



# COMUNE DI CESENA

## Giunta Comunale

Processo verbale delle deliberazioni della Giunta Comunale

Seduta del **02/02/2021** - delibera n. **29**

L'anno **(2021)**, il mese di **FEBBRAIO**, il giorno **DUE**, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

		Presente	Assente
LATTUCA ENZO	Sindaco	X	
CASTORRI CHRISTIAN	Vice Sindaco	X	
ACERBI CAMILLO	Assessore	X	
FERRINI LUCA	Assessore	X	
LABRUZZO CARMELINA	Assessore	X	
LUCCHI FRANCESCA	Assessore	X	
MAZZONI CRISTINA	Assessore	X	
VERONA CARLO	Assessore	X	

Presiede il SINDACO ENZO LATTUCA

Assiste il Segretario Generale MANUELA LUCIA MEI

Poiché il numero degli intervenuti rende legale l'adunanza,

### LA GIUNTA COMUNALE

Ad unanimità dei voti, espressi per alzata di mano, adotta la seguente deliberazione avente per

**OGGETTO:** APPROVAZIONE NUOVO PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA AT4A 08/05 CASE CASTAGNOLI, VIA BORGHETTO.

**DATO ATTO** che:

- l'area oggetto della presente deliberazione, di estensione pari a circa 4 ha, è prossima all'ingresso della Secante di Case Castagnoli, confina con il PIP C12 F1 e rafforza il polo produttivo sul lato Est della città;
- il Piano Urbanistico attuativo (PUA) originario è stato approvato in data 30/11/2006 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 220 e, successivamente, con atto notaio Paolo Giunchi del 16/01/2007 Rep. 155447, è stata stipulata la relativa convenzione urbanistica;
- in data 02/11/2011 con deliberazione di Giunta Comunale n. 390, è stata approvata una prima Variante per l'inserimento dell'uso U4/3 (industria insalubre di prima classe) nel lotto 1, in aggiunta agli usi già previsti U4/1 (industria, impianti produttivi agroalimentari, artigianato produttivo, foresteria aziendale) e U4/2 (depositi e magazzini);
- le opere di urbanizzazione sono già state realizzate e cedute al Comune in data 15/10/2015 ed inoltre è stato realizzato l'edificio produttivo nel lotto 1 che si estende nell'adiacente area polifunzionale di proprietà della ditta attuatrice;

**RILEVATO** che:

- in data 30/01/2019 con istanza PG 0013604 la ditta NAV-SYSTEM spa ha presentato il progetto di una Seconda Variante al PUA per:
  - modificare la sagoma di massimo ingombro nel lotto 1 del PUA, allo scopo di inserire una linea di produzione in lana minerale in aggiunta/alternativa alla esistente produzione di pannelli isolanti in poliuretano;
  - redistribuire la superficie edificabile e la disposizione delle aree per parcheggi privati e verde privato;
  - modificare gli assetti proprietari, in quanto Nav-System è divenuta proprietaria di tutte le aree comprese nel PUA;
  - ampliare la fascia di verde privato posta a Ovest del lotto 3, prevedere un'aiuola a margine dei parcheggi privati dei lotti 2 e 3 ed eliminare la fascia verde privato prevista inizialmente a Est del lotto 2;
- in data 09/05/2019 si è svolta la Conferenza dei Servizi per l'acquisizione dei pareri sulla Seconda Variante sopra citata. Tale fase si è conclusa in data 11/07/2019 con l'acquisizione del parere favorevole di ARPAE (PGFC ARPAE n.109029) che completava tutti i necessari pareri già acquisiti o espressi nel corso della Conferenza dei Servizi, così come più sotto riportato;
- il procedimento di approvazione della Seconda Variante sopra citata è stato sospeso in data 05/08/2019, prima del deposito, a seguito della comunicazione del Servizio Tecnico dello Sportello Unico dell'Edilizia, datata 29/07/2019, relativa a sopralluoghi tesi a verificare lo stato dei luoghi, durante i quali erano emerse incongruenze che necessitavano di accertamenti;

**PRESO ATTO** che:

- l'esito degli accertamenti sopra citati ha determinato la presentazione di SCIA in sanatoria n. 602/SCIA/2019 del 13/09/2019 e conseguentemente la necessità di predisposizione di nuovi elaborati del PUA correttamente integrati/modificati in relazione allo stato legittimo dei luoghi;
- nelle more di definizione della legittimità della SCIA in sanatoria, determinata in data 28/05/2020, il PUA approvato nel 2011 è nel frattempo scaduto in data 16/01/2020 e pertanto la

richiesta di approvazione della Seconda Variante è stata superata e sostituita con la richiesta di approvazione di Nuovo PUA presentata in data 13/08/2020 (PG n. 0097504);

**VERIFICATO** che i contenuti dell'istanza sono i medesimi di quelli della Seconda Variante presentata in data 30/01/2019, a meno delle difformità regolarizzate in data 28/05/2020 e ritenuto che gli esiti dei pareri espressi sulla Seconda Variante dagli Enti e Servizi interessati, siano comunque validi anche per il Nuovo PUA, il procedimento è stato nuovamente avviato con il deposito e la pubblicazione;

**RILEVATO inoltre che:**

- gli elaborati del PUA sono stati depositati alla libera visione del pubblico, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni, anche per gli aspetti relativi ai contenuti ambientali (art. 12, comma 5, D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.) dal 03/09/2020 a tutto il 03/10/2020 e che nei 30 (trenta) giorni successivi non sono pervenute né osservazioni né opposizioni;

- restano confermate tutte le altre disposizioni normative, le prescrizioni degli enti e servizi, i vincoli, gli indici, i parametri urbanistici e quant'altro previsto del PUA approvato con la menzionata deliberazione di Consiglio comunale n. 220/2006 e successiva Variante approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 390/2011, in ogni parte non modificata dal PUA in oggetto;

**PRESO ATTO:**

- del parere favorevole espresso da AUSL Cesena nel corso della Conferenza dei Servizi in data 09/05/2019 (Verbale ID 2749565/2019);

- del parere favorevole espresso da ARPAE Sezione Provinciale di Forlì Cesena in data 11/07/2019 PGFC ARPAE n. 109029 con il quale la stessa Agenzia, anche per conto del Dipartimento di Sanità Pubblica, ha ritenuto che l'intervento non debba essere sottoposto a valutazione ambientale strategica;

- del provvedimento della Provincia di Forlì Cesena (Decreto Presidente n. 143 del 11/12/2020, prot. n. 28208) contenente la decisione in merito alla Verifica di Assoggettabilità con 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.);

**VALUTATO** che, in accordo con l'Amministrazione Provinciale, non si è ritenuto necessario acquisire il parere sugli aspetti sismici ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, poiché la natura e la sostanza delle modifiche introdotte con il Nuovo PUA in oggetto, risultano ininfluenti rispetto alle valutazioni già effettuate in occasione dell'approvazione del PUA e successiva Variante, in quanto non incidono sulle caratteristiche strutturali e geologiche dei luoghi;

**PRESO ATTO:**

- del parere favorevole espresso dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (CQAP) in data 19/02/2019;

- del parere favorevole espresso dal Settore Tutela Ambiente e Territorio in data 07/05/2019 PG n. 53903/466 con prescrizioni relative alla successiva fase esecutiva;

- del parere favorevole espresso dal Servizio Tecnico Sportello Unico Edilizia nel corso della Conferenza dei Servizi in data 09/05/2019 (Verbale ID 2749565/2019);

- del parere favorevole espresso dal Servizio Associato Attuazione Urbanistica-PEEP in data 15/12/2020 (PGN 0158105/2020);

- che il Quartiere Rubicone con lettera PGN 57230/454 del 14/05/2019 ha preso atto, senza osservazioni, delle modifiche proposte;

- che in data 23/12/2020 con nota trasmessa via PEC (PG n. 0162345/2020) 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;

**CONSIDERATO** infine che l'art. 4 della L.R. 21/12/2017 n.24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" e s.m.i. consente, nel periodo transitorio previsto per l'adeguamento della pianificazione urbanistica generale dalla data di entrata in vigore, di adottare ed approvare piani urbanistici attuativi degli strumenti generali vigenti;

**RITENUTO OPPORTUNO** pertanto, provvedere all'approvazione del Nuovo PUA i cui contenuti consentono di dare risposta alle esigenze insediative ed ai programmi di sviluppo industriale dei soggetti attuatori, in piena compatibilità e sostenibilità ambientale e nel rispetto delle generali previsioni di pianificazione territoriale contenute nel PRG;

**RITENUTO inoltre** di non dover stipulare nuova convenzione in quanto con l'approvazione del Nuovo PUA non vengono modificati gli impegni a carico del soggetto attuatore, già adempiuti secondo la precedente convenzione agli effetti dei collaudi e delle cessioni delle opere di urbanizzazione realizzate ;

#### **VISTI:**

- l'art. 5, comma 13, lett. b) del D.L. 13 maggio 2011 n. 70, come sostituita dalla legge di conversione 12 luglio 2011, n. 106;

- l'art. 25 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni;

- l'art. 4 della L.R. 24/2017 e s.m.i.;

- il D.Lgs. 152/2006 come modificato ed integrato dal D.Lgs. 04/2008 e s.m.i.;

Su conforme proposta del Settore Governo del Territorio;

Acquisiti in via preliminare, i pareri favorevoli ai sensi e per gli effetti dell'art.49 del D.Lgs 267/2000 di seguito riportati;

A voti unanimi palesemente espressi,

### **DELIBERA**

**1. DI APPROVARE**, per le motivazioni indicate in narrativa, il Nuovo Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata (PUA) relativo all'AT4a 08/05, sita in località Case Castagnoli v. Borghetto, inerente la modifica della sagoma di massimo ingombro nel lotto 1 del PUA, finalizzata all'inserimento di linea di produzione in lana minerale in aggiunta/alternativa alla esistente produzione di pannelli isolanti in poliuretano, la redistribuzione della superficie edificabile, la modifica della disposizione delle aree per parcheggi privati e verde privato, la modifica degli assetti proprietari di tutte le aree comprese nel comparto, l'ampliamento della fascia verde privato posta a Ovest del lotto 3, l'inserimento di un'aiuola a margine dei parcheggi

privati dei lotti 2 e 3 ed l'eliminazione della fascia verde privato prevista inizialmente a Est del lotto 2, costituito dai seguenti elaborati allegati alla presente deliberazione:

	Elenco degli elaborati
Tav. 1.a	Stralcio di PRG
Tav. 1.b	Certificati catastali
All. 1.1	Documentazione fotografica
Tav. 2.a	Stato approvato
Tav. 2.b	Stato rilevato e comparazione con lo stato approvato
Tav. 2.c	Stato futuro e dati tecnici – Stato comparato e percorsi veicolari
All. 12	Relazione illustrativa
All. 13	Norme Tecniche di Attuazione
All. 15	Valutazione di impatto acustico
All. 16	Dichiarazione del geologo Magnani dott. Andrea
All. 17	Relazione tecnica relativa al “Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S.”
All. 17.a	Integrazione alla Relazione tecnica relativa al “Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S.”

**2. DI PRECISARE** che per quanto non modificato dal suddetto Nuovo PUA, restano confermate le disposizioni normative, le prescrizioni degli enti e servizi, i vincoli, gli indici e parametri urbanistici e quant'altro approvato con deliberazione Consiglio comunale n. 220/2006 e successiva deliberazione di Giunta Comunale n. 390/2011;

**3. DI DARE ATTO** che non si è ritenuto necessario acquisire il parere ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 di competenza dell'Amministrazione Provinciale Servizio Pianificazione Territoriale, poiché la natura e la sostanza delle modifiche introdotte con il Nuovo PUA non risultano significative rispetto alle valutazioni già effettuate in occasione dell'approvazione dei precedenti strumenti attuativi da parte dell'Autorità competente, in quanto non influenti sulle caratteristiche strutturali e geologiche dei luoghi;

**4. DI DARE ATTO** inoltre che la validità del Nuovo PUA in oggetto, in coerenza con le disposizioni della L.R. 24/2017 e s.m.i., è stabilita in 6 (sei) anni dalla data di approvazione e che dopo tale data dovranno essere applicate le disposizioni previste dallo strumento urbanistico vigente alla data di scadenza;

**5. DI STABILIRE** che non è necessario stipulare nuova convenzione urbanistica in quanto con il Nuovo PUA non vengono modificati gli impegni a carico del soggetto attuatore ;

**6. DI STABILIRE** che, per un completo e regolare prosieguo dell'attuazione, i soggetti attuatori degli interventi previsti nel Nuovo PUA dovranno rispettare le prescrizioni contenute in tutti i pareri richiamati nel presente provvedimento che sono stati consegnati in data 23/12/2020 con nota trasmessa via PEC (PG n. 0162345/2020);

**7. DI PROVVEDERE** all'invio di copia del presente Nuovo 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;

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

**P A R E R I**  
*(ai sensi dell'art. 49, D.L.vo n.267/2000)*

PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE

**ANTONIACCI EMANUELA**

ATTESTAZIONE DI NON NECESSITA' PARERE CONTABILE

**SEVERI STEFANO**

---

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

**ENZO LATTUCA**

**MANUELA LUCIA MEI**

---

**PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Cesena il giorno 10/02/2021 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 10 Febbraio 2021

IL FUNZIONARIO INCARICATO

BARBARA BARTOLI

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si dichiara, a norma del comma 3, art.134, D.L.vo n. 267 del 18 agosto 2000, che la deliberazione é esecutiva dal 22/02/2021

IL FUNZIONARIO INCARICATO

BARBARA BARTOLI

---