



# COMUNE DI CESENA

## Giunta Comunale

Processo verbale delle deliberazioni della Giunta Comunale

Seduta del **06/04/2021** - delibera n. **88**

L'anno **(2021)**, il mese di **APRILE**, il giorno **SEI**, 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 DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO 04/18 AT3 S. EGIDIO, VIA ASSANO, VIA REDICHIARO.

**PREMESSO** che:

- il PRG 2000 ha previsto, in località Sant'Egidio, un comparto perequativo residenziale di circa 105.200 mq, denominato 04/18 AT3, ubicato lungo Via Assano. L'Area è interessata dalla presenza della rotatoria sulla quale insiste l'innesto dell'asse di collegamento all'autostrada (Bretella) e nella parte a Nord Ovest si rapporta ad un tessuto residenziale esistente a bassa densità. Il comparto inoltre, è stato oggetto dell'Accordo di Programma relativo all'interramento della linea elettrica a 132 KV approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 18034 del 22/02/2011;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 42 del 12/02/2018 la Società Sviluppo Immobiliare Srl, in qualità di proprietaria del 77% circa dei terreni siti in località S. Egidio, compresi nel comparto AT3 04/18, è stata autorizzata alla presentazione del PUA di Iniziativa Privata che riguarda l'intero comparto e che comprende anche aree di proprietà di Romeo Lippi Immobiliare Srl, altri soggetti privati e ANAS;
- in data 06/07/2018 con nota PGN 0078301/351 la Società Sviluppo Immobiliare S.r.l. ha presentato gli elaborati del Piano Attuativo 04/18 AT3 in parola, nei quali sono stati previsti tre sub compartimenti ad attuazione differita;
- la Società Sviluppo Immobiliare Srl, è proprietaria dell'area distinta al Catasto Terreni al Foglio 112 p.lle 4, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 68, 238, 239, 592, 595, 597, 598, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 607, 609, 749, 750, 751, 752, 753, 754 e 755 della superficie catastale complessiva di mq. 80.799;
- la Società Romeo Lippi Immobiliare Srl e altri soggetti privati, inizialmente non firmatari del Piano, sono proprietari dei terreni distinti catastalmente al Foglio 112 p.lle 176, 178, 663, 256, 264, 266, 267, 270, 272, 255, 665, 667, 254, 265, 271, 3 e 57 di superficie catastale di mq. 17.374;
- ANAS S.p.a. non firmataria del Piano, è proprietaria dei terreni distinti catastalmente al Foglio 112 p.lle 593, 594, 596 e 599 di superficie catastale di mq. 6.151;
- all'interno del comparto ricadono infine, aree destinate alla viabilità (via Assano) per mq. 1325 e una porzione di scolo consorziale per mq. 377;
- il 1° sub-compartimento del PUA comprende i terreni di proprietà delle Società Sviluppo Immobiliare Srl, distinti al Catasto al Foglio n.112 p.lle n. 4, 58, 59, 60 parte, 61 parte, 62, 63, 64, 65 parte, 68, 238, 239, 592, 595, 597, 598, 600, 601, 602 parte, 603, 604 parte, 605, 607, 609, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, di superficie reale (come da misurazioni effettuate e dichiarate dai progettisti del PUA) ricadente nel perimetro di comparto pari a mq. 76.032; comprende inoltre porzione della via Assano (mq. 1325) e porzione di scolo consorziale (mq. 377). La superficie complessiva del 1° sub-compartimento è pertanto pari a mq. 77.734;
- il 2° sub-compartimento comprende i terreni di proprietà Romeo Lippi Immobiliare Srl e altri soggetti privati, distinti al Catasto al Foglio n.112 p.lle 176, 178, 663, 256, 264, 266, 267, 270, 272, 255, 665, 667, 254, 265, 271, 3, 57 di superficie reale (come da misurazioni effettuate e dichiarate dai progettisti del PUA) ricadente nel perimetro di comparto pari a mq. 17.301. I soggetti privati suddetti non erano inizialmente tra i soggetti proponenti del Piano; in fase di deposito le ditte proprietarie hanno presentato, entro i termini, opposizione/osservazione. Tale iniziativa ha determinato di fatto, il loro coinvolgimento nel procedimento di approvazione del PUA di cui si dettaglierà nel prosieguo del presente atto;
- il 3° sub-compartimento comprende i terreni distinti al Foglio n. 112 p.lle 593, 594, 596, 599 di proprietà ANAS S.p.a. non firmataria del Piano ed i terreni distinti al F. 112 p.lle n.60 parte, 61 parte, 65 parte, 602 parte, 604 parte, di proprietà della Società Sviluppo Immobiliare Srl, di superficie reale complessiva (come da misurazioni effettuate e dichiarate dai progettisti del PUA) ricadente nel perimetro di comparto pari a complessivi mq. 10.175;
- 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. La realizzazione delle opere di

urbanizzazione comprese nel 1° sub comparto, garantisce le necessarie infrastrutturazioni per il 2° sub comparto e soddisfa gli standard del 3° sub comparto. Il 1° sub comparto dovrà pertanto essere attuato per primo;

- alla previsione di edifici esclusivamente residenziali (uso U 1/1, per mq. 15.714,95 di Superficie Totale, si cui mq. 11.197,70 nel 1° sub comparto, mq. 2.991,00 nel 2° sub comparto e mq. 1526,25 nel 3° sub comparto);
- alla previsione, nel 1° e 2° sub-comparto, di lotti di Edilizia Residenziale Pubblica per una Superficie Totale complessiva di mq. 2587,71;
- alla previsione di una barriera acustica di mitigazione verso via Assano, Rotonda Merzagora e via Golgi e la creazione di fascia verde di mitigazione verso il territorio rurale;
- alla previsione del rifacimento della pista ciclabile prospiciente la rotonda Merzagora e dell'allargamento di via Assano sul fronte dell'AT;
- alla previsione di piste ciclabili interne al comparto che creano collegamenti da Nord a Sud (con via Redichiaroe via Assano) e da Est a Ovest (da via Montefiore a via Assano);
- all'osservanza delle misure di mitigazione e sostenibilità introdotte con 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. 29.070,30 circa, destinata ad aree a verde di compensazione aggiuntiva agli standard (art. 42.08 NdA PRG 2000) di cui mq. 21.288,60 nel 1° sub comparto, mq. 3002,10 nel 2° sub comparto e mq. 4.779,60 nel 3° sub comparto; il Comune acquisirà tali aree al prezzo convenzionale di 0,01 € al mq. per un importo di € 212,89 relativo al 1° sub-comparto, € 30,02 relativo al 2° sub comparto e € 47,80 relativo al 3° sub comparto, da versarsi al momento della cessione delle rispettive aree;

**PREMESSO** inoltre che:

- l'area di mq. 3.592,00 relativa al 1° sub comparto (in cui si colloca anche la quota di ERP relativa al 3° sub comparto) e l'area di mq. 738,00 relativa al 2° sub comparto, sulle quali sono previsti edifici ERP, saranno cedute all'amministrazione comunale dopo la stipula della convenzione urbanistica come aree di compensazione aggiuntiva, al prezzo convenzionale di € 0,01 al mq per un importo rispettivamente di € 35,92 ed € 7,38 + IVA; il rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dei comparti è subordinato alla cessione dei relativi lotti per l'ERP;
- il Comune potrà acquisire tali lotti e realizzare direttamente gli interventi, oppure provvedere all'assegnazione mediante procedura di evidenza pubblica;
- le Ditte Attuatrici realizzeranno le opere di urbanizzazione per gli interi sub-comparti ed i costi, per la quota parte spettante all'ERP, verranno rimborsati alle Ditte 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 prevede, altresì, l'adeguamento e l'allargamento di via Montefiore sul fronte dell'AT;
- in data 11.05.2020 è stata comunicata alle ditte Romeo Lippi Immobiliare Srl e altri soggetti privati proprietari dei terreni del 2° sub-comparto e ad ANAS Spa, proprietaria di parte dei terreni del 3° sub comparto, al momento non firmatari, l'avvio della fase di deposito-pubblicazione del progetto di PUA;

**PRESO ATTO:**

- del parere favorevole espresso da AUSL Cesena ai sensi della L.R. 19/1982 e s.m.i., in data 30/05/2019 Prot. 138166/P e ribadito in sede della Conferenza dei Servizi del 03/12/2019, con osservazioni relative agli accessi veicolari e ai percorsi ciclabili e pedonali;
- del parere favorevole condizionato espresso da ARPAE in data 13/12/2019 PGFC ARPAE 191793, con prescrizioni relative alla successiva fase esecutiva;
- del parere favorevole del Consorzio di Bonifica della Romagna, Prot. 11330 in data 05/05/2020, che rimanda a prescrizioni relative alla successiva fase esecutiva;
- del parere favorevole di HERA-INRETE in data 17/05/2019 Prot. 49456 e Prot. 16441 e in data 25/11/2019 Prot. 110982 e Prot. 39356, con prescrizioni relative alla successiva fase esecutiva;
- del parere favorevole con prescrizioni per la fase esecutiva di HERA LUCE in data 20.05.2019 Prot. 3035;
- del provvedimento provinciale (Decreto Presidenziale n. 94 Prot. Gen. n. 18607 del 24.08.2020) contenente:
  - A) il parere favorevole rilasciato sugli aspetti sismici ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 (ex art.13 della L. 64/74);
  - 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;
- delle valutazioni afferenti ai sistemi di distribuzione dell'energia elettrica e telecomunicazioni, formulate rispettivamente da ENEL con nota Prot. n° 0187666 del 23/03/2018 e da TIM con nota 853888-P del 30/08/2018;
- della nota della Soprintendenza Archeologica di Ravenna Prot. 10446 del 06/08/2018, che segnala la presenza di evidenze archeologiche nella zona e che pertanto vincola la fase esecutiva (titoli edilizi) alla predisposizione di tutte le strategie da adottare in relazione all'alto rischio archeologico ravvisato;

#### **DATO ATTO:**

- dei pareri favorevoli espressi dal Settore Lavori Pubblici (già Settore Infrastrutture e Mobilità)– Servizio Infrastrutture in data 09/09/2019 PG n. 104281 in sede di Conferenza dei Servizi, in data 03/12/2019 Prot. 143601, in data 07/01/2020 Prot. 2842, in data 29/04/2020 PG n. 51559 e in data 06/08/2020 PG n. 96291 con prescrizioni dettagliate nel prosieguo del presente atto e prescrizioni relative alla fase esecutiva;
- dei pareri favorevoli espressi dal Settore Lavori Pubblici (già Settore Edilizia Pubblica) - Servizio Arredo Urbano e Verde Pubblico in data 29/05/2019 PG 64802/339, in data 29/11/2019 PG 141432/339, in data 27/04/2020 PG 51035/339 e in data 04/08/2020 PG 93193/339, con prescrizioni dettagliate nel prosieguo del presente atto e prescrizioni relative alla fase
- del parere favorevole del Settore Lavori Pubblici (già Settore Edilizia Pubblica) - Energie per la Città in data 24/05/2019 PG 67441;
- del parere favorevole dell'Ufficio Patrimonio in data 21/05/2019 ID 2755073;
- del parere favorevole del Servizio Tecnico Sportello Unico Edilizia espresso in sede di Conferenza dei Servizi del 21/05/2019 PGN 104281;
- dei pareri favorevoli espressi dal Settore Tutela dell'Ambiente e del Territorio in data 09/12/2019 PGN 145088/466 e in data 21/04/2020 PG 49619/466, 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 06/05/2020 (PG n. 0053364/2020) 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 26.03.2019;
- del parere favorevole del Quartiere Cervese Sud PG 48399/454 del 23.04.2019;
- 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 24/11/2020, nella quale sono state evidenziate alcune criticità circa la presenza di oneri finanziari gravanti su alcune aree e la mancata condivisione delle proprietà del 2° sub-comparto;

- che in data 07/06/2019 (PGN 0069710/2019), in data 26/02/2020 (PGN 0027631/2020), in data 06/05/2020 (PGN 0053378/2020) e in data 21/09/2020 (PGN 0112681/2020), 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;

- che in data 08/02/2021 (PGN 0019398/2021) si è provveduto a comunicare alle Ditte Attuatrici l'esito della valutazione eseguita sulla relazione economico finanziaria da parte dell'esperto di estimo componente dell'Ufficio di Piano e in data 15/01/2021 (PGN. 0006792/2021) a trasmettere copia dello schema di convenzione del 1° sub comparto e del 2° sub comparto del PUA, che la stesse Ditte hanno riconsegnato agli uffici in data 15/03/2021, accettandone i contenuti in data 26/03/2021;

**DATO ATTO** inoltre che:

- gli elaborati del PUA sono stati depositati 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 13/05/2020 al 12/06/2020;

- nei 30 (trenta) giorni successivi è pervenuta una opposizione/osservazione – acquisita al PGN 0082367/351 del 13/07/2020 - da parte dei proprietari delle aree comprese nel 2° sub-comparto, Romeo Lippi Immobiliare Srl e altri soggetti privati, che contiene e propone una diversa ipotesi progettuale per tale sub-comparto, in relazione alla collocazione del verde pubblico e alla distribuzione della superficie edificabile;

- 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 03/08/2018 e 20/11/2018, è stato inoltre significativamente influenzato da svariate richieste di proroga termini per le integrazioni documentali, attivate su istanza della ditta attuatrice dopo la prima Conferenza dei Servizi del 21/05/2019 e prima della presentazione degli elaborati necessari all'approvazione a seguito di modifiche conseguenti alle prescrizioni evidenziate nel provvedimento provinciale (Decreto n. 94 del 24/08/2020) e dall'opposizione da parte dei proprietari delle aree comprese nel 2° sub-comparto;

- 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 15/07/2020 dopo alcune proroghe richieste dalla stessa ditta attuatrice;

**CONSIDERATO** che:

- in merito alle condizioni relative ai contenuti del PUA espresse da AUSL in data 30/05/2019 Prot. 138166/P e ribadito in sede della Conferenza dei Servizi del 03/12/2019, dal Settore Lavori Pubblici (già Settore Infrastrutture e Mobilità) – Servizio Infrastrutture in data 09/09/2019 PG n. 104281 in sede di Conferenza dei Servizi, in data 03/12/2019 Prot. 143601, in data 07/01/2020 Prot. 2842, in data 29/04/2020 PG n. 51559, dal Settore Lavori Pubblici (già Settore Edilizia Pubblica) - Servizio Arredo Urbano e Verde Pubblico in data 29.05.2019 PG 64802/339, in data 29/11/2019 PG 141432/339, in data 27/04/2020 PG 51035/339 e dal Settore Tutela dell'Ambiente e del Territorio in data 09/12/2019 PG 145088/466 e in data 21/04/2020 PG 49619/466, gli elaborati del PUA sono stati modificati/integrati prima del deposito;

- in relazione alle prescrizioni espresse dal Servizio Associato Attuazione Urbanistica-PEEP, in data 06/05/2020 (PG n. 0053364/2020), gli elaborati sono stati modificati/integrati;

- in relazione al provvedimento provinciale sulla Verifica di assoggettabilità (Decreto Presidenziale n° 94 Prot. Gen. n. 18607 del 24.08.2020), che ha escluso il PUA dalla procedura di VAS, con condizioni relative al corretto riferimento al Piano Energetico Regionale in luogo del Piano Energetico provinciale e al microclima, gli elaborati del PUA sono stati modificati e 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;

**VALUTATO** che in relazione alla sopracitata opposizione (acquisita al PGN 0082367/351 del 13/07/2020) presentata da parte dei proprietari delle aree comprese nel 2° sub-comparto, Romeo Lippi Immobiliare Srl e altri soggetti privati, che contiene e propone una diversa ipotesi progettuale per tale ambito, in relazione alla collocazione del verde pubblico e alla distribuzione della superficie edificabile, nel merito si ritiene di **ACCOGLIERE** la richiesta presentata nei termini di legge, tenuto conto che la proposta dei richiedenti, peraltro valutata favorevolmente per gli aspetti tecnici di competenza dal Settore Lavori Pubblici – Servizio Infrastrutture in data 06/08/2020 PG n. 96291 e dal Settore Lavori Pubblici - Servizio Arredo Urbano e Verde Pubblico in data 04/08/2020 PG 93193/339, consente di dare positiva risposta alle esigenze rappresentate dagli opposenti;

**VALUTATO** inoltre che l'accoglimento della opposizione ha comportato la modifica degli elaborati del PUA, anche in relazione alle condizioni espresse dal Settore Lavori Pubblici – Servizio Infrastrutture e dal Settore Lavori Pubblici – Servizio Arredo Urbano e Verde Pubblico e ha determinato di fatto, il coinvolgimento dei soggetti proprietari inizialmente non firmatari, nel procedimento di approvazione del PUA;

**VALUTATO** altresì 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 comunque di poter procedere con l'approvazione dello stesso, considerato che la sua attuazione prevede l'adeguamento e l'allargamento di via Montefiore sul fronte dell'AT, consente di proseguire le opere di riqualificazione della via Assano, mediante il suo allargamento in continuità alle previsioni dell'area Montefiore adiacente, prevede la realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali che danno continuità alla rete esterna esistente per favorire il collegamento con i plessi scolastici, i servizi pubblici e luoghi di socialità e che la criticità relativa alla mancata condivisione delle proprietà del 2° sub-comparto, è stata superata con l'accoglimento della loro osservazione/opposizione che li ha resi di fatto, soggetti attuatori;

**RITENUTO OPPORTUNO** pertanto, procedere all'approvazione del PUA in quanto il medesimo:

- costituisce attuazione delle previsioni del PRG in relazione alle aree residenziali ivi contenute;
- consente di dare risposta alle esigenze insediative dei soggetti attuatori in coerenza con i principi di sostenibilità ambientale nel rispetto delle generali previsioni di pianificazione territoriale;
- consente la realizzazione delle mitigazioni ambientali in coerenza con la verifica di assoggettabilità;

**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. 47/78 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"

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 Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata del Comparto 04/18 AT3 in località S.Egidio, via Assano, via Redichiaro, presentato dalla società Sviluppo Immobiliare S.r.l., dalla società Romeo Lippi Immobiliare S.r.l. e da altri soggetti privati, per l'urbanizzazione dell'Area di Trasformazione e la realizzazione di edifici residenziali (uso U 1/1), costituito dai seguenti elaborati depositati agli atti della presente deliberazione:

- Tav 01 - STRALCIO PRG, RILIEVO: stralcio PRG, Scheda 04/18 AT3, Estratto di mappa, Rilievo plano altimetrico, Profili;
- All. 1.1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, ELEMENTI CATASTALI;
- Tav 02a - ANALISI PROGETTUALE: Inquadramento urbanistico;
- Tav 02b - ANALISI PROGETTUALE: Individuazione subcomparti e Se; Planimetria di progetto; Individuazione aree pubbliche;
- Tav 03 - PLANIVOLUMETRICO;
- Tav 04 - PROFILI/SEZIONI; Esempi di soluzioni possibili non vincolanti; proposte tipologiche ERP;
- Tav 05a - VERDE PUBBLICO, MOBILITA: Recinzioni private su aree verdi; Barriera antirumore; Planimetria di progetto del verde; Individuazione aree verdi pubbliche;
- Tav 05b - VERDE PUBBLICO, MOBILITA: tavola sinottica;
- Tav 05c - VERDE PUBBLICO, MOBILITA: Mobilità; Sezione stradale;
- Tav 05d - FOGNATURA BIANCA;
- Tav 06 - AREE DA CEDERE: Planimetria di progetto;
- Tav 07a - SCHEMA RETI: Acquedotto; Gas; Isole ecologiche; Teleriscaldamento;
- Tav 07b - SCHEMA RETI: ACQUE NERE;
- Tav 08a - SCHEMA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA: Planimetria di progetto;
- Tav 08b - ILLUMINAZIONE PUBBLICA;
- Tav 09 - RETI ENEL, TELECOM, FIBRE OTTICHE: Enel; Telecom; Fibre ottiche;
- Tav 10 - COLLEGAMENTI CICLOPEDONALI: Planimetria di progetto;
- Tav 11 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OO.UU.;
- Allegato 12a - RELAZIONE ILLUSTRATIVA;
- Allegato 12b - RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA;
- Allegato 12c - RELAZIONE FOGNATURA NERE;
- Allegato 12d - REZIONE MICROCLIMA;
- Allegato 13 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- Allegato 14 - CLIMA ACUSTICO;
- Allegato 15 - REAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA;

Allegato16 – RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI  
ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS;

Allegato 17a– SCHEMA CONVENZIONE sub comparto 1

Allegato 17b– SCHEMA CONVENZIONE sub comparto 2

Allegato 17c– SCHEMA CONVENZIONE sub comparto 3

Allegato 18a- RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA sub comparto 1

Allegato 18b- RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA sub comparto 2

Allegato 18c- RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA sub comparto 3

2. **DI CONTRODEDURRE** alla opposizione/osservazione dei proprietari delle aree comprese nel 2° sub-comparto, Romeo Lippi Immobiliare Srl e altri soggetti privati, accogliendola per le motivazioni e le determinazioni riportate in premessa nel punto “VALUTATO che”;

3. **DI DARE ATTO** che il progetto di PUA riguarda l'intero comparto, comprendendo anche le proprietà di ANAS Spa ed è articolato in tre sub compartimenti ad attuazione differita per i quali sono previste distinte convenzioni; il 1° sub comparto comprende le infrastrutturazioni (strade e reti) necessarie al 2° sub comparto e le dotazioni di standard di verde e di parcheggi del 3° sub comparto, pertanto l'attuazione del 2° e 3° sub comparto potranno avvenire solo successivamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel 1° sub comparto;

4. **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;

5. **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 07/06/2019 (PGN 0069710/2019), in data 26/02/2020 (PGN 0027631/2020), in data 06/05/2020 (PGN 0053378/2020) e in data 21/09/2020 (PGN 0112681/2020);

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 ai soggetti attuatori proprietari delle aree del PUA;

7. **DI PRECISARE** che:

- in adempimento alle prescrizioni contenute nel provvedimento provinciale di esclusione dalla VAS del PUA in oggetto e nei pareri di AUSL, del Settore Lavori Pubblici – Servizio Infrastrutture già Settore Infrastrutture e Mobilità, del Settore Lavori Pubblici - Servizio Arredo Urbano e Verde Pubblico, del Settore Tutela dell'Ambiente e del Territorio e del Servizio Associato Attuazione Urbanistica-PEEP, gli elaborati del PUA sono stati modificati/integrati come dettagliato nel punto del “**CONSIDERATO** che” di cui in premessa;

- 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 ed 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 relazione alle osservazioni espresse dal componente dell'Ufficio di Piano esperto in materia di estimo sulla relazione economico-finanziaria allegata al PUA, si ritiene comunque di poter procedere con l'approvazione del PUA, valutato che l'attuazione prevede l'adeguamento e l'allargamento di via Montefiore sul fronte dell'AT, consente di proseguire le opere di riqualificazione della via Assano, mediante il suo allargamento in continuità alle previsioni dell'area Montefiore adiacente, prevede la realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali che danno continuità alla rete esterna esistente per favorire il collegamento con i plessi scolastici, i servizi pubblici e luoghi di socialità e che la criticità relativa alla mancata condivisione delle proprietà del 2° sub-comparto, è stata superata con l'accoglimento della loro osservazione/opposizione che li ha resi di fatto, soggetti attuatori;

8. **DI PREVEDERE** che il Comune acquisisca i lotti destinati all'edilizia Residenziale Pubblica di mq. 3.592,00 relativo al 1° sub comparto (in cui si colloca anche la capacità edificatoria relativa al 3° sub comparto) e di mq. 738,00 relativo al 2° sub comparto, al prezzo di 0,01 €/mq. dopo la stipula della relativa convenzione urbanistica e prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, per un importo rispettivamente di € 35,92 ed € 7,38. La suddetta somma verrà imputata sul capitolo 021200/00 "Acquisto, permuta immobili";

9. **DI PREVEDERE** che, successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione, il Comune acquisisca le superfici di compensazione ambientale aggiuntiva per complessivi mq. 29.070,30 circa, (art. 42.08 NdA PRG 2000) di cui mq. 21.288,60 nel 1° sub comparto, mq. 3002,10 nel 2° sub comparto e mq. 4.779,60 nel 3° sub comparto; il Comune acquisirà tali aree al prezzo convenzionale di 0,01 € al mq. per un importo di € 212,89 relativo al 1° sub-comparto, € 30,02 relativo al 2° sub comparto e € 47,80 relativo al 3° sub comparto, da versarsi al momento della cessione delle rispettive aree;

10. **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 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 e in relazione alla realizzazione differita dei sub comparti, la convenzione del 1° sub comparto 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 principi dettati dall'art. 4 della L.R. 24/2017 e s.m.i. e tenuto conto delle scadenze stabilite nella convenzione urbanistica stessa;

11. **DI STABILIRE** infine, che prima della stipula della convenzione urbanistica dei sub comparti del PUA, sarà necessario acquisire comunicazione antimafia;

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

13. **DI DARE ATTO** che prima della stipula della convenzione urbanistica dei tre sub comparti dovranno essere versati al Comune sul Cap. 47590, quale prima quota degli oneri di urbanizzazione secondaria, le seguenti somme:

- € 471.143,23 per il 1° stralcio;
- € 125.846,33 per il 2° stralcio;
- € 64.216,74 per il 3° stralcio;

14. **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.

**P A R E R I**

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

PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE

**ANTONIACCI EMANUELA**

PARERE REGOLARITA' CONTABILE FAVOREVOLE

**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 29/04/2021 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 29 aprile 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 10 maggio 2021

IL FUNZIONARIO INCARICATO

BARBARA BARTOLI

---