



# COMUNE DI CESENA

Processo verbale delle deliberazioni della Giunta Comunale

Seduta del 26/09/2023 – delibera n. 246

---

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO 09/09 AT3-AT5 MACERONE.

---

L'anno **(2023)**, il mese di **Settembre**, il giorno **ventisei**, 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	

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 09/09 AT3-AT5 MACERONE.

**PREMESSO** che:

- il PRG 2000 ha previsto in località Macerone un comparto perequativo, in prossimità del confine con il Comune di Cesenatico, compreso fra la nuova circonvallazione di previsione e via Olof Palme, a completamento del tessuto residenziale esistente e in adiacenza alla scuola della frazione, ad ambiti residenziali e ad un'area PEEP già realizzata, denominato 09/09 AT3-AT5, esteso per una superficie di circa 48.856 mq, con l'obiettivo di ottenere aree per l'ampliamento della scuola, lo spostamento del campo di calcio, fasce verdi di mitigazione verso la nuova circonvallazione di previsione ed un percorso ciclo pedonale interno di accesso ai principali servizi di frazione;
- con deliberazione di G.C. 109/2003 sono state stabilite le modalità di acquisizione anticipata del terreno destinato alle attrezzature pubbliche (scuola elementare) e, in parte, viabilità (strada di PRG); i terreni in argomento sono stati ceduti al Comune con atto notaio Paolo Giunchi Rep. 140751/46149 del 03/11/2003, mantenendo, in capo ai privati, la relativa capacità edificatoria;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 252 del 13/10/2020, esecutiva dal 09/11/2020, un soggetto privato, in qualità di comproprietario delegato dalle altre proprietà, è stato autorizzato alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Privata relativo all'Area di Trasformazione 09/09 AT3-AT5 Macerone in parola;
- in data 24/05/2021, con istanza PGN 0072039/351, i soggetti privati hanno presentato gli elaborati del Piano Attuativo 09/09 AT3-AT5 in parola;
- 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"*;
- i soggetti privati di cui sopra sono proprietari dei terreni siti in località Macerone, ricadenti nel perimetro del P.U.A. 09/09 AT3-AT5 e distinti al Catasto Terreni al Foglio n. 102 p.lle 2570, 2754, 2761, 2982, 2983, 2984, 2985, 2986, 2987, 2988, 2989, 2990, 2991, 2992, 2993, 2994, 2995, 2664 (parte), e 2773, per una superficie complessiva catastale pari a mq 39.106; all'interno del perimetro del comparto in parola sono inoltre presenti i terreni dell'amministrazione comunale indicati come relitto stradale, privi di indice edificatorio, di superficie catastale complessiva pari a mq. 113; pertanto

N. prop (2023/272)

l'estensione complessiva dei terreni compresi nel comparto 09/09 AT3-AT5 è pari a mq 48.902 di superficie catastale e pari a mq 48.855 di superficie reale, mentre nella disponibilità di tutti i soggetti privati risultano edificabili i terreni per una superficie complessiva catastale di mq 48.789 e reale pari a mq 48.742, come da dichiarazione del tecnico progettista del 30/08/2022 contenuta nell'allegato 12 "Relazione Illustrativa - Relazione sull'invarianza idraulica - Dichiarazioni", a cui si aggiunge la capacità edificatoria dei terreni già ceduti al Comune di Cesena come indicato nel sopracitato atto del 03/11/2003, per accordi pre-perequativi relativi alla realizzazione della scuola elementare e del completamento della viabilità;

- i contenuti del PUA si riferiscono:

- alla realizzazione delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione necessarie alla sostenibilità insediativa del comparto;
- alla previsione di edifici esclusivamente residenziali (uso U1/1) per la quota di mq. 7.311,00 di Superficie Totale (S.T.);
- alla previsione di una superficie di mq. 1.334,00 destinata a parcheggi pubblici di standard;
- alla previsione di una superficie di mq. 2.671,00 destinata a verde pubblico di standard;
- alla previsione di una pista ciclabile interna al comparto che collega il complesso scolastico su via Olof Palme, il verde pubblico di progetto e il comparto PEEP di via Tina Modotti ;
- alla previsione di una superficie di mq. 15.497,00 circa, destinata a verde pubblico di compensazione aggiuntiva agli standard (art. 42.08 NdA PRG 2000); il Comune acquisirà tali aree al prezzo convenzionale di 0,01 € al mq. per un importo di € 154,97, da versarsi al momento della cessione delle aree;

#### **PRESO ATTO:**

- del parere favorevole espresso da AUSL Cesena unitamente ad ARPAE, ai sensi della L.R. 19/1982 e s.m.i., in data 13/04/2022, Prot. 2022/0105213/P, assunto al protocollo del Comune con PGN 0050894/2021, contenente l'espressione delle valutazioni in merito alla non assoggettabilità del PUA alla procedura di VAS;
- del parere favorevole condizionato del Consorzio di Bonifica della Romagna, Prot. 27377 del 29/09/2022 (assunto al protocollo del Comune con PGN 0137298/2022), che rimanda a verifiche relative ad aspetti di competenza di alcuni Settori comunali, contenente l'espressione delle valutazioni in merito alla non assoggettabilità del PUA alla procedura di VAS;
- del parere favorevole con prescrizioni per la fase esecutiva di HERA s.p.a. – INRETE Distribuzione Energia s.p.a. prot. 94109-40375 del 18/10/2021, pervenuto con PGN 0147954 del 19/10/2021, ribadito anche nei successivi pareri di cui ultimo Prot. 28040-12370 del 22/03/2022, assunto al PGN 0040060 nella medesima data;

N. prop (2023/272)

- del parere favorevole con prescrizioni per la fase esecutiva di HERA LUCE s.r.l. in data 20/04/2022 prot. n. 3228, assunto con PGN 0054302 nella medesima data;

- la validazione sugli elaborati progettuali afferenti ai sistemi di distribuzione dell'energia elettrica formulata da ENEL con parere Prot. n° E-DIS-04/06/2021-0470819 del 04/06/2021, assunto al PGN 0078329 del 07/06/2021;

- del provvedimento provinciale, espresso con Decreto del Vice Presidente n. 2 del 19 gennaio 2023 -pervenuto in data 24/01/2023- con nota PGN 0010787, contenente:

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

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);

- della valutazione favorevole espressa ai sensi dell'art. 16 della L. 1150/1942, dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini in data 06/12/2021 Prot. 0018401-P (assunto al PGN 0174551 nella medesima data), richiamando anche le precedenti prescrizioni espresse con parere MIC/MIC\_SABAP-RA\_U02/12/07/2021/0010509-P assunto al PGN 98323 del 12/07/2021, che:

- riguardo agli aspetti inerenti la tutela fluviale del torrente Pisciatello, concorda con orientamenti progettuali proposti, fornendo indicazioni di dettaglio per la successiva fase di predisposizione dei titoli edilizi, prescrivendo la presentazione della procedura di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004;

- riguardo agli aspetti archeologici al fine di verificare la presenza di depositi di interesse archeologico nell'area di intervento, ritiene opportuna la realizzazione di alcune indagini preliminari sul terreno, consistenti nell'esecuzione di trincee archeologiche preventive, prima dell'inizio dei lavori;

#### **DATO ATTO:**

- del parere favorevole espresso dal Settore Lavori Pubblici – Servizio Infrastrutture in data 14.04.2022 PGN 0053804 del 19.04.2022, con condizioni per la fase di redazione del progetto esecutivo (permesso di costruire delle opere di urbanizzazione), richiamando anche parte delle precedenti prescrizioni espresse con parere PGN 0175799 del 07.12.2021; inoltre con parere del medesimo Servizio infrastrutture del Settore Lavori Pubblici del 29.09.2022 PGN 0136799, viene specificato l'esito favorevole di alcune verifiche svolte, con riferimento al sistema di smaltimento delle acque meteoriche e ai calcoli relativi agli aspetti idraulici, come da richieste del

N. prop (2023/272)

Consorzio di Bonifica della Romagna del 19/07/2022 e ribadite nel parere del 29/09/2022, descritte al precedente "preso atto";

- del parere favorevole espresso dal Settore Lavori Pubblici - Servizio Arredo Urbano e Verde Pubblico in data 14/04/2022 PGN 0051819, che rimanda alcune prescrizioni e indicazioni alla successiva fase di redazione del progetto esecutivo (permesso di costruire delle opere di urbanizzazione);

- del parere favorevole di Energie per la Città, espresso per conto del Settore Lavori Pubblici, in data 11/04/2022 PGN 0049844, che specifica alcune prescrizioni per la successiva fase di redazione del progetto esecutivo (permesso di costruire delle opere di urbanizzazione);

- del parere favorevole dell'Ufficio Patrimonio in data 11/04/2022 PGN 0051107/130, richiamando le precedenti prescrizioni espresse con parere PGN 0150581 del 20/10/2021 e con parere PGN 0174437 del 02/12/2021;

- del parere favorevole del Servizio Tecnico Sportello Unico Edilizia del 12/04/2022 PGN 0050214, con prescrizioni dettagliate nel prosieguo del presente atto;

- del parere favorevole del Settore Tutela dell'Ambiente e del Territorio trasmesso in data 07/04/2022 PGN 48050/466, con prescrizioni dettagliate nel prosieguo del presente atto e prescrizioni relative alla fase esecutiva, richiamando anche parte delle precedenti prescrizioni espresse con parere PGN 0172621/466 del 02.12.2021;

- del parere favorevole condizionato del Servizio Associato Attuazione Urbanistica-PEEP, in data 30/01/2023 (PGN 0014075/2023), con prescrizioni dettagliate nel prosieguo del presente atto e prescrizioni relative alla fase di redazione del progetto esecutivo;

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

- del parere favorevole del Quartiere Al Mare del 28/09/2021 PGN 136955/454;

- 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 08/11/2022; nella valutazione sono state esposte alcune criticità relative alla completa attuazione degli interventi entro i termini fissati dalla delibera G.C. n. 352/2019, legate alla composizione proprietaria del comparto, prevalentemente composta da soggetti privati non operanti nel campo immobiliare;

N. prop (2023/272)

- che in data 13.12.2021 (PGN 0177958), in data 28.04.2022 (PGN 0058650), in data 02.08.2022 (PGN 0109145) e in data 01.02.2023 (PGN 0015444) con nota trasmessa via raccomandata e PEC 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 01.02.2023 (PGN 0015444) si è provveduto a comunicare alla Ditta Attuatrice l'esito della valutazione eseguita sulla relazione economico finanziaria, il Decreto del Presidente della Provincia di Forlì Cesena, di esito della verifica di assoggettabilità a VAS, e con la medesima nota si è provveduto a consegnare copia dei pareri conclusivi del Settore Lavori Pubblici – Servizio Infrastrutture del 29.09.2022 e del Consorzio di Bonifica della Romagna del 29.09.2022 anzidetti, nonché a trasmettere copia dello schema di convenzione del PUA, che tutti i soggetti privati hanno sottoscritto, per accettazione dei contenuti e riconsegnato agli uffici in data 15/02/2023;
- che in data 03.08.2023 (PGN 0109119) si è provveduto a comunicare alla Ditta Attuatrice l'esito della deliberazione della Giunta Comunale n. 212 del 01.08.2023 che ha approvato 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", e che in data 11.08.2023 (PGN 0113125) tutti i soggetti privati hanno dichiarato di voler procedere con l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo alle condizioni sopracitate; successivamente, si è quindi provveduto a trasmettere alla Ditta Attuatrice nuovo schema di convenzione del PUA aggiornato alle condizioni sopra citate, che la Soc. Immobiliare La Lepre srl ed i soggetti privati proprietari hanno sottoscritto, per accettazione dei contenuti e riconsegnato agli uffici in data 08/09/2023;

**DATO ATTO** inoltre che:

- gli elaborati di progetto sono stati modificati e integrati per ottenere la conformità alle norme e alle prescrizioni regolamentari e degli Enti in data in data 02/07/2021, 15/07/2021, 06/08/2021, 24/09/2021, 15/11/2021, 14/03/2022, 30/05/2022, 31/08/2022, 10/10/2022, 15/02/2023 e 08/09/2023;
- gli elaborati del PUA sono stati depositati a libera visione del pubblico, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017 e 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 ss.mm.ii.), previo avviso di deposito pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune, dal 10/10/2022 a tutto il 09/11/2022 e nei 30 (trenta) giorni successivi non sono pervenute né osservazioni né opposizioni;

**DATO ATTO** infine che:

N. prop (2023/272)

- l'iter del PUA, nella prima fase del procedimento è stato oggetto di comunicazione di improcedibilità del 31/05/2021 PGN 0075465, in ragione del fatto che la documentazione allegata all'istanza presentata dalla ditta attuatrice era carente del parere preventivo sul progetto degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione da parte della ditta attuatrice del servizio Energia Elettrica (ENEL) come previsto all'art. 15 del Regolamento Edilizio;
- l'iter del PUA, inoltre, è stato oggetto di due richieste di proroga dei termini per le integrazioni documentali, attivate su istanza della ditta attuatrice nel corso della Conferenza dei Servizi, in data 30/08/2021 e in data 10/01/2022;

**CONSIDERATO** che:

- in merito alle condizioni relative ai contenuti del PUA espresse dal Servizio Tecnico Sportello Unico Edilizia in data 12/04/2022 PGN 50214, dal Settore tutela dell'Ambiente e Territorio in data 07/04/2022 PGN 48050/466, gli elaborati del PUA sono stati modificati/integrati prima del deposito;
- in relazione alle prescrizioni espresse dal Servizio Associato Attuazione Urbanistica-PEEP, in data 02/08/2022 (PGN 0109145/2022) gli elaborati sono stati modificati/integrati;
- in relazione al provvedimento provinciale sulla Verifica di assoggettabilità a VAS (Decreto Presidenziale n° 2 del 19/01/2023), che ha escluso il PUA dalla procedura di VAS con alcune condizioni e considerazioni relative :
  - al termine perentorio per la sottoscrizione della convenzione urbanistica e alla celere attuazione degli interventi, come disposto dalla L.R. 24/2017, come disposto dal punto 5. del testo deliberato nel presente atto;
  - all'adozione di alcune misure compensative del consumo di suolo e per aumentare la sostenibilità ambientale della proposta progettuale, gli elaborati del PUA sono stati modificati e integrati;
- in relazione alle osservazioni rilevate dal componente dell'Ufficio di Piano esperto in materia di estimo, in merito alla relazione economico-finanziaria allegata al PUA, si ritiene che le criticità evidenziate riguardo alla possibile mancata realizzazione di tutti i lotti privati, siano da soppesarsi con l'avvenuta cessione anticipata dell'area sulla quale è già stata realizzata la scuola elementare e con la funzione di ricucitura ed integrazione dei servizi esistenti nella frazione che le opere di urbanizzazione da realizzarsi potrebbe a compimento;

**CONSIDERATO** inoltre che:

- le opere derivanti dalle Previsioni Infrastrutturali del Programma Pluriennale di Attuazione (approvato il 26/04/2004, e successivamente integrato e modificato dalla deliberazione di C.C. n. 223 del 15/12/2005) che prevedeva quale obbligo in capo al

N. prop (2023/272)

comparto la messa in sicurezza dell'intersezione di via Allende, via XVIII Agosto e via Palme, risultano già state realizzate dall'Amministrazione Comunale;

- con l'approvazione del programma Pluriennale di attuazione di cui sopra è stato deciso che la porzione di circoscrizione presente all'interno del comparto non è a carico della Ditta Attuatrice;

**CONSIDERATO** infine 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", come chiarito anche nel parere prot. 1120554 del 31/10/2022 dell'Area Disciplina del governo del territorio, edilizia privata, sicurezza e legalità della Regione Emilia Romagna, consente di completare l'iter di approvazione dei piani urbanistici attuativi degli strumenti generali pre-vigenti presentati nel periodo transitorio, con la condizione che la convenzione urbanistica venga stipulata entro il termine di sei anni dalla data di entrata in vigore della medesima L.R. 24/2017 e che la stessa 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 richiesta dalla proprietà in quanto il medesimo:

- ha consentito l'acquisizione al patrimonio comunale dell'area sulla quale è stato già realizzato l'edificio scolastico elementare in ampliamento all'istituto per l'infanzia esistente;
- costituisce attuazione delle previsioni del PRG 2000 in relazione al completamento del tessuto esistente con l'obiettivo di creare all'interno del tessuto residenziale un'area di verde a giardino, di fasce di mitigazione e di un percorso ciclabile di collegamento dei principali servizi della frazione alle aree residenziali ivi contenute;

**VISTI:**

- l'art. 4 della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii., relativo all'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore della L.R. 24/2017 medesima;
- 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;
- 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";

N. prop (2023/272)

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 09/09 AT3-AT5 in località Macerone, presentato da soggetti privati, per l'urbanizzazione dell'Area di Trasformazione e la realizzazione di edifici residenziali (uso U1/1), costituito dai seguenti elaborati depositati agli atti della presente deliberazione:

Allegato /	Elenco elaborati
TAVOLA 01	Stralcio PRG, Rilievo, sezioni, profili fogne nere esistenti
Allegato 01	Documentazione fotografica, Elementi catastali
TAVOLA 02	Analisi progettuale
TAVOLA 03	Opere Extra Comparto
TAVOLA 04	Profili, Sezioni
TAVOLA 05	Verde Pubblico, Fognatura bianca, Mobilità, Fibre ottiche, Planimetria sinottica
TAVOLA 06	Aree da cedere
TAVOLA 07	Schema Reti (Gestore S.I.I. ed eventuali altre reti)
TAVOLA 08	Schema Rete Illuminazione Pubblica
TAVOLA 09	Reti Enel e Telecom
TAVOLA 09bis	Collegamenti Ciclopedonali
TAVOLA 11	Computo metrico estimativo OO.UU. interne al comparto
TAVOLA 11.1	Computo metrico- Opere fuori comparto
Allegato 12	Relazione illustrativa, Relazione sull'invarianza idraulica
Allegato 12bis	Relazione paesaggistica
Allegato 13	Norme tecniche di attuazione
Allegato 14	Relazione clima acustico
Allegato 16	Relazione geologica e geotecnica
Allegato 17	Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS
Allegato 18	Schema Convenzione
Allegato 19	Relazione economico finanziaria

2. **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;

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 attrice in data 13.12.2021 (PGN 0177958), in data 28.04.2022 (PGN 0058650), in data 02.08.2022 (PGN PGN 0109145) e in data 01.02.2023 (PGN 0015444);
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 alla VAS del PUA in oggetto e nei pareri del Settore Tutela dell'Ambiente e Territorio, del Servizio Tecnico Sportello Unico Edilizia, del Servizio Associato Attuazione Urbanistica-PEEP, gli elaborati del PUA sono stati modificati/integrati come dettagliato nel precedente "CONSIDERATO che" delle premesse;
  - 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 di esecutività della presente delibera di 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;
  - la stipula della convenzione urbanistica dovrà avvenire entro il termine perentorio stabilito dal c. 5 art. 4 L.R. 24/2017 e s.m.i., ovvero entro il 31/12/2023 a pena di decadenza del Piano Urbanistico Attuativo;
6. **DI PREVEDERE** che, successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione, il Comune acquisisca le superfici di compensazione ambientale aggiuntiva per complessivi mq 15.497, al prezzo convenzionale di 0,01€/mq, per la cifra complessiva di € 154,97 che sarà versata al momento della cessione. La suddetta

N. prop (2023/272)

somma verrà imputata sul capitolo 21200000 "Acquisizione, costruzione, ristrutturaz. e manutenzione straord. beni immobili";

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.
8. **DI STABILIRE** infine che prima della stipula della convenzione urbanistica sarà necessario acquisire comunicazione antimafia;
9. **DI RILEVARE** che risultano rispettate le tempistiche comunali relative alla durata del procedimento di approvazione;
10. **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 € 307.610,33;
11. **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.

Inoltre,

#### **LA GIUNTA**

Attesa l'urgenza di provvedere;  
A voti unanimi palesemente espressi,

#### **DELIBERA**

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – comma 4- D.Lgs 267/2000.

N. prop (2023/272)

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO

Enzo Lattuca

II SEGRETARIO

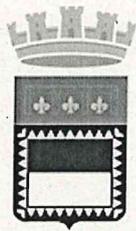
Manuela Lucia Mei

Copia analogica ai sensi dell'art. 23 D.Lgs n. 82/2005 e s.m.i del documento informatico  
documento firmato digitalmente da ENZO LATTUCA, MANUELA LUCIA MEI.

Cesena, 20/10/2023

Segretario

Manuela Lucia Mei



**Comune  
di Cesena**

PROPOSTA n. 272 / 2023

Oggetto: APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA  
COMPARTO 09/09 AT3-AT5 MACERONE.

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

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA: FAVOREVOLE

Cesena, 25/09/2023

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, 20/10/2023  
Segretario  
Manuela Lucia Mei



**Comune  
di Cesena**

PROPOSTA n. 272 / 2023

Oggetto: APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA  
COMPARTO 09/09 AT3-AT5 MACERONE.

SETTORE RAGIONERIA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE: FAVOREVOLE

Tipo	Esercizio	Capitolo	Importo	Numero

CESENA, 25/09/2023

Il Responsabile

Stefano Severi

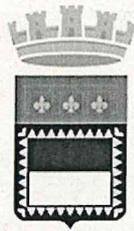
documento sottoscritto digitalmente

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, 20/10/2023

Segretario

Manuela Lucia Mei



**Comune  
di Cesena**

**DELIBERA n. 246 / 2023**

**Oggetto: APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO 09/09 AT3-AT5 MACERONE.**

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

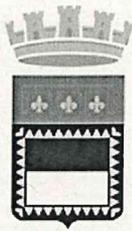
La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del COMUNE DI CESENA il giorno 29/09/2023 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi, dal 29/09/2023 al 14/10/2023.

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si dichiara, a norma del comma 4, art. 134, del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, che la deliberazione è esecutiva dal 26/09/2023.

Cesena, 29/09/2023

Funzionario Incaricato  
**PIERI MARIA CRISTINA**  
documento sottoscritto digitalmente



**Comune  
di Cesena**

**SEGRETERIA GENERALE**

Classifica: 6.2

Delibera numero 246

Seduta della giunta comunale del 26/09/2023

Oggetto: APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO 09/09 AT3-AT5 MACERONE.

Copia analogica ai sensi dell'art. 23 D.Lgs n. 82/2005 e s.m.i del documento informatico

Cesena, 20/10/2023  
Segretario  
Manuela Lucia Mei