



COMUNE DI CESENA

Giunta Comunale

Processo verbale delle deliberazioni della Giunta Comunale

Seduta del **09/12/2021** - delibera n. **398**

L'anno **(2021)**, il mese di **DICEMBRE**, 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 VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA 03/03 AT3 IN LOCALITA' CASE FRINI.

PREMESSO CHE:

- il PRG vigente prevede in località Case Frini, un comparto di trasformazione di Superficie territoriale pari a circa 3,3 ettari, denominato 03/03 AT3, Area di cintura a destinazione prevalentemente residenziale, con l'obiettivo di completare il recente insediamento residenziale di Case Frini a rafforzamento del vecchio nucleo di via Madonna. L'accesso all'Area è previsto da via Cesenatico mediante una rotatoria la cui realizzazione è a carico della ditta attuatrice del PUA, in parte come opera di urbanizzazione primaria prevista dal PPA (circa il 20%) ed in parte a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria per la restante quota ;
- con delibera di Giunta Comunale n. 470 del 20.12.2011 divenuta esecutiva il 23.01.2012, è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo relativo al comparto di che trattasi ed in data 29.05.2014 è stata stipulata, con atto del Notaio Maltoni, la relativa convenzione urbanistica;
- il comparto è stato oggetto dell'Accordo di Programma approvato con Decreto del Presidente della Provincia di FO-CE n. 18034 del 22/02/2011, relativo all'interramento dell'elettrodotto a 132 kV di proprietà di RFI;
- l'avvenuto interrimento dell'elettrodotto ha comportato una riduzione dei terreni interessati dal vincolo determinato dalla relativa fascia di rispetto ed il conseguente incremento dell'ambito di possibile localizzazione della superficie edificabile e dell'indice edificatorio per circa 1.000 mq di Sul; gli standard di verde e parcheggio pubblici previsti nel PUA approvato erano stati già dimensionati in previsione dell'incremento di superficie;
- in data 02.11.2020, con PGN 0135648/351 Fascicolo 2010/URB_PUA/00009-01, le Società ECOTECH Srl, attuale proprietaria dei terreni a seguito di atto di compravendita del notaio Maltoni in data 28/12/2017, ha presentato al Comune richiesta di Variante al Piano Urbanistico Attuativo approvato ;
- il progetto di Variante al PUA consiste essenzialmente in:
 - ampliamento del lotto n. 12 e previsione di ulteriori tre lotti (n.ri 13, 14 e 15) su cui ricollocare il maggiore indice edificatorio determinato dall'avvenuto interrimento dell'elettrodotto 132 kV ;
 - ulteriore innalzamento della quota dei terreni al fine di poter scaricare a gravità le acque nere del comparto su via vicinale Madonna, attraverso area a verde pubblico di proprietà comunale posta in adiacenza al comparto;
 - modifiche delle opere di urbanizzazione conseguenti all'incremento dei lotti;
 - previsione di diversi schemi aggregativi e dimensionali all'interno della sagoma di massimo ingombro prevista nei lotti per la costruzione degli edifici;
 - previsione di una superficie di mq. 12.756,00 circa destinata ad aree a verde di compensazione aggiuntiva agli standard (art. 42.08 NdA PRG 2000), che il Comune acquisirà al prezzo convenzionale di 0,01 € al mq. per un importo complessivo di € 127,56 da versarsi al momento della cessione delle aree (nel comparto sono presenti ulteriori mq. 400 già di proprietà del Comune di Cesena);

DATO ATTO:

- del parere favorevole condizionato espresso da ARPAE in data 27/04/2020 PG n. 60803, in data 28/01/2021 PG n. 13694 e del parere favorevole condizionato espresso dalla stessa ARPAE

congiuntamente ad AUSL in data 16/04/2021 Prot. 101670/P, con prescrizioni relative alla Variante al PUA dettagliate nel prosieguo del presente atto e prescrizioni relative alla successiva fase esecutiva;

- del parere favorevole espresso da AUSL Cesena in data 27/01/2021 Prot. 23419/P e del parere favorevole espresso dalla stessa AUSL Cesena unitamente ad ARPAE ai sensi della L.R. 19/1982 e s.m.i., in data 16/04/2021 Prot. 101670/P;

- del parere favorevole con prescrizioni esecutive del Consorzio di Bonifica della Romagna, Prot. 11479 in data 20/04/2021;

- delle valutazioni del Consorzio di Bonifica della Romagna in merito alla non assoggettabilità alla VAS della Variante al PUA espresse in data 21/05/2021 Prot. 15179;

- del parere favorevole condizionato di HERA-INRETE Distribuzione Energia in data 17/11/2020 Prot. 97250-36735 e in data 16/04/2021 Prot. 36815-14125 con prescrizioni relative alla Variante al PUA dettagliate nel prosieguo del presente atto e prescrizioni relative alla successiva fase esecutiva;

