



COMUNE DI CESENA

Giunta Comunale

Processo verbale delle deliberazioni della Giunta Comunale

Seduta del **23/11/2020** - delibera n. **315**

L'anno **(2020)**, il mese di **NOVEMBRE**, il giorno **VENTITRE**, 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 DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO 04/08 AT5 S. EGIDIO, VIA CERVESE.

PREMESSO che:

- il PRG 2000 ha previsto, in località Sant'Egidio, un comparto perequativo residenziale di modeste dimensioni, circa 12.600 mq, denominato 04/08 AT5, ubicato lungo Via Cervese, compreso tra le frazioni di S. Egidio e Villa Chiaviche, a completamento del nucleo residenziale esistente e con l'obiettivo di proseguire la Via Lavaredo fino alla Via Cervese, in prossimità della Via Faenza, e di realizzare una fascia di verde pubblico di filtro e protezione verso la Via Cervese;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 40 del 21/02/2017 le Signore MASINI FRANCA, LAMI CRISTINA e LAMI PATRIZIA, in qualità di proprietarie del 99% circa dei terreni siti in località S. Egidio, compresi nel comparto AT5 04/08, sono state autorizzate alla presentazione del PUA di Iniziativa Privata che riguarda l'intero comparto, che comprende anche aree di proprietà della ditta GRILLO s.p.a.;
- in data 23/10/2017 con nota PGN 0113602/351 le suddette hanno presentato gli elaborati del Piano Attuativo 04/08 AT5 in parola, nei quali sono stati previsti due stralci funzionali per la realizzazione in tempi diversi;
- le Signore MASINI FRANCA, LAMI CRISTINA, LAMI PATRIZIA sono comproprietarie del terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 83 p.lle 26 parte, 27, 634, 635, 636, 637, 638 e 639 della superficie complessiva di mq. 12.491;
- all'interno del comparto ricade una porzione di terreno di proprietà della ditta GRILLO s.p.a. non firmataria del piano, distinta al C.F. al Foglio 83 p.la 1097 (parte) per mq. 112;
- il primo stralcio attuativo del progetto di PUA comprende i terreni di proprietà delle Sig.re MASINI FRANCA, LAMI CRISTINA, LAMI PATRIZIA, distinti al Catasto Terreni al Foglio n.83 p.lle n. 27 parte, 26 parte, 634, 635, 636, 637, 638, 639, per un totale di mq 12.269 pari al 97,35% della superficie complessivamente compresa nel comparto, mentre il secondo stralcio attuativo, che rappresenta il 2,65% dell'intero comparto, pari a mq. 334 complessivi, comprende i terreni distinti al Foglio n. 83 p.la n.1097 parte, di proprietà della Ditta GRILLO s.p.a. non firmataria del Piano ed i terreni distinti al F. 83 p.lle n.27 parte e 26 parte, di proprietà delle medesime Sig.re Masini Franca, Lami Cristina, Lami Patrizia;
- il progetto prevede la realizzazione di una nuova viabilità di collegamento tra via Lavaredo e via Cervese, collegamento che avviene mediante nuova rotatoria di raccordo anche con la via Faenza, il cui ingombro interessa anche aree esterne al comparto, di proprietà comunale. È previsto un collegamento ciclo-pedonale con il tessuto esistente che si raccorda alla rete principale sulla via Cervese. Sono previste opere di mitigazione, con doppia siepe alta e continua, e verde di standard verso via Cervese. Gli edifici previsti assumono tipologie unifamiliari / a schiera a bassa densità (due piani abitabili). Il piano prevede per il 1° sub-comparto 18 lotti privati disposti lungo due linee alle quali si accede attraverso una viabilità privata, mentre per il 2° sub-comparto si prevede 1 lotto privato di modeste dimensioni, con accesso dalla viabilità pubblica. La realizzazione delle opere di urbanizzazione comprese nel 1° sub comparto soddisfano gli standard e garantiscono le necessarie infrastrutturazioni anche per il 2° sub comparto. La capacità edificatoria del PUA comprende, oltre alla SUL derivante dall'applicazione dell'indice, riportata nella scheda dell'elaborato PG.5, la superficie di un edificio esistente di cui si prevede la demolizione che viene aggiunta ai sensi di quanto previsto nelle norme di attuazione del PRG all'art.42; non si configura pertanto un incremento della capacità edificatoria prevista dal PRG;

RILEVATO che:

- al fine di garantire la sostenibilità e il corretto inserimento del nuovo insediamento nella rete urbana, il progetto del PUA, tra l'altro, prevede la realizzazione fuori comparto della rotatoria per la regolarizzazione del traffico fra la via Cervese, la nuova strada di lottizzazione e la via Faenza, in parte su terreni privati interni al comparto ed in parte su terreni fuori comparto di proprietà pubblica;

- in data 31.10.2017 è stata comunicata alla ditta GRILLO s.p.a. non firmataria e proprietaria di parte dei terreni del 2° sub-comparto del PUA l'avvenuta presentazione del progetto di PUA ed in data 12.02.2020 la medesima ditta Grillo s.p.a. è stata avvisata del deposito del progetto; la ditta ha manifestato la volontà di non partecipare al Piano;
- il progetto presentato è stato esaminato dal Settore Governo del Territorio che ha verificato il rispetto delle indicazioni contenute nell'autorizzazione a presentare il Piano Urbanistico Attuativo;
- gli elaborati di progetto sono stati modificati e integrati in data, 30.03.2018, 27.06.2018, 19.07.2018, 21.12.2018, 12.02.2019, 20.06.2019, 08.11.2019, 18.01.2020, 24.03.2020, 11.05.2020, 14.07.2020, 28.09.2020, 27.10.2020, 09.11.2020;

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 21.08.2018 e ribadito con parere del 20.03.2019 Prot. 71987 (PG 34587/351);
- del parere favorevole condizionato espresso da ARPAE in sede della Conferenza dei Servizi del 21 agosto 2018 e ribadito con parere del 24.07.2019 PGFC ARPAE 116848 (PG 89476/351), con prescrizioni relative alla successiva fase esecutiva;
- del parere favorevole del Consorzio di Bonifica della Romagna, Prot. 3492/CES/9388 in data 11.12.2019 (PGN 147921/351), che rimanda a prescrizioni relative alla successiva fase esecutiva riportate nei precedenti pareri Prot. 23447/CE/5000 del 09.08.2018, Prot. 7824/CE/2177 del 21.03.2019 e Prot. 23364/CES/5751 del 28.08.2019;
- del parere favorevole con prescrizioni esecutive di HERA-INRETE in data 21.03.2019 Prot. 29860 e Prot. 9808 (PGN 0034591/351);
- del parere favorevole con prescrizioni esecutive di HERA LUCE in data 20.03.2019 Prot. 1652 (PGN 34592/951);
- del provvedimento provinciale (Decreto Presidenziale n. 53 Prot. Gen. n. 12219/2020 del 05.06.2020) 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.) alla condizione indicata nello stesso provvedimento e dettagliata nel prosieguo del presente atto;
- le validazioni sugli elaborati progettuali afferenti ai sistemi di distribuzione dell'energia elettrica e telecomunicazioni, formulate rispettivamente da ENEL con parere Prot. n. 0519324 del 30/08/2017 (PGN 093677/351) e da Telecom con parere PNL065327 del 24/07/2017;
- la valutazione archeologica preventiva formulata dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini in data 03.09.2020 Prot. 11241 (PGN 0105009/351) con prescrizioni relative alla fase esecutiva;

DATO ATTO:

- del parere favorevole con prescrizioni esecutive del Settore Edilizia Pubblica – Servizio Infrastrutture del 21.11.2019 PGN 136628/351, nel quale sono richiamati i precedenti pareri del 19.03.2019 PGN 34432/351 e del 17.09.2019 PGN 108638/351 e del parere del 02.10.2020 PGN 118835/351 con prescrizioni esecutive relative ad approfondimenti della rete delle fibre ottiche (TLC);
- del parere favorevole condizionato del Settore Edilizia Pubblica - Servizio Arredo Urbano e Verde Pubblico in data 09.09.2019 (PG 104491/339), con prescrizioni esecutive riportate nei pareri precedentemente espressi nelle sedute delle conferenze dei servizi del 21.08.2018 e del 21.03.2019 (PGN 80253/351);

- del parere favorevole del Servizio Patrimonio ed espropri espresso in sede della Conferenza dei Servizi del 21.03.2019 (PGN 80253/351);
- del parere favorevole del Servizio Tecnico Sportello Unico Edilizia del 20.03.2019 (PGN 34112/72);
- del parere favorevole condizionato del Settore Tutela dell'Ambiente e del Territorio del 18.03.2019 PGN 32596/466, con prescrizioni relative alla fase esecutiva;
- del parere favorevole condizionato del Servizio Associato Attuazione Urbanistica-PEEP, in data 16.07.2020 (Id. n. 2982193/2020);
- del parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, nella seduta del 26.04.2018;
- del parere favorevole del Quartiere Cervese Sud del 19.09.2018;
- 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 03/08/2020;
- che in data 23.04.2019 (PGN 048442/2019) ed in data 24.07.2020 (PGN 088198/2020) con note trasmesse via PEC e raccomandata si è provveduto a consegnare alla ditta attuatrice ed al tecnico progettista, 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 28/09/2020 (PGN 0115756/351) si è provveduto a comunicare alla Ditta Attuatrice l'esito della valutazione eseguita sulla relazione economico finanziaria da parte dell'esperto di estimo componente dell'Ufficio di Piano e a trasmettere copia dello schema di convenzione del 1° sub comparto del PUA, che la stessa Ditta Attuatrice ha sottoscritto, per accettazione e riconsegnato agli uffici in data 27/10/2020;

CONSIDERATO che:

- in relazione ai suggerimenti contenuti nel provvedimento provinciale sulla verifica di assoggettabilità (Decreto Presidenziale n. 53 Prot. Gen. n. 12219/2020 del 05.06.2020), che ha escluso il PUA dalla procedura di VAS, si specifica quanto segue:

1) con riferimento al suggerimento di valutare un *aumento della curvatura del tratto in ingresso dal centro città della nuova rotatoria sulla via Cervese, considerando di trovare una migliore soluzione rispetto al doppio innesto in imbocco su via Faenza*:

Al riguardo va evidenziato che tale previsione interessa in parte i terreni privati interni al comparto ed in parte terreni fuori comparto di proprietà pubblica. Al suggerimento di modificare la curvatura del tratto in ingresso dal centro città, espresso già in sede di consultazione preliminare nella Conferenza di servizi del 21.03.2019, si è verificata la possibilità di modificare la progettazione di tale innesto tenendo necessariamente conto della disponibilità delle aree pubbliche e la soluzione proposta è stata validata dai servizi competenti e recepisce le prescrizioni contenute nel parere del Settore Infrastrutture e Mobilità (PGN 34432/351 del 19/03/2019). Si accolgono pertanto i suggerimenti in merito all'aumento della curvatura del tratto di rotatoria in ingresso dal centro città e di una migliore soluzione del doppio innesto in imbocco su via Faenza; si ritiene di rimandare alla successiva fase esecutiva, in quanto scala più appropriata, la valutazione di dettaglio con il coordinamento degli uffici competenti, compatibilmente con le aree pubbliche disponibili;

2) con riferimento alla *necessità di fornire un maggior ombreggiamento ed evitare l'effetto "isola di calore" delle parti asfaltate, di valutare la messa a dimora di alberi lungo la nuova viabilità e di prevedere anche sul lato nord del parcheggio pubblico l'inserimento di alberi (nelle aiuole poste ai lati)*:

Al riguardo si rileva che, mentre tale potenziamento della vegetazione lungo la nuova viabilità sia possibile in corrispondenza dei tratti posti in adiacenza ad aree verdi, le cui dimensioni potrebbero consentire la messa a dimora di essenze di 1°, 2°, o 3° grandezza

così come previsto dalle “Prescrizioni tecniche per la realizzazione del verde pubblico”, sul lato obliquo, data la ridotta dimensione della fascia di verde posta a confine del comparto, potrà essere valutata la messa a dimora di sola siepe di mitigazione (va evidenziata la problematica del rispetto delle distanze minime della vegetazione dai confini di proprietà da C.C.), come già indicato nelle Conferenze di servizi del 21.08.2018 e del 21.03.2019. Per quanto riguarda l’inserimento di alberature nelle aiuole sul lato nord del parcheggio si evidenzia che la soluzione proposta nel progetto deriva dal recepimento di una specifica prescrizione contenuta nel parere espresso dal Settore Infrastrutture e Mobilità (PGN 94.64/351 del 21/08/2018) in Conferenza di servizi del 21.08.2018, motivata dal fine di migliorare la visibilità veicolare. Si ritiene pertanto, che i suggerimenti sopracitati possano essere valutati nella successiva fase esecutiva, in quanto scala più appropriata, con il coordinamento degli uffici comunali competenti, compatibilmente con gli spazi disponibili prevedendo la messa a dimora di una siepe lungo il lato obliquo e qualche alberatura negli spazi più ampi, senza creare problematiche di sicurezza stradale.

3) In relazione al suggerimento relativo al *sistema adottato per l’invarianza idraulica, di separare i dispositivi che assicurano l’invarianza idraulica del comparto, distinguendo tra le parti pubbliche e quelle fondiarie*:

Al riguardo si evidenzia che, fin dalla prima applicazione delle disposizioni riguardanti l’invarianza idraulica e sulla scorta delle indicazioni espresse dal Consorzio di Bonifica della Romagna e dal Servizio tecnico di bacino dei Fiumi Romagnoli, l’amministrazione comunale si è orientata alla creazione di bacini di laminazione che raccolgano unitariamente le acque derivanti da impermeabilizzazioni di superfici pubbliche e private, scegliendo di realizzare invasi di ridotta profondità nelle aree pubbliche a verde di compensazione ambientale aggiuntive allo standard. Le motivazioni di tale scelta sono di natura tecnica e legate all’esigenza di garantire nel tempo il corretto funzionamento dei dispositivi di invarianza. Risulta nei fatti meglio funzionante un bacino di laminazione unico rispetto a numerose e disseminate vasche di raccolta nel sottosuolo dei singoli lotti residenziali, essendo necessario per un corretto funzionamento un preciso posizionamento delle vasche rispetto al punto di raccordo alla rete fognaria esistente, meglio garantito da un solo punto di raccolta e deflusso. Inoltre la realizzazione di invasi su area pubblica offre maggiori garanzie del mantenimento nel tempo della capacità di invaso prevista essendo difficilmente controllabile il comportamento dei privati in merito alla gestione delle vasche in proprietà; nella progettazione dei Piani Urbanistici Attuativi, ad ogni modo si privilegiano aree di laminazione su superfici in cessione aggiuntiva rispetto allo standard, ottenute mediante invasi nel verde di minima profondità, manutentabili senza significativi costi aggiuntivi e garantendo nel contempo la qualità degli spazi verdi e l’ottimizzazione delle risorse pubbliche. Queste le indicazioni dei servizi ed enti competenti in merito, recepite fino ad oggi dall’Amministrazione comunale nella quasi totalità dei piani approvati. In effetti si rileva che, anche nel caso in esame, la soluzione di laminazione proposta è stata valutata positivamente dagli uffici /Enti competenti in materia.

4) Con riguardo al suggerimento di introdurre nei comparti *misure per il contenimento del consumo di acqua potabile per la gestione delle acque esterne a verde sia pubblico, sia privato*, si specifica che gli elaborati del PUA sono stati integrati con il recepimento nelle NTA dello stesso PUA, di disposizioni finalizzate al contenimento dei consumi idrici con il recupero delle acque meteoriche private da applicarsi alla successiva fase esecutiva;

RITENUTO OPPORTUNO, con riguardo ai pareri espressi, di:

- rimandare alla fase successiva (Permesso di costruire degli edifici) le verifiche relative all’osservanza del parere del Settore Tutela dell’Ambiente e del Territorio del 18/03/2019 – PGN 32596/466, in merito alle problematiche acustiche relative agli edifici;

- rimandare alla fase successiva (Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione) l'approfondimento in merito all'aspetto della rete delle fibre ottiche (TLC), come indicato nel parere del Settore Lavori Pubblici – Servizio Infrastrutture del 02/10/2020 PGN 118835/351;

- rimandare alla fase successiva di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, rappresentate in scala più appropriata, le valutazioni in merito ai suggerimenti contenuti nel provvedimento provinciale sulla verifica di assoggettabilità (Decreto Presidenziale n. 53 Prot. Gen. n. 12219/2020 del 05.06.2020), che ha escluso il PUA dalla procedura di VAS, in relazione a:

1) le valutazioni di dettaglio in merito all'aumento della curvatura del tratto di rotatoria in ingresso dal centro città e di una migliore soluzione del doppio innesto in imbocco su via Faenza, con il coordinamento degli uffici competenti, compatibilmente con le aree pubbliche disponibili;

2) le valutazioni di dettaglio in merito al potenziamento della vegetazione lungo la nuova viabilità e sul lato nord del parcheggio pubblico, con il coordinamento degli uffici comunali competenti, compatibilmente con gli spazi disponibili;

VALUTATO che, in relazione alle osservazioni espresse dal componente dell'Ufficio di Piano, esperto in materia di estimo, in merito alla relazione economico-finanziaria allegata al PUA, che evidenziano alcune possibili criticità, si ritiene comunque di poter procedere con l'approvazione del PUA valutata la modesta entità degli interventi da realizzarsi sia pubblici che privati e vista la funzione di ricucitura del tessuto circostante densamente costruito e già urbanizzato di Sant'Egidio, frazione per la quale il PUA porta a compimento a proprio carico una viabilità attualmente interrotta e realizza una rotatoria sulla via Cervese, rotatoria utile, non solo all'inserimento del nuovo edificato, ma anche alla trafficata viabilità esistente;

DATO ATTO 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 dal 12.02.2020 a tutto il 13.03.2020; durante tale periodo è pervenuta richiesta di chiarimenti PGN 23060 del 17/02/2020, da parte del proprietario delle aree del 2° sub-comparto - Soc. Grillo spa, con la quale si specificava che la ditta non aveva “presentato e richiesto il deposito di nessuna pratica”, alla quale è stato risposto in data 20.02.2020, precisando che l'avviso di deposito del PUA ai sensi della L. 47/1978 consentiva alla medesima ditta di visionare gli atti ed ottenere informazioni;

- nei 30 (trenta) giorni successivi al deposito non sono pervenute osservazioni o comunicazioni;

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

CONSIDERATO infine che l'art. 4 della L.R. 21/12/2017 n.24 e s.m.i. “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio” consente, nel periodo transitorio di quattro anni dalla data di entrata in vigore, di approvare piani urbanistici attuativi degli strumenti generali vigenti con la condizione che la convenzione urbanistica preveda, a pena di decadenza, termini perentori per la presentazione dei titoli abilitativi e il completamento degli interventi, al fine di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi stessi;

RITENUTO OPPORTUNO pertanto, procedere all'approvazione del PUA richiesto dalla proprietà, in quanto finalizzato all'attuazione delle previsioni del PRG ed alla semplificazione delle procedure connesse alla fase attuativa ;

VISTI:

- l'art. 4 della L.R. 24/2017, 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;

Su conforme proposta del Settore Governo del Territorio - Servizio Associato Attuazione Urbanistica-Peep;

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 04/08 AT5 in località S.Egidio, via Cervese (PGN 0113602/351 del 23/10/2017 – fascicolo 2010/URB_PUA/22) presentato dalle Sig.re MASINI FRANCA, LAMI CRISTINA, LAMI PATRIZIA, costituito dai seguenti elaborati allegati alla presente deliberazione:

- Tav. 01a Documentazione fotografica – Elementi catastali;
- Tav. 01b Stralcio PRG - Rilievo – Stato di fatto edifici esistenti – Permeabilità esistente;
- Tav. 02 Analisi progettuale;
- Tav. 03 Opere fuori comparto;
- Tav. 04 Profili / Sezioni – Schemi tipologici indicativi;
- Tav. 05 Verde pubblico – Fognatura bianca – Mobilità;
- Tav. 06a Aree da cedere – 1° Sub comparto;
- Tav. 06b Aree da cedere – 2° Sub comparto;
- Tav. 07 Schema reti (Gas, Fognatura nera, Acquedotto);
- Tav. 08 Distribuzione impianto di illuminazione pubblica, Distribuzione Rete Enel, Distribuzione Rete Telecom ;
- Tav. 09 Collegamenti ciclopedonali;
- ALL. 1 Visure catastali;
- ALL. 2a Computo metrico 1° Sub comparto;
- ALL. 2b Computo metrico 2° Sub comparto;
- ALL. 2c Computo metrico opere fuori comparto;
- ALL. 3 Relazione illustrativa – Dich. Prev. Incendi –N.O. ENEL – Relazione sull'invarianza idraulica – Relazione impianto di illuminazione.
- ALL. 4 Norme tecniche di attuazione;
- ALL. 5 Relazione di clima acustico;
- ALL. 6 Relazione geologica;
- ALL. 7 Rapporto preliminare per la Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S.;
- ALL. 8 Relazione economica - finanziaria;
- ALL. 9 Schema di convenzione 1° Sub comparto;
- ALL. 10 Schema di convenzione 2° Sub comparto;

2. **DI DARE ATTO** che il progetto di PUA riguarda l'intero comparto, comprendendo anche le proprietà della Soc. Grillo Spa ed è articolato in due sub comparti ad attuazione differita, per i quali sono previste distinte convenzioni; le dotazioni di standard di verde e di parcheggi del 2° sub comparto sono comprese nel 1° sub comparto, pertanto l'attuazione del secondo sub comparto potrà avvenire solo successivamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel primo sub comparto;

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 23.04.2019 (PGN 048442/2019) ed in data 24.07.2020 (PGN 088198/2020);

4. **DI DARE ATTO** che è a carico della ditta attuatrice del primo sub comparto la realizzazione della rotatoria lungo la Via Cervese, in parte interna al comparto su proprietà della Ditta attuatrice ed in parte su proprietà comunale con destinazione attuale a strada, e che la stessa risulta autorizzata dal Dirigente dell'attuale Settore Lavori Pubblici quale soggetto consegnatario del bene, con parere 21.11.2019 PGN 136628/351, unitamente all'esecuzione di tutti gli interventi da eseguirsi fuori comparto al fine di un corretto raccordo e completamento delle opere con le infrastrutture esistenti (sottoservizi, marciapiedi, pavimentazioni; ecc.) e agli interventi che si rendano necessari per il ripristino delle pavimentazioni e delle opere esistenti causate dal traffico di cantiere e da qualunque altra causa riconducibile al cantiere medesimo;

5. **DI PRECISARE** che:

- in adempimento ai suggerimenti contenuti nel provvedimento provinciale di esclusione dalla VAS del PUA in oggetto, sono stati adeguati gli elaborati del PUA interessati e dovranno inoltre essere adottate le soluzioni dettagliate nel precedente "RITENUTO OPPORTUNO che" in fase di redazione del permesso di costruire;
- 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 valutato sufficiente per l'attuazione delle opere previste nel PUA, è stabilito in 6 (sei) anni dalla data della presente approvazione;
- in considerazione del fatto che la sottoscrizione della convenzione urbanistica costituisce l'atto impegnativo che esprime la volontà della ditta attuatrice di realizzare quanto previsto nel PUA, la medesima convenzione dovrà essere stipulata entro un anno dalla data del presente provvedimento, allo scopo di garantire un avvio quanto più possibile ravvicinato degli interventi ricompresi nel PUA, in linea con i principi dettati dalla L.R. 24/2017 e tenuto conto delle scadenze stabilite nella convenzione urbanistica stessa;

6. **DI PREVEDERE**, successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione, che il Comune acquisisca le superfici di compensazione ambientale aggiuntiva che ammontano complessivamente a circa mq 5.075, di cui circa mq 4.824 nel 1° sub comparto e circa mq 251 nel 2° sub comparto, il cui importo verrà imputato al cap. 021200/00 "Acquisto, permuta immobili" al momento della cessione;

7. **DI INDICARE** per la stipula della convenzione urbanistica il Dirigente del Settore Governo del Territorio, conferendogli ogni più ampio mandato per apportare tutte quelle modifiche e integrazioni che non alterino la sostanza dell'atto. In coerenza con le disposizioni del Regolamento Edilizio e dell'art. 4 della L.R. 24/2017 tale stipula dovrà avvenire entro un anno dalla data del presente provvedimento;

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

9. **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 11/12/2020 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 11/12/2020

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 22/12/2020.

IL FUNZIONARIO INCARICATO

BARBARA BARTOLI
