



COMUNE DI CESENA

Giunta Comunale

Processo verbale delle deliberazioni della Giunta Comunale

Seduta del **09/03/2021** - delibera n. **59**

L'anno **(2021)**, il mese di **MARZO**, il giorno **NOVE**, 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	

* Presente in videoconferenza ai sensi di quanto previsto dalla Delibera di G.C. n.67 del 09/03/2020.

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 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL COMPARTO PREGRESSO P.R.G. '85 -PUA 8 IN VIA CERCHIA DI S. EGIDIO.

PREMESSO che:

- con nota PGN 0101394/351 del 21/09/2017 la ditta Magnani & Mambelli S.A.S., in qualità di proprietaria delle aree comprese nel comparto in oggetto, ha presentato istanza per l'approvazione del P.U.A. di Iniziativa Privata relativo al comparto Pregresso PRG '85 – PUA 8 in via Cerchia di S. Egidio sulla base della deliberazione di Giunta Comunale n. 311 del 08/11/2016, di autorizzazione alla presentazione dello stesso PUA;
- l'area comprende terreni distinti nel Catasto Terreni di Cesena al Foglio n. 82 , particelle 357, 648, 651 e 1050, di superficie catastale complessiva pari a mq. 28.135 e di superficie reale (come da misurazioni effettuate e dichiarate dal progettista del PUA) ricadente nel perimetro di comparto pari a mq. 19.217 corrispondente al Foglio n. 82 particelle 357parte, 648, 651 e 1050;
- in precedenza, per l'attuazione dell'area, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 174 del 29/09/2003, è stato approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata e successivamente in data 02/12/2003 è stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica (notaio Giunchi Rep. 141201/46354), modificata in data 17/02/2009 (notaio Giunchi Rep. 161856/57121);
- successivamente sono stati rilasciati i titoli edilizi per la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto (rotatoria tra via Cerchia di S. Egidio e via G. Bruno e sistemazione di via Cerchia di S. Egidio sul fronte dell'area) e di un fabbricato denominato come edificio AB, destinato a deposito e commercio all'ingrosso (usi U4/2 e U3/7 per mq. 4.016 di Sul);
- il Piano Particolareggiato, approvato nel 2003, è scaduto nel 2016 e pertanto il Nuovo Piano in oggetto, che conferma sostanzialmente le previsioni e gli impegni dello strumento attuativo previgente, è finalizzato al completamento delle opere di urbanizzazione e alla realizzazione del secondo edificio previsto;
- i contenuti del Nuovo 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 edificio direzionale e commerciale al dettaglio non alimentare (usi U 3/9 e U 3/2 non alimentare, per complessivi mq. 3.408 di SUL);

RILEVATO che:

- al fine di garantire la sostenibilità e il corretto inserimento del nuovo insediamento nella rete urbana, il progetto del PUA prevede, tra l'altro, la realizzazione delle seguenti opere fuori comparto:
 - a) pista ciclabile di collegamento al tratto esistente in via Cerchia di S. Egidio, sul lato opposto del comparto;
 - b) tratto di marciapiede in via Cerchia di S. Egidio di collegamento tra il marciapiede esistente e la rotatoria fra via Romagna e via Cerchia di S. Egidio;
 - c) area a verde a Ovest del comparto a completamento dell'area destinata a verde pubblico di standard, lungo via Cerchia di S. Egidio;
 - d) viabilità di scorrimento di PRG prevista a Nord del comparto;
 - e) rotatoria fra via Romagna, via Cerchia di S. Egidio e la nuova viabilità di scorrimento previo perfezionamento delle procedure espropriative per l'acquisizione di parte delle aree interessate;

- la realizzazione della viabilità e della rotatoria di cui ai punti d) ed e) sopra descritti, è condizionata e vincolata alla contestuale realizzazione del tratto di viabilità previsto a Est, nel comparto residenziale AT3 04/10, in coordinamento progettuale/operativo con lo stesso;

PRESO ATTO:

- del parere favorevole espresso da AUSL Cesena ai sensi della L.R. 19/1982 e s.m.i., in sede della Conferenza dei Servizi del 18/04/2019 (PG 0067629/2019) con prescrizioni dettagliate nel prosieguo del presente atto;

- del parere favorevole espresso da ARPAE ai sensi della L.R. 19/1982 e s.m.i., in data 03/07/2018 PGFC ARPAE 10592 (PG 0077061/351) e in data 16/04/2019 PGFC ARPAE 42375 (PG 46013/351) con prescrizioni dettagliate nel prosieguo del presente atto;

- del parere favorevole del Consorzio di Bonifica della Romagna, Prot. 26382 del 30/09/2019 (PG 0113571/351), con prescrizioni relative al PUA dettagliate nel prosieguo del presente atto e prescrizioni relative alla successiva fase esecutiva;

- del parere favorevole con prescrizioni esecutive di HERA-INRETE in data 03/04/2019 Prot. 0034570 e Prot. 0011348 (PG 0040282/351);

- del parere favorevole con prescrizioni esecutive di HERA LUCE in data 15/04/2019 Prot. 2363 (PG 0045647/351);

- del provvedimento provinciale (Decreto Presidenziale n° 13006/56 del 12/06/2020) 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 validazioni sugli elaborati progettuali afferenti ai sistemi di distribuzione dell'energia elettrica e telecomunicazioni, formulate rispettivamente da ENEL con parere Prot. n° 0341775 del 05/06/2017 (PG 0064431/351) e da TIM con parere. n° 547551-P del 22/06/2017;

- della valutazione archeologica preventiva formulata dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini in data 02/10/2019 Prot. 13002 (PG 0114198/351) con prescrizioni relative alla fase esecutiva;

- della valutazione eseguita, con il supporto del componente dell'Ufficio di Piano esperto in materia di estimo in data 27/07/2020, sulla 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, nella quale sono state formulate alcune osservazioni relativamente alla fattibilità degli interventi entro i termini stabiliti dalla convenzione urbanistica del PUA;

DATO ATTO:

- dei pareri favorevoli espressi dal Settore Infrastrutture e Mobilità in data 05/07/2018 PG n. 79665/351 e in data 18/04/2019 PG n. 47022/351 con prescrizioni dettagliate nel prosieguo del

presente atto e del parere espresso dallo stesso in data 05/09/2019 PG n. 104350/351 con prescrizioni relative alla fase esecutiva;

- del parere favorevole espresso dal Settore Edilizia Pubblica- Servizio Arredo Urbano e Verde Pubblico in data 16/04/2019 PG n. 46221/339 con prescrizioni dettagliate nel prosieguo del presente atto e prescrizioni relative alla fase esecutiva e del parere espresso dallo stesso in data 03/09/2019 PG n. 102171/339 con prescrizioni relative alla fase esecutiva;

- del parere favorevole del Settore Tutela Ambiente e Territorio espresso in data 16/04/2019 PG n. 45935/466 con prescrizioni dettagliate nel prosieguo del presente atto e prescrizioni relative alla fase esecutiva e delle valutazioni espresse dallo stesso in data 05/08/2019 PG n. 93513/466;

- del parere favorevole del Settore Servizi Amministrativi e Patrimonio espresso in sede della Conferenza dei Servizi del 18/04/2019 (PG 0067629/2019) e della valutazione pervenuta dallo stesso in data 31/05/2019 ID 2760047 con prescrizioni dettagliate nel prosieguo del presente atto e prescrizioni relative alla fase attuativa;

- del parere favorevole del Servizio Tecnico Sportello Unico Edilizia espresso in sede della Conferenza dei Servizi del 18/04/2019 (PG 0067629/2019) con prescrizioni dettagliate nel prosieguo del presente atto, confermate con parere dello stesso in data 06/05/2019 PG n. 53527;

- del parere favorevole condizionato del Servizio Associato Attuazione Urbanistica-PEEP, in data 01/07/2020 (PG 0077216/2020) dettagliato nel prosieguo del presente atto;

- del parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, del 26/04/2018;

- del parere favorevole espresso dal Quartiere Cervese Sud in data 28/03/2019 (PG n.37323/454);

- che in data 06/07/2020 con nota trasmessa via PEC (PG n 0079634/2020) 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;

- che in data 17/09/2020 con nota trasmessa via Pec (PG n.0111114/2020) si è provveduto a comunicare alla ditta attuatrice l'esito della valutazione eseguita sulla relazione economico finanziaria da parte dell'esperto di stima componente dell'Ufficio di Piano e a trasmettere copia dello schema di convenzione del PUA, che la stessa Ditta Attuatrice ha sottoscritto per accettazione e riconsegnato agli uffici in data 17/02/2021;

DATO ATTO inoltre che il PUA è stata depositato a libera visione del pubblico, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/'78 e successive modificazioni, previo avviso di deposito effettuato all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune, dal 29/11/2019 al 30/12/2019 e che nei 30 (trenta) giorni successivi non sono pervenute osservazioni;

DATO ATTO infine che:

- l'iter del presente PUA, che nelle prime fasi del procedimento è stato oggetto di comunicazione di possibile rigetto in data 23/03/2018 (art. 10bis L. 241/90) è stato inoltre, significativamente influenzato da svariate richieste di proroga dei termini per le integrazioni documentali, attivate su istanza della ditta attuatrice dopo gli esiti della prima Conferenza dei Servizi del 05/07/2018 e prima della presentazione degli elaborati necessari all'approvazione a seguito delle modifiche

conseguenti alle prescrizioni evidenziate nel provvedimento provinciale (Decreto Presidenziale n° 13006/56 del 12/06/2020).

- nel corso dell'iter di approvazione del PUA, è sopravvenuto obbligo di integrazione degli elaborati del PUA, con la Relazione economica finanziaria, descritta al precedente "Preso atto", predisposta dalla ditta attuatrice in data 08/07/2020 dopo due proroghe della durata di 30 giorni ciascuna così come richiesto dalla stessa ditta attuatrice;

CONSIDERATO che:

- in relazione alle condizioni relative al procedimento del PUA espresse, da AUSL PG n. 0067629 in data 18/04/2019, da ARPAE PGFC ARPAE 10592 in data 03/07/2018 e PGFC ARPAE 42375 in data 16/04/2019, dal Consorzio di Bonifica della Romagna Prot. 26382 in data 30/09/2019, dal Settore Infrastrutture e Mobilità PG 79665/351 in data 05/07/2018 e PG 47022/351 in data 18/04/2019, dal Settore Edilizia Pubblica –Servizio Arredo Urbano e Verde PG 46221/339 in data 16/04/2019, dal Settore Tutela Ambiente e Territorio PG 45935/466 del 16/04/2019, dal Settore Servizi Amministrativi e Patrimonio PG 0067629 in data 18/04/2019 e ID 2760047 in data 31/05/2019 e dal Servizio Tecnico Sportello Unico Edilizia PG. 0067629/2019 in data 18/04/2019 e PG 53527 in data 06/05/2019, gli elaborati del PUA sono stati modificati/integrati prima del deposito;

- in relazione alle condizioni espresse Servizio Associato Attuazione Urbanistica-PEEP, in data 01/07/2020 (PG 0077216/2020), gli elaborati del PUA sono stati modificati e integrati;

- in relazione al provvedimento provinciale sulla Verifica di assoggettabilità (n° 13006/56 del 12/06/2020), che ha escluso il PUA dalla procedura di VAS con condizioni relative alla sicurezza stradale, alle mitigazioni, alla tutela del microclima, ai monitoraggi acustici post-operam e alla tutela delle abitazioni limitrofe, gli elaborati del PUA sono stati modificati e integrati;

CONSIDERATO inoltre 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 adottare ed 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:

- provvedere all'approvazione del P.U.A. in oggetto 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 del soggetto attuatore promotore 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;

VISTI:

- l'art. 25 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni;
- l'art. 4 della L.R. 24/2017 e s.m.i.;
- le "Disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" allegate al Regolamento Edilizio;
- 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 Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa privata relativo al Comparto Progresso P.R.G. '85 – PUA 8 in via Cerchia di S. Egidio, per il completamento dell'urbanizzazione del Comparto e la realizzazione di edificio direzionale e commerciale al dettaglio non alimentare (usi U 3/9 e U 3/2 non alimentare) che si aggiunge al fabbricato esistente denominato come edificio AB negli elaborati di progetto, destinato a deposito e commercio all'ingrosso (usi U4/2 e U3/7), costituito dai seguenti elaborati depositati agli atti della presente deliberazione:

Elaborati del PUA

Tav. 00	Elenco tavole
Tav. A1.1	Documentazione fotografica, Catasto - PRG
Tav. 01	Rilievo – PRG- Catasto
Tav. 02	Analisi progettuale
Tav. 02a	Analisi progettuale – Individuazione P1
Tav. 03	Planivolumetrico
Tav. 04	Profili e Sezioni
Tav. 05	Verde pubblico - Fognatura bianca - Mobilità
Tav. 05a	Schema sistemi di laminazione
Tav. 06	Aree da cedere
Tav. 07	Schema reti (Gestore S.I.I. ed altre reti)
Tav. 08	Illuminazione Pubblica
Tav. 08a	Illuminazione pubblica calcolo illuminotecnico
Tav. 09	ENEL - TELECOM
Tav. 10	OO.PP. fuori comparto
Tav. 10b	Tavola riassuntiva degli impianti e dei sottoservizi
Tav. A11	Elenco prezzi e Computo Metrico OO.PP.
Tav. A12-a	Relazione illustrativa
Tav. A12-b	Relazione Invarianza idraulica
Tav. A13	Norme Tecniche di Attuazione
Tav. A15	DO.IM.A - Documentazione di impatto acustico
Tav. A16	Relazione geologica - geotecnica
Tav. A17	Rapporto preliminare – V.A.S.
Tav. A18	Schema di convenzione

- Tav. A19 Prescrizioni ENEL - TELECOM
Tav. A20 Studio di fattibilità (Rotatoria e viabilità di scorrimento)
Tav. A21 Relazione economico- finanziaria

2) DI AUTORIZZARE 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 del polo produttivo della frazione;

3) DI STABILIRE che per un completo e regolare prosieguo dell'attuazione, il soggetto attuatore degli interventi previsti dal PUA dovrà rispettare le prescrizioni contenute in tutti i pareri richiamati nel presente provvedimento che sono stati consegnati in data 06/07/2020 con nota trasmessa via PEC (PG n 0079634/2020);

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 al soggetto attuatore privato proprietario 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, di ARPAE, del Consorzio di Bonifica della Romagna, del Settore Infrastrutture e Mobilità, del Settore Edilizia Pubblica - Servizio Arredo Urbano e Verde, del Settore Tutela Ambiente e Territorio, del Settore Servizi Amministrativi e Patrimonio, del Servizio Tecnico Sportello Unico Edilizia e del Servizio Associato Attuazione Urbanistica-PEEP, sono stati conseguentemente adeguati gli elaborati del PUA interessati dalle prescrizioni anzidette, come dettagliato nel paragrafo "**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 e i programmi dello strumento urbanistico generale (PUG). Tale termine massimo per l'attuazione delle opere previsto nel comparto è stabilito in 6 (sei) anni dalla data della presente approvazione;

- in relazione alle osservazioni espresse in merito alla relazione economico-finanziaria allegata al PUA, formulate dal componente dell'Ufficio di Piano esperto in materia di estimo, si valuta di procedere con l'approvazione tenuto conto che, per la specificità dell'area e del suo iter, il medesimo PUA si pone a completamento di un intervento parzialmente realizzato;

6) DI INCARICARE 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 e della parziale realizzazione già avvenuta, In coerenza con le disposizioni del Regolamento Edilizio e dell'art. 4 della L.R. 24/2017 e s.m.i., tale stipula dovrà avvenire entro un anno dalla data di efficacia della presente deliberazione ;

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. 47590 la somma di € 41.603,82, quale prima quota degli oneri di urbanizzazione secondaria;

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.

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 12/04/2021 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 12 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 23/04/2021

IL FUNZIONARIO INCARICATO

BARBARA BARTOLI