- del parere favorevole condizionato di HERA LUCE in data 25/01/2021 Prot. 601 e in data 14/04/2021 Prot. 2914 con prescrizioni relative alla Variante al PUA dettagliate nel prosieguo del presente atto e prescrizioni relative alla successiva fase esecutiva;

- del provvedimento provinciale (Decreto Presidenziale n° 115 del 26/08/2021) contenente:

A) il parere favorevole con prescrizioni relative alla Variante al PUA dettagliate nel prosieguo del presente atto e prescrizione relativa alla fase esecutiva, rilasciato sugli aspetti sismici ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 (ex art.13 della L. 64/74);

B) l'esclusione della Variante al PUA dalla procedura di cui agli articoli da 13 a 18 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. (V.A.S.) senza condizioni dettagliate nel prosieguo del presente atto;

- le validazioni sugli elaborati progettuali afferenti ai sistemi di distribuzione dell'energia elettrica, formulate da ENEL con parere E-DIS 20/01/2021 - 0046394;

- la valutazione archeologica preventiva formulata dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini in data 24/02/2021 Prot. 2755-P con prescrizioni relative alla fase esecutiva;

PRESO ATTO:

- del parere favorevole condizionato del Servizio Associato Attuazione Urbanistica-PEEP, in data 17/09/2021 (PG 0131423/2021) con prescrizioni relative alla Variante al PUA dettagliate nel prosieguo del presente atto;

- del parere favorevole con prescrizioni relative alla successiva fase esecutiva del Settore Lavori Pubblici - Servizio Infrastrutture in data 26/01/2021 PG n. 14242/351 e in data 19/04/2021 PG n. 53478/351 ;

- del parere favorevole condizionato del Settore Lavori Pubblici – Servizio Arredo Urbano e Verde Pubblico in data 25/01/2021 PG 13578/3339 e in data 16/04/2021 PG n. 52337/351 con prescrizioni relative alla Variante al PUA dettagliate nel prosieguo del presente atto e prescrizioni relative alla successiva fase esecutiva ;

- del parere favorevole con prescrizioni esecutive del Settore Lavori Pubblici –Energie per la Città Spa in data 21/04/2021 PG n. 55051 del 22/04/2021;

- del parere favorevole del Settore Servizi Amministrativi, Partecipazione e Patrimonio – Ufficio Patrimonio espresso in data 25/01/2021 ID 3104531/130 e successivamente riconfermato in data 06/04/2021 ID 3155838;
- del parere favorevole condizionato del Settore Tutela Ambiente e Territorio – Servizio Attività Estrattive, Valutazioni Ambientali, Bonifiche Amianto in data 25/01/2021 PG n. 11857/466 e in data 14/04/2021 PG n. 50743/466 con prescrizioni relative alla Variante al PUA dettagliate nel prosieguo del presente atto e prescrizioni relative alla successiva fase esecutiva ;
- del parere favorevole del Servizio Tecnico Sportello Unico Edilizia in data 19/04/2021 PG 53488;
- del parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, del 15/12/2020 con il suggerimento di approfondire la scelta delle essenze ;
- delle valutazioni senza osservazioni del Quartiere Fiorenzuola in data 28/04/2021 (PGN 58110/454);

DATO ATTO inoltre che:

- restano confermate tutte le altre disposizioni normative, le prescrizioni degli enti e servizi, i vincoli, gli indici, i parametri urbanistici e quant'altro previsto del PUA approvato con la menzionata deliberazione di Giunta comunale n. 470/2011, in ogni parte non modificata dalla Variante in oggetto;
- gli elaborati della Variante al PUA sono stati depositati alla libera visione del pubblico, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/1978 e s.m.i dal 23/06/2021 a tutto il 23/07/2021 e che nei trenta giorni successivi non sono pervenute né osservazioni né opposizioni;

CONSIDERATO che:

- in relazione alle condizioni relative al procedimento del PUA espresse da ARPAE in data 16/04/2021 Prot. 2021/0101670/P, dal Settore Tutela Ambiente e Territorio - Servizio Attività Estrattive- Valutazioni Ambientali- Bonifiche Amianto in data 14/04/2021 PG n. 50743/466, da HERA LUCE in data 14/04/2021 Prot. 2914, da HERA-INRETE Distribuzione Energia in data 16/04/2021 Prot. 36815-14125, dal Settore Lavori Pubblici – Servizio Arredo Urbano e Verde Pubblico in data 16/04/2021 PG 52337/351, gli elaborati della Variante al PUA sono stati modificati/integrati prima del deposito;
- in relazione alle condizioni espresse Servizio Associato Attuazione Urbanistica-PEEP, in data 17/09/2021 (PG 0131423), gli elaborati della Variante al PUA sono stati modificati e integrati;
- in relazione al provvedimento provinciale sulla Verifica di assoggettabilità (Decreto Presidenziale n° 115 del 26/08/2021), che ha escluso il PUA dalla procedura di VAS, con condizioni relative alla previsione di sistemi di protezione dei bacini di laminazione, gli elaborati della Variante al PUA sono stati modificati e integrati;
- in data 01/02/2021 con nota trasmessa via PEC (PG n 0015647), in data 23/04/2021 con nota trasmessa via PEC (PG n 0055901) e in data 23/09/2021 con nota trasmessa via PEC (PG n 0134741) 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 e copia dello schema di convenzione della Variante al PUA, che la Ditta Attuatrice ha sottoscritto, per accettazione e riconsegnato agli uffici in data 11/10/2021 (PG n. 0144040/351);

VALUTATO che la realizzazione del 1° stralcio funzionale della rotatoria su via Cesenatico, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria per un importo pari all'80% del suo costo di realizzazione, è soggetta alle disposizioni del Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. 50/2016). Trattandosi di opera di urbanizzazione di importo sotto soglia ai sensi dell'art. 35 dello stesso Codice, ma non funzionale alla trasformazione urbanistica prevista, la ditta attuatrice si impegnerà a rispettare la procedura prevista all'art. 36 del Codice medesimo, nell'affidamento dei lavori di realizzazione di tale rotatoria;

RITENUTO OPPORTUNO pertanto di provvedere all'approvazione della Variante al P.U.A. in quanto:

- costituisce attuazione delle previsioni del vigente PRG 2000 in relazione alle aree residenziali, tenuto altresì conto dell'Accordo di Programma relativo all'interramento dell'elettrodotto che ha comportato l'incremento dell'ambito di possibile localizzazione della superficie edificabile e dell'indice edificatorio per circa 1.000 mq di Sul;
- consente di dare risposta alle esigenze insediative del soggetto attuatore promotore della Variante al PUA, in piena compatibilità e sostenibilità ambientale e nel rispetto delle generali previsioni di pianificazione territoriale contenute nel PRG;

RITENUTO inoltre che si rende necessario modificare la convenzione relativa al PUA, già stipulata, in quanto la Variante proposta modifica le aree pubbliche e la Sul come precedentemente approvate;

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 dalla data di entrata in vigore fino all'approvazione del PUG, di approvare piani urbanistici attuativi degli strumenti generali vigenti e le loro varianti;

VISTI:

- l'art. 5 comma 13 della Legge 12 luglio 2011 n. 106;
- l'art. 25 della L.R. 47/78 e successive modificazioni;
- l'art. 4 della L.R. 24/2017 e s.m.i., relativo all'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti;
- l'art. 3 comma 4 della L.R. 46/1988 e successive modificazioni;
- 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;

DATO ATTO altresì che ai sensi dell'art.49, comma 1, del D.Lgs 267/2000 la presente deliberazione comporta effetti diretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, in quanto il 1° stralcio funzionale della rotatoria su via Cesenatico prevista nel progetto del PUA verrà realizzato a scomputo del contributo di costruzione dovuto per un valore presunto di € **83.541,38** esclusa l'IVA di legge;

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2021 con la quale è stata approvata la 8^ variazione di bilancio 2021-2023, comprensiva della previsione per l'importo previsto a scomputo del contributo di costruzione corrispondente al costo preventivato per la realizzazione del 1° stralcio della rotatoria;

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,

D E L I B E R A

1. **DI APPROVARE**, per le motivazioni indicate in narrativa, la Variante al Piano Urbanistico Attuativo relativo all'area residenziale di espansione 03/03 AT3 Case Frini, presentata dalla Società ECOTECH srl, costituita dai seguenti elaborati depositati agli atti della presente deliberazione:

ALL. 00	ELENCO ELABORATI;
Tav. 1	STRALCIO PRG_ RILIEVO;
Tav. 2	ANALISI PROGETTUALE;
Tav. 4	PROFILI /SEZIONI E INGOMBRI EDIFICI;
Tav. 5	VERDE PUBBLICO-FOGNATURA BIANCA-MOBILITA'- SINOTTICA RETI;
Tav. 6	AREE DA CEDERE;
Tav. 7	LINEE GAS- ACQUEDOTTO;
Tav. 8	SCHEMA RETE ILLUMINAZIONE;
Tav. 9	LINEE ENEL -TELECOM;
Tav. 10	COLLEGAMENTI CICLOPEDONALI;
Tav. 11	PROGETTO ROTATORIA 1° STRALCIO FUNZIONALE
Tav. 12	SCHEMA ACQUE NERE -PLANIMETRIA E PARTICOLARI POZZETTI
Tav. 13	SCHEMA ACQUE NERE- PROFILO LONGITUDINALE
Tav. 14	TAV_COMPARATIVA
Tav. 15	COMPUTI METRICI – COMPARTO E ROTATORIA PRIMO STRALCIO FUNZIONALE
All. 1.1	FOTO – ESTRATTO DI MAPPA – VISURE;
All. 12	RELAZIONE TECNICA -RELAZIONE INVARIANZA- RELAZIONE NERE –ATTO DI PROPRIETA';
All. 13	N T A;
All. 14	RELAZIONE CLIMA ACUSTICO;
All. 16	RELAZIONE GEOLOGICA;
All. 17	VAS-VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'
All. 18	SCHEMA DI CONVENZIONE

2. **DI DARE ATTO** che la Società ECOTECH srl, in relazione alla presente Variante al Piano attuativo del comparto, si impegna ad assumere gli obblighi contenuti nello schema di convenzione sottoscritto preliminarmente per accettazione in data 05/11/2021;

3. **DI PRECISARE** che per quanto non modificato dalla suddetta Variante al PUA, restano confermate le disposizioni normative, le prescrizioni degli enti e servizi, i vincoli, gli indici e parametri urbanistici e quant'altro previsto dal PUA approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 470/2011 e gli impegni assunti con la precedente convenzione urbanistica stipulata in data 29/05/2014 presso il notaio Marco Maltoni Rep. 25.157 Racc. 16.196, di cui la Soc. ECOTECH S.r.l. si impegna ad assumere gli obblighi e i contenuti;

4. **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 12.756, al prezzo convenzionale di 0,01 €/mq, per la cifra complessiva di € 127,56 (nel comparto sono presenti ulteriori mq. 400 già di proprietà del Comune di Cesena). La suddetta somma verrà imputata sul capitolo 021200/00 “Acquisto, permuta immobili” al momento della acquisizione;

5. **DI STABILIRE** che:

- per un completo e regolare prosieguo dell’attuazione degli interventi previsti dalla variante al 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 ditta attuatrice in data 01/02/2021 con nota trasmessa via PEC (PG n 0015647), in data 23/04/2021 con nota trasmessa via PEC (PG n 0055901) e in data 23/09/2021 con nota trasmessa via PEC (PG n 0134741);
- la realizzazione del 1° stralcio funzionale della rotatoria su via Cesenatico, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria per un importo pari all’80% del suo costo di realizzazione, è soggetta alle disposizioni del Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. 50/2016). Trattandosi di opera di urbanizzazione di importo sotto soglia ai sensi dell’art. 35 dello stesso Codice, ma non funzionale alla trasformazione urbanistica prevista, la ditta attuatrice si impegnerà a rispettare la procedura prevista all’art. 36 del Codice medesimo, nell’affidamento dei lavori di realizzazione di tale rotatoria;
- in adempimento alle prescrizioni contenute nel provvedimento provinciale di esclusione dalla VAS della Variante in oggetto e nei pareri di ARPAE, del Settore Tutela Ambiente e Territorio-Servizio Attività Estrattive-Valutazioni Ambientali- Bonifiche Amianto, di HERA LUCE, di HERA-INRETE Distribuzione Energia, del Settore Lavori Pubblici – Servizio Arredo Urbano e Verde Pubblico e del Servizio Associato Attuazione Urbanistica-PEEP, sono stati conseguentemente adeguati gli elaborati della Variante al PUA interessati dalle prescrizioni anzidette, come dettagliato nel precedente “CONSIDERATO che” delle premesse;

6. **DI STABILIRE** altresì che la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto è posta in capo ai soggetti attuatori privati proprietari delle aree del comparto attuativo;

7. **DI STABILIRE** inoltre, che la ditta attuatrice si farà carico della realizzazione del 1° stralcio funzionale della rotatoria su via Cesenatico prevista nel progetto del PUA, a scomputo parziale del contributo di costruzione dovuto per la realizzazione dei fabbricati compresi nel PUA, fino alla concorrenza massima di € **83.541,80** (costo presunto opera esclusa l’IVA di legge), dando atto che la somma è prevista al capitolo 56200/01 del bilancio 2021-2023, annualità 2022;

8. **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 esistente;

9. **DI INDICARE** per la stipula della Variante alla convenzione urbanistica il Dirigente del Settore Governo del Territorio, conferendogli ogni più ampio mandato per apportare tutte quelle modifiche e integrazioni che non modificano la sostanza dell’atto; tale stipula dovrà avvenire entro sei (6) mesi dalla data di esecutività del presente provvedimento, a pena di decadenza della variante in argomento;

10. **DI RILEVARE** che risultano rispettate le tