è sopravvenuto obbligo di integrazione degli elaborati, con la Relazione economico finanziaria, descritta al precedente "Dato atto", predisposta dalla ditta attuatrice in data 26/05/2020;

**CONSIDERATO** che:

- in merito alle condizioni relative ai contenuti del PUA espresse da AUSL –ARPAE in data 25/08/2020 Prot. 2020/0213311/P, da HERA-INRETE in data 22/06/2020 Prot. 52894-17117, dal Settore Lavori Pubblici - Servizio Arredo Urbano e Verde Pubblico in data 16/07/2020 PGN 84105/339 e in data 17/08/2020 PGN 98175/339, dal Servizio Tecnico Sportello Unico Edilizia in data 11/08/2020 PGN 72301/466 e dal Servizio Mobilità in data 19/06/2020 PGN 72226/331 gli elaborati del PUA sono stati modificati/integrati prima del deposito;

- in relazione alle prescrizioni espresse dal Servizio Associato Attuazione Urbanistica-PEEP, in data 14/05/2021 (PG n. 0066856/2021), gli elaborati sono stati modificati/integrati;

- in relazione ai suggerimenti contenuti nel provvedimento provinciale sulla verifica di assoggettabilità (Decreto Presidenziale n° 50 Prot. Gen. n. 8542 del 12.04.2021), che ha escluso il PUA dalla procedura di VAS, si specifica quanto segue:

1. con riferimento alla necessità di porre attenzione al perseguimento di equo rapporto fra costruito e spazio libero prescrivendo di *coordinare, organizzare e rendere accessibili in sicurezza tutti gli spazi pubblici ed i percorsi carrabili e pedonali per accedervi, in particolare le racchette di ritorno che insistono sulle aree verdi pubbliche e di compensazione, che assumono valenza di accesso alle stesse e prevedere la piantumazione di tutti i parcheggi pubblici, in modo che venga consentita un'ombreggiatura efficace e continua ancorché gli stessi siano localizzati lungo strada.*

Al riguardo si precisa che, in concerto con il Servizio Infrastrutture e con il Servizio Arredo Urbano e Verde Pubblico, tali condizioni sono state inserite nella normativa tecnica di intervento del PUA e nello schema di convenzione urbanistica da sottoscrivere.

2. con riferimento alla previsione di realizzare una vasca di laminazione nel verde di compensazione con altezza di massimo riempimento pari a 30 cm prescrivendo che *"dovrà essere prevista una recinzione per limitare gli accessi alla stessa, garantendo in tal modo la fruizione in sicurezza dell'area in cui verrà collocata"*.

Al riguardo si precisa che, in concerto con il Servizio Arredo Urbano e Verde Pubblico, nella fase esecutiva dovranno essere adottate adeguate misure di protezione della vasca di laminazione in coerenza con le indicazioni contenute nel "Disciplinare tecnico del

Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e relativa cessione – Prescrizioni tecniche per la realizzazione delle opere di verde pubblico”.

- in relazione alle “osservazioni” di cui al combinato disposto dell’art. 15, comma 5, della L.R. 47/1978 e ss.mm. e dell’art. 3 L.R. 46/88 e ss.mm. espresse dall’Amministrazione Provinciale con il Decreto sopra citato, in merito alla necessità di integrare la relazione illustrativa della Variante al PRG con la verifica dettagliata del rispetto della dotazione complessiva di standard di verde pubblico nella frazione di San Carlo, si dà atto che la relazione illustrativa a corredo della Variante al PRG, è stata integrata con la verifica richiesta in merito alla dotazione dello standard di verde pubblico nella frazione;

**VALUTATO** che in relazione alle possibili criticità rilevate dal componente dell’Ufficio di Piano esperto in materia di estimo sulla relazione economico-finanziaria allegata al PUA, si ritiene di poter procedere con l’approvazione dello stesso PUA, data l’importanza per la frazione di San Carlo delle opere pubbliche portate a attuazione dal piano e che la sua realizzazione conclude il disegno urbano del centro abitato;

**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 finalizzata all’attuazione delle previsioni del PRG ed alla semplificazione delle procedure connesse alla fase attuativa ;

#### **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;
- 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”;
- l’art. 3 comma 1 della L.R.46/1988 e ss.mm.ii.;

**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 il parcheggio pubblico extra standard, in un’area di circa mq 370,00 a servizio della limitrofa scuola primaria Giovanni Montalti-San Carlo previsto nel progetto del PUA verrà realizzato a scomputo del contributo di costruzione dovuto per la realizzazione dei fabbricati, per un valore presunto di € **64.276,60** oltre all’IVA di legge;

**VISTA** la deliberazione del Consiglio comunale n. 44 del 20/05/2021 con la quale è stata è stata approvata la 3<sup>a</sup> variazione al bilancio 2021-2023, comprensiva della previsione per l’importo previsto a scomputo del contributo di costruzione corrispondente al costo preventivato per la realizzazione del parcheggio pubblico extra standard.

**ATTESA** la propria competenza ai sensi dell’art. 42 del D.Lgs 267/00;

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 riportati in calce alla presente;

**ESAMINATA** in 2° Commissione consiliare il 20/07/2021 come da copia del verbale in atti;

La votazione registra il seguente esito.

consiglieri presenti 20 votanti 17

Astenuti 3 (Capponcini/MOV. 5 STELLE CESENA - Castagnoli, Di Placido/CAMBIAMO)

Contrari 2 (LEGA)

Favorevoli 15 (PD – CESENA 2024 – CESENA SIAMO NOI)

### **DELIBERA**

1. **DI APPROVARE**, per le motivazioni indicate in narrativa, il Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata del Comparto 06/14 AT3 in località S.Carlo, in Variante al PRG ai sensi ex art. 3 L.R. 46/1988 e s.m (PGN 0080106/351 del 03/07/2019 – fascicolo 2010/URB\_PUA/63) presentato da IMMOBILIARE EMME di Mordenti Carlo & C. Snc e da altri soggetti privati, per l'urbanizzazione dell'Area di Trasformazione e la realizzazione di edifici residenziali (uso U 1/1) integrati dagli usi esercizi di vicinato (U3/1), pubblici esercizi attrezzature culturali e sedi istituzionali (U3/5), terziario diffuso sedi rappresentative di quartiere (U3/6), costituito dai seguenti elaborati depositati agli atti della presente deliberazione:

Allegato 00	Elenco elaborati
TAVOLA 1	Stralcio PRG, Rilievo
Allegato 1.1	Documentazione fotografica, Estratto di mappa, Visure catastali
TAVOLA 2.0	Planimetria di progetto
TAVOLA 4.0	Profili/Sezioni – ERS piante prospetti
TAVOLA 5.1	Verde Pubblico – Fognatura bianca
TAVOLA 5.2	Mobilità – Interventi fuori comparto
TAVOLA 6.0	Aree da cedere
TAVOLA 7.0	Schema Reti – Gestori S.I.I. ed altre reti
TAVOLA 8.0	Schema Rete Illuminazione Pubblica
TAVOLA 9.0	Schema Reti ENEL, Telecom
TAVOLA 9 bis	Collegamenti Ciclopedonali
Allegato 11	Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione – delle opere di urbanizzazione extra standard – delle opere di urbanizzazione fuori comparto
Allegato 12	Relazione illustrativa - Relazione sull'invarianza idraulica – Dichiarazioni dei progettisti
Allegato 12A	Relazione illuminotecnica
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	Relazione fattibilità economico - finanziaria
Allegato 19	Schema di convenzione

Elaborati di variante al PRG:

- Relazione

- Stralcio cartografico della Tavola dei sistemi PS 2.1.17 - Stato vigente e stato modificato

- Stralcio cartografico della Tavola dei sistemi PG 2.6.17 - Stato vigente e stato modificato
- Elaborato PG 5.2 – AT3 06/14 - Stato vigente e stato modificato

2. **DI APPROVARE** la Variante al PRG ai sensi dell'art. 3 della L.R. 46/1988 e s.m.i. per le modificazioni introdotte con il PUA che, al fine di confermare l'utilizzo ad area cortilizia (Se) di una piccola superficie di circa mq. 91 destinata dal PRG vigente ad area pubblica, prevede la modifica di destinazione, da area pubblica a Superficie edificabile, di tale corte;
3. **DI DARE ATTO** che l'approvazione del PUA comporta la modifica grafica del P.R.G. con adeguamento della tavola PS 2.1.17 e dell' elaborato PG 5.2 – AT3 06/14, alle modifiche approvate con la presente;
4. **DI CONTRODEDURRE** alla osservazione di cui al combinato disposto dell'art. 15, comma 5, della L.R. 47/1978 e ss.mm. e dell'art. 3 L.R. 46/88 e ss.mm. espressa dall'Amministrazione Provinciale, accogliendola per le motivazioni e le determinazioni riportate in premessa nel punto "CONSIDERATO che";
5. **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;
6. **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 18.09.2020 (PGN 0112061/2020) ed in data 28.04.2021 (PGN 0058180/2021);
7. **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;
8. **DI STABILIRE** infine che la ditta attrice si farà carico della realizzazione del parcheggio pubblico extra standard, in un'area di circa mq 370,00 a servizio della limitrofa scuola primaria Giovanni Montalti-San Carlo previsto nel progetto del PUA, a scomputo parziale del contributo di costruzione dovuto per la realizzazione dei fabbricati compresi nel PUA, fino alla concorrenza massima di € **64.276,60** (costo presunto opera oltre iva di legge);
9. **DI ACCERTARE** l'importo di € **64.276,60** al capitolo 047420 art.00 del bilancio 2021;
10. **DI PRENOTARE** al capitolo 056200 art.01 del bilancio 2021 la somma di € **64.276,60**;
11. **DI PRECISARE** che la realizzazione del parcheggio pubblico extra-standard a scomputo 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 sotto soglia, ma non funzionale alla trasformazione urbanistica prevista, ai sensi dell'art. 35 del Codice medesimo;
12. **DI PRECISARE** inoltre che:
  - in adempimento alle prescrizioni contenute nel provvedimento provinciale di esclusione dalla VAS del PUA in oggetto e nei pareri espressi da AUSL –ARPAE, da

HERA-INRETE, dal Settore Lavori Pubblici - Servizio Arredo Urbano e Verde Pubblico, dal Servizio Tecnico Sportello Unico Edilizia e dal Servizio Mobilità, gli elaborati del PUA 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;

- in considerazione del fatto che la sottoscrizione della convenzione urbanistica costituisce l'atto impegnativo che esprime la volontà della ditta attuatrice di realizzare quanto previsto nel PUA, la medesima convenzione dovrà essere stipulata entro un anno dalla data del presente provvedimento, allo scopo di garantire un avvio quanto più possibile ravvicinato degli interventi ricompresi nel PUA, in linea con i principî dettati dalla L.R. 24/2017 e tenuto conto delle scadenze stabilite nella convenzione urbanistica stessa;

13. **DI PREVEDERE** che il Comune acquisisca il lotto destinato all'edilizia Residenziale Pubblica di mq. 1.029,00 al prezzo convenzionale di € 0,01 al mq per un importo di € 10,29 + IVA dopo la stipula della relativa convenzione urbanistica e prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. La suddetta somma verrà imputata sul capitolo 021200/00 "Acquisto, permuta immobili";

14. **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 5.209,80, al prezzo convenzionale di 0,01€/mq, per la cifra complessiva di € 52,10 che sarà versata al momento della cessione. La suddetta somma verrà imputata sul capitolo 021200/00 "Acquisto, permuta immobili";

15. **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 tale stipula dovrà avvenire entro un anno dalla data del presente provvedimento;

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

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

18. **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 € 57.708,64 ;

19. **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,

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Attesa l'urgenza di provvedere;  
consiglieri presenti 20 votanti 17

Astenuti 3 (Capponcini/MOV. 5 STELLE CESENA - Castagnoli, Di Placido/CAMBIAMO)

Contrari 2 (LEGA)

Favorevoli 15 (PD – CESENA 2024 – CESENA SIAMO NOI)

## **DELIBERA**

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

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

PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE

**ANTONIACCI EMANUELA**

PARERE REGOLARITA' CONTABILE FAVOREVOLE

**SEVERI STEFANO**

Op.	Esercizio	Cap.	Art.	Importo	Prenotazione
S	2021	056200	01	64.276,60	3069
E	2021	047420	00	64.276,60	Acc. 821/1

---

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

**NICOLETTA DALL'ARA****MANUELA LUCIA MEI****REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Cesena il giorno 06/08/2021 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 06/08/2021

IL FUNZIONARIO INCARICATO

LUCIA BOLOGNESI

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si dichiara, a norma del comma 4, art.134, D.L.vo n.267 del 18 agosto 2000, che la deliberazione è esecutiva dal 29/07/2021.