



COMUNE DI CESENA

Processo verbale delle deliberazioni della Giunta Comunale

Seduta del 28/11/2023 – delibera n. 318

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO 04/03 AT4B VILLA CHIAVICHE, CASELLO AUTOSTRADALE.

L'anno **(2023)**, il mese di **Novembre**, il giorno **ventotto**, 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:

APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO 04/03 AT4B VILLA CHIAVICHE, CASELLO AUTOSTRADALE.

N. prop (2023/350)

N. prop (2023/350)

PREMESSO che:

- il PRG 2000 ha previsto, in località Villa Chiaviche, a Nord della frazione e in prossimità dello svincolo autostradale, all'interno del tessuto esistente con funzioni di tipo promiscuo, un comparto polifunzionale a prevalenza commerciale di circa 31.275 mq, denominato 04/03 AT4b;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 220 del 08/09/2020 esecutiva dal 26/09/2020, è stata autorizzata la presentazione del PUA di Iniziativa Privata del comparto AT4b 04/03;
- con istanza del 14/06/2021, PG. n. 0082921/351 due ditte hanno presentato gli elaborati del Piano Attuativo 04/03 AT4b in parola;
- con successiva istanza del 19/07/20221 (PG. n. 0102193) le stesse società hanno richiesto anche il mantenimento in proprietà della superficie relativa alle politiche insediative di interesse pubblico (art. 42.08bis);
- le suddette ditte, in seguito definite Ditta Attuatrice, sono proprietarie dei terreni siti in località Villa Chiaviche, ricadenti nel perimetro del comparto AT4b 04/03 e distinti al Catasto Terreni di Cesena al Foglio n. 84 p.lle n. 2 parte, 47 parte, 189 parte, 617, 618, 619 parte, 620, 621, 622 parte, 705 parte, 706 parte e 707, per una superficie reale di mq. 31.275, pari a quella catastale come da dichiarazione del tecnico progettista contenuta nell'allegato n.12 "Relazione Tecnica";
- 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;
 - alla previsione di unico corpo di fabbrica destinato a struttura ricettiva (U2/1), medio grande struttura di vendita non alimentare (U3/3), esercizi di vicinato (U3/1) artigianato di servizio alla persona (U3/6) e pubblici esercizi (U3/5), per una Superficie Totale pari a mq. 10.177;
 - alla creazione di fascia verde di mitigazione verso le abitazioni esistenti e di ambientazione verso il casello autostradale;
 - alla previsione di un parcheggio pubblico, in eccedenza allo standard, di servizio al casello autostradale;
 - alla previsione di una superficie di mq. 1.001,00 circa destinata ad aree a verde di compensazione aggiuntiva agli standard (art. 42.08 NdA PRG 2000), sui terreni oggetto di cessione alla Provincia;

N. prop (2023/350)

- al mantenimento in proprietà alla ditta attuatrice, a titolo oneroso, della quota di spettanza comunale prevista all'art. 42.08bis delle NdA PRG 2000 (mq. 2.563), per fini connessi alle proprie attività;

- all'interno dell'Area ricade parte della rotatoria di connessione tra il Casello autostradale e la Gronda bretella (Rotonda Rita Levi Montalcini) realizzata dall'Amministrazione Provinciale nell'ambito di interventi infrastrutturali pubblici;

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 212 del 01/08/2023 sono stati approvati gli indirizzi generali per l'approvazione e l'attuazione dei piani attuativi del PRG 2000 previgente in considerazione della loro sostenibilità ambientale, economico e sociale, che prevede *"per i piani in corso di approvazione, la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo D ed S, senza procedere allo scomputo dei costi sostenuti per l'urbanizzazione primaria funzionale al piano; i soggetti attuatori dovranno pertanto dichiarare di condividere tale condizione attraverso la sottoscrizione di uno schema di convenzione, allegato agli elaborati del PUA, che preveda tale corresponsione; qualora ciò non avvenga, non sussisteranno le condizioni ambientali e di sostenibilità per procedere all'approvazione del piano stesso, per le ragioni dianzi evidenziate e da intendersi quivi richiamate"*;

RILEVATO che:

- al fine di garantire la sostenibilità e il corretto inserimento del nuovo insediamento nella rete urbana della frazione, il progetto del PUA prevede, tra l'altro, alcune opere fuori comparto e precisamente:

- allargamento e adeguamento di v. S. Orsola sul fronte dell'AT (impegno derivante dal P.P.A);
- risagomatura del fosso esistente tra Rotonda della Pace e Rotonda della Solidarietà e immissione nella rete bianca esistente;
- realizzazione di un tratto di rete acque nere in via Cervese;
- adeguamento segnaletica stradale in via Cervese e via S. Orsola;
- realizzazione isola spartitraffico in via Cervese;
- fornitura di attrezzature per il gioco che il Comune di Cesena provvederà ad installare in idonee aree verdi presenti nel Quartiere Cervese Sud;

- i terreni interessati dalla rotatoria di connessione tra il Casello autostradale e la Gronda bretella (Rotonda Rita Levi Montalcini) dovranno essere ceduti a titolo gratuito alla Provincia, prima della stipula della convenzione urbanistica del PUA, con apposito atto in cui sia formalizzato il mantenimento del relativo indice edificatorio in capo alla Ditta attuatrice del PUA e riconosciuto il pagamento, effettuato da parte della Ditta Attuatrice, del contributo per la realizzazione della rotatoria stabilito dalla stessa Provincia;

PRESO ATTO:

N. prop (2023/350)

- dei pareri favorevoli espressi da AUSL Cesena in data 18/02/2022 Prot. 0044176/P, in data 02/05/2022 Prot. 0121189/P, in data 07/07/2022 Prot. 0188443/P e in data 02/01/2023 Prot. 0001156/P con prescrizioni relative alla fase esecutiva;

- dei pareri favorevoli condizionati espresso da ARPAE in data 15/02/2022 PG 2022/24516, in data 28/04/2022 PG 2022/69393, in data 11/07/2022 PG 2022/114554 e in data 10/01/2023 PG 2023/3204, con prescrizioni relative alla fase esecutiva;

- dei pareri favorevoli condizionati espressi dal Consorzio di Bonifica della Romagna, in data 10/08/2021 Prot. 23651, in data 18/02/2022 Prot. 4744, in data 03/05/2022 Prot. 13078, in data 13/07/2022 Prot. 20737 e in data 03/01/2023 Prot. 183 con prescrizioni relative alla fase esecutiva;

- dei pareri favorevoli di HERA-INRETE in data 12/08/2021 Prot. 75176-31211, in data 22/11/2021 Prot. 105652-45764, in data 10/02/2022 Prot. 14088-5923, in data 11/04/2022 Prot. 34823-15677, in data 21/06/2022 Prot. 57220-26068 e in data 23/12/2022 Prot. 113380-51700, con prescrizioni relative alla successiva fase esecutiva;

- dei pareri favorevoli di HERA LUCE in data 16/02/2022 Prot. 1161, in data 03/05/2022 Prot. 3574, in data 08/07/2022 Prot. 5281 e in data 03/01/2023 Prot. 57, con prescrizioni relative alla fase esecutiva;

- dei pareri favorevoli della PROVINCIA DI FORLÌ'-CESENA – Servizio Infrastrutture Viarie in data 16/02/2022 Prot. 4023, in data 02/05/2022 Prot. 10260, in data 28/06/2022 Prot. 15317 e in data 10/01/2023 Prot. 531, con prescrizioni relative alla definizione delle modalità di cessione alla Provincia dei terreni interni al comparto interessai dalla Rotatoria Rita Levi Montalcini che saranno dettagliate nel prosieguo del presente atto;

- dei pareri favorevoli di AUTOSTRADE PER L'ITALIA in data 10/02/2022 Prot. ASPI/RM/2022/2357, in data 27/04/2022 Prot. ASPI/RM/2022/7241/EU, in data 14/07/2022 Prot. ASPI/RM/2022/13293/EU e in data 05/01/2023 Prot. ASPI/RM/2023/117/EU con prescrizioni relative alla successiva fase esecutiva;

- dei pareri favorevoli del MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI in data 04/08/2022 Reg. Uff. 20354 e in data 11/01/2023 Prot. 593. Tali pareri, ancorché favorevoli con prescrizioni, hanno richiesto una modifica della posizione dell'accesso all'Area e posto condizioni comportando una nuova soluzione progettuale in merito a tale accesso, al fine di evitare possibile turbativa e pregiudizio alla circolazione del traffico diretto al Casello autostradale;

- del provvedimento provinciale, espresso con Decreto del Vice Presidente n. 99 del 11 settembre 2023 pervenuto in data 12/09/2023 con nota PG n. 0126078, contenente:

N. prop (2023/350)

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;

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), con condizioni indicate nello stesso provvedimento e dettagliate nel prosieguo del presente atto;

- delle valutazioni afferenti ai sistemi di distribuzione dell'energia elettrica, formulate da ENEL con nota PG n. 0046516 del 20/01/2021;

- del parere della Soprintendenza Archeologica di Ravenna Prot. 0014902-P del 10/11/2020, che, segnalata la presenza di evidenze archeologiche di età preromana, prescrive il controllo archeologico in corso d'opera dei lavori di urbanizzazione e il regolare scavo stratigrafico e scientifico nella zona di futura edificazione;

DATO ATTO:

- dei pareri favorevoli espressi dal Settore Lavori Pubblici - Ufficio Progettazione-Esecuzione in data 15/02/2022 PG. n. 22902/351, in data 03/05/2022 PG. n. 62106/351, in data 14/07/2022 PG. n. 0100651 e in data 11/01/2023 PG. n. 0003762 con prescrizioni relative alla fase esecutiva;

- del successivo parere favorevole del Settore Lavori Pubblici – Ufficio Progettazione-Esecuzione Lavori, PG. n. 0043136 in data 28/03/2023 espresso sulla nuova soluzione progettuale che supera le criticità evidenziate dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, con prescrizioni relative alla fase esecutiva;

- dei pareri favorevoli espressi dal Settore Lavori Pubblici - Servizio Arredo Urbano e Verde Pubblico in data 11/02/2022 PG. n. 20191/339, in data 28/04/2022 PG. n. 58604/339, in data 25/07/2022 PG. n. 0104795 e in data 09/01/2023 PG. n. 0002361, con prescrizioni relative alla fase esecutiva;

- dei pareri favorevoli espressi da Energie per la Città in data 26/11/2021 PG n. 169783, in data 12/04/2022 PG. n. 50401, in data 16/06/2022 PG. n. 87345 e in data 09/01/2023 PG. n. 2727 con prescrizioni relative alla fase esecutiva;

- del parere favorevole dell'Ufficio Patrimonio in data 02/12/2021 PG. n. 0174440, in data 17/02/2022 PG. n. 0023769, in data 19/04/2022 PG. n. 0053344, in data 08/07/2022 PG. n. 0097423 e in data 21/12/2022 PG. n. 0180375 con precisazioni relative alla fase di cessione delle aree pubbliche al Comune;

N. prop (2023/350)

- del parere favorevole del Servizio Tecnico Sportello Unico Edilizia in data 15/02/2022 PG. n. 22073, in data 26/04/2022 PG. n. 56688, in data 12/07/2022 PG. n. 0098726 e in data 27/12/2022 PG. n. 0182890;

- dei pareri favorevoli espressi dal Settore Tutela dell'Ambiente e del Territorio in data 14/02/2022 PG n. 21188/466, in data 20/04/2022 PG n. 54273/466, in data 05/07/2022 PG n. 0095508 e in data 22/12/2022 PG n. 0181573, con prescrizioni relative alla fase esecutiva;

- del successivo parere favorevole del Settore Tutela dell'Ambiente e del Territorio, PG. n. 0026301 in data 23/02/2023 espresso sulla nuova soluzione progettuale che supera le criticità evidenziate dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, con prescrizioni relative alla fase esecutiva;

- del parere favorevole condizionato del Servizio Associato Attuazione Urbanistica-PEEP, in data 21/09/2023 (PG. n. 0131187) con prescrizioni relative alla fase esecutiva;

- del parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, nella seduta del 29/09/2021;

- delle considerazioni dettagliate nel prosieguo del presente atto, espresse del Quartiere Cervese Sud in data 13/12/2021 PG. n. 177553/454 e delle successive positive valutazioni espresse in data 25/01/2023 PG. n. 0011395 relative alla seduta del 15/12/2022;

- 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 dell'esperto in materia di estimo in data 28/07/2022, acquisita al protocollo dell'Ente in data 04/08/2022 con PG. n. 0110931, e rileva alcune criticità sull'elaborato esaminato che non consentono l'espressione di un giudizio in merito alla fattibilità e sostenibilità degli interventi pubblici e privati dichiarati; tuttavia nelle conclusioni della valutazione effettuata vengono elencati alcuni elementi rilevanti ai fini di una positiva verifica della fattibilità del PUA proposto;

- che in data 22/02/2022 (PG. n. 00254194/2022), in data 05/05/2022 (PG. n. 0062291/2022), in data 18/07/2022 (PG. n. 0053260/2022), in data 11/07/2022 (PG. n. 0097946/2022), in data 18/07/2022 (PG. n. 0101995/2022), in data 08/08/2022 (PG. n. 0112453/2022), in data 12/01/2023 (PG. n. 0005086/2023) e in data 21/09/2023 (PG. n. 0131187/2023), con note trasmesse via PEC, 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;

- in data 28/03/2023 (PG. n. 0043648) si è provveduto a comunicare alla Ditta Attuatrice l'esito della valutazione eseguita sulla relazione economico finanziaria da parte dell'esperto

N. prop (2023/350)

di estimo componente dell'Ufficio di Piano e in data 21/09/2023 (PG. n. 0131187) a trasmettere copia dello schema di convenzione, che la stessa Ditta ha riconsegnato agli uffici in data 19/10/2023, accettandone i contenuti;

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 successive modificazioni anche per gli aspetti relativi ai contenuti ambientali (art. 12 comma 5° D.Lgs. 152/06 e s.m.i.), dal 20/04/2023 a tutto il 20/05/2023 e che nei 30 (trenta) giorni successivi non sono pervenute né osservazioni né opposizioni;

DATO ATTO infine che:

- l'iter del PUA, è stato influenzato da due interruzioni del procedimento in data 11/08/2021 e in data 05/05/2022, a causa del coinvolgimento di Autostrade per l'Italia e successivamente del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili (ora Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti) inizialmente non coinvolti nel procedimento e da diverse richieste di proroga, da parte della ditta attuatrice, dei termini di consegna degli elaborati modificati sulla base dei pareri dei soggetti coinvolti nella Conferenze dei servizi. Inoltre è stato significativamente prolungato al fine di ricercare, sulla base delle indicazioni del Ministero e in accordo con il Settore Lavori Pubblici e con il Settore Tutela Ambiente e Territorio, soluzioni progettuali che risolvessero le criticità evidenziate dal Ministero in merito alla posizione del punto di accesso all'Area, evitando possibile turbativa e pregiudizio alla circolazione del traffico diretto al Casello autostradale;

CONSIDERATO che:

- in merito alle condizioni relative ai contenuti del PUA espresse da AUSL, da ARPAE, dal Consorzio di Bonifica della Romagna, da Hera-Inrete, dalla Provincia di Fo-Ce – Servizio Infrastrutture Viarie, da Autostrade per l'Italia, dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, dal Settore Lavori Pubblici - Ufficio Progettazione-Esecuzione Lavori, dal Settore Lavori Pubblici - Ufficio Verde Pubblico e Ufficio Arredo Urbano, dall'Ufficio Patrimonio, dal Servizio Tecnico Sportello Unico Edilizia e dal Settore Tutela dell'Ambiente e del Territorio, di cui ai succitati "Preso atto" e "Dato atto", gli elaborati del PUA sono stati modificati/integrati;

- in relazione alle prescrizioni espresse dal Servizio Associato Attuazione Urbanistica-PEEP, in data 21/09/2023 (PG. n. 0131187/2023), gli elaborati sono stati modificati/integrati;

- in relazione alle considerazioni positive espresse dal Quartiere Cervese Sud in data 25/10/2023 PG. n. 11395/2023;

- in relazione al provvedimento provinciale sulla Verifica di assoggettabilità (Decreto Presidenziale n° 99 del 11/09/2023), che ha escluso il PUA dalla procedura di VAS, con la seguente prescrizione:

N. prop (2023/350)

- in fase attuativa andrà attentamente valutata la tipologia fondale ed i massimi carichi ammissibili sul terreno di fondazione, per evitare l'insorgere di significativi cedimenti assoluti e differenziali;

CONSIDERATO inoltre che il c. 5 dell'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 sei anni dalla data di entrata in vigore della Legge medesima, di adottare ed approvare piani urbanistici attuativi degli strumenti generali vigenti, presentati prima dell'assunzione della proposta di piano, 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, come peraltro chiarito con Parere prot. 1120554 del 31/10/2022 del Responsabile dell'Area disciplina del governo del territorio, edilizia privata, sicurezza e legalità, Settore Governo e Qualità del Territorio della Regione Emilia-Romagna;

VALUTATO che in relazione alle possibili criticità rilevate dall'esperto in materia di estimo sulla relazione economico-finanziaria allegata al PUA, si ritiene comunque di poter procedere con l'approvazione dello stesso, vista la quantità e rilevanza delle opere pubbliche previste nello stesso PUA;

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

- costituisce attuazione delle previsioni del vigente PRG 2000 in relazione alle aree polifunzionali ivi contenute;
- consente di dare risposta alle esigenze insediative dei soggetti attuatori promotori del P.U.A. in coerenza con i principi di sostenibilità ambientale e nel rispetto delle generali previsioni di pianificazione territoriale contenute nel PRG costituendo allo stesso tempo forma di politica per lo sviluppo delle imprese e delle attività economiche sul territorio comunale;
- consente la realizzazione delle mitigazioni ambientali in coerenza con la verifica di assoggettabilità;
- persegue le finalità di cui all'art. 42.08 bis delle N.d.A. del P.R.G. e del "Codice di Assegnazione delle aree produttive e polifunzionali nonché delle aree edificabili nei comparti PEEP e di aree per l'ERP nel PRG 2000" in relazione alle esigenze delle imprese locali e del loro fabbisogno di quote insediative di interesse pubblico;

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.;

N. prop (2023/350)

- 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;

- la Delibera di Giunta Comunale n. 212 del 01.08.2023 "Indirizzi generali per l'approvazione e l'attuazione dei piani attuativi del PRG 2000 previgente in considerazione della loro sostenibilità ambientale, economico e sociale";

- 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 04/03 AT4b in località Villa Chiaviche, Casello autostradale, presentato dalla Ditta Attuatrice, per l'urbanizzazione dell'Area di Trasformazione e la realizzazione di edifici che prevedono una struttura ricettiva (U2/1), una medio grande struttura di vendita non alimentare (U3/3), esercizi di vicinato (U3/1), artigianato di servizio alla persona (U3/6) e pubblici esercizi (U3/5), costituito dai seguenti elaborati depositati agli atti della presente deliberazione:

Tav. 0 : Elenco elaborati

Tav .1 : Stralcio del PRG, Rilievo

All. 1.1 : Elementi Catastali

All. 1.2 : Documentazione fotografica (Planimetria punti di scatto)

All. 1.3 : Documentazione fotografica (Foto)

Tav. 2 : Analisi Progettuale

Tav. 3 : Planivolumetrico

Tav. 3.1 : Rendering volumetrico

Tav. 4 : Profili/Sezioni

Tav .5 : Verde Pubblico, Fognatura bianca e Mobilità

Tav. 5.1 : Planimetria sinottica delle reti di progetto sovrapposte al verde pubblico

N. prop (2023/350)

- Tav. 6 : Aree da cedere;
- Tav. 7 : Schema Reti (Gestore SII e altre reti) e isola ecologica
- Tav. 8 : Schema Reti Illuminazione Pubblica
- All. 8 : Relazione specialistica impianto di illuminazione pubblica
- Tav. 9 : Schema reti Enel e telefoniche
- Tav. 9.1 : Distribuzione fibre ottiche
- Tav. 9bis : Collegamenti ciclo-pedonali
- Tav 11 : Computo Metrico Estimativo OO.UU all'interno del comparto e fuori comparto
- Tav. 12 : Relazione tecnica reti acque bianche e nere, invarianza Idraulica, reti acquedotto e gas metano
- All. 12.0 : Relazione tecnica
- All. 13 : Norme Tecniche di Attuazione – N.T.A.
- All. 15 : DO.IM.A – Valutazione previsionale di impatto acustico
- All. 16 : Relazione Geologica
- All. 17 : Rapporto Preliminare per la Verifica di assoggettabilità a V.A.S.
- All. 18 : Dichiarazione di fattibilità geologica - geotecnica
- All. 19 : Relazione Economico Finanziaria
- All. 20 : Schema di Convenzione
- All. 21 : Studio d'impatto sulla mobilità
- All. 21.1 : Integrazione Studio d'impatto sulla mobilità
- All. 21.2 : Integrazione studio d'impatto sulla mobilità
- All. 21.3 : Integrazione studio d'impatto sulla mobilità
- All. 21.4 : Integrazione studio d'impatto sulla mobilità

2. DI AUTORIZZARE

- il mantenimento in proprietà alla ditta attuatrice, a titolo oneroso, della quota di spettanza comunale prevista all'art. 42.08bis delle NdA (piano terra dell'edificio ST mq. 2.563 come individuata nella Tav. 4 del PUA), per fini connessi alle proprie attività, a fronte della corresponsione al Comune di Cesena di € 466.286,59,

N. prop (2023/350)

corrispondente al valore calcolato ai sensi dell'art. 17 del "Codice di Assegnazione delle aree produttive e polifunzionali nonché delle aree edificabili nei comparti PEEP e di aree per l'ERP nel PRG 2000". La predetta somma in entrata sarà accertata nel Bilancio dell'ente alla stipula della convenzione urbanistica del PUA;

- la Ditta Attuatrice ad operare su suolo di proprietà comunale, fuori comparto, al fine di garantire la sostenibilità e il corretto inserimento del nuovo insediamento nella rete urbana della frazione;

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 attuatrice in data 22/02/2022 (PG. n. 00254194/2022), in data 05/05/2022 (PG. n. 0062291/2022), in data 18/07/2022 (PG. n. 0053260/2022), in data 11/07/2022 (PG. n. 0097946/2022), in data 18/07/2022 (PG. n. 0101995/2022), in data 08/08/2022 (PG. n. 0112453/2022), in data 12/01/2023 (PG. n. 0005086/2023) e in data 21/09/2023 (PG. n. 0131187/2023) ;

4. 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;

5. DI PRECISARE che:

- in adempimento alle prescrizioni contenute nel provvedimento provinciale di esclusione dalla VAS del PUA in oggetto e nei pareri di AUSL, da ARPAE, dal Consorzio di Bonifica della Romagna, da Hera-Inrete, dalla Provincia di Fo-Ce – Servizio Infrastrutture Viarie, da Autostrade per l'Italia, dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, dal Settore Lavori Pubblici - Servizio Infrastrutture (ora Ufficio Progettazione-Esecuzione Lavori), dal Settore Lavori Pubblici - Servizio Arredo Urbano e Verde Pubblico (ora Ufficio Verde Pubblico e Ufficio Arredo Urbano), dall'Ufficio Patrimonio, dal Servizio Tecnico Sportello Unico Edilizia e dal Settore Tutela dell'Ambiente e del Territorio e dal Servizio Associato Attuazione Urbanistica-PEEP, di cui ai succitati "Preso atto" e "Dato atto", gli elaborati del PUA sono stati modificati/integrati come dettagliato nel precedente "CONSIDERATO che";

- 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

N. prop (2023/350)

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;

- il termine perentorio per la stipula della Convenzione Urbanistica ai sensi della L.R. 24/2017 art. 4 c. 5, ovvero il 31/12/2023, è stato prorogato dal D.L. 61/2023 (Decreto Alluvione) al 03/05/2024, come chiarito dal parere della Regione Emilia-Romagna del 25/09/2023 prot. 979084, fatte salve ulteriori proroghe di legge a pena di decadenza del Piano Urbanistico Attuativo;

6. 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;

7. DI STABILIRE infine, che prima della stipula della convenzione urbanistica del PUA, sarà necessario acquisire comunicazione antimafia;

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

9. DI DARE ATTO che prima della stipula della convenzione urbanistica dovrà essere versata al Comune sul Cap. 47590000, quale prima quota degli oneri di urbanizzazione secondaria, la somma di **€ 428.197,27**;

10. 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 (2023/350)

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO
Enzo Lattuca

II SEGRETARIO
Manuela Lucia Mei



**Comune
di Cesena**

PROPOSTA n. 350 / 2023

Oggetto: APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
COMPARTO 04/03 AT4B VILLA CHIAVICHE, CASELLO AUTOSTRADALE.

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

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA: FAVOREVOLE

Cesena, 22/11/2023

Il Responsabile

SABBATINI PAOLA

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 PAOLA SABBATINI.

Cesena, 28/12/2023

Segretario

Manuela Lucia Mei



**Comune
di Cesena**

PROPOSTA n. 350 / 2023

Oggetto: APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
COMPARTO 04/03 AT4B VILLA CHIAVICHE, CASELLO AUTOSTRADALE.

SETTORE RAGIONERIA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE: FAVOREVOLE

Tipo	Esercizio	Capitolo	Importo	Numero

CESENA, 22/11/2023

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, 28/12/2023

Segretario

Manuela Lucia Mei



**Comune
di Cesena**

DELIBERA n. 318 / 2023

Oggetto: APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO 04/03 AT4B VILLA CHIAVICHE, CASELLO AUTOSTRADALE.

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del COMUNE DI CESENA il giorno 12/12/2023 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi, dal 12/12/2023 al 27/12/2023.

Cesena, 12/12/2023

Funzionario Incaricato
SANTERINI FRANCESCA
documento sottoscritto digitalmente



**Comune
di Cesena**

DELIBERA n. 318 / 2023

Oggetto: APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
COMPARTO 04/03 AT4B VILLA CHIAVICHE, CASELLO AUTOSTRADALE.

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 22/12/2023

Cesena, 28/12/2023

Funzionario Incaricato
SANTERINI FRANCESCA
documento sottoscritto digitalmente



**Comune
di Cesena**

SEGRETERIA GENERALE

Classifica: 6.2

Delibera numero 318

Seduta della giunta comunale del 28/11/2023

Oggetto: APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO 04/03 AT4B VILLA CHIAVICHE, CASELLO AUTOSTRADALE.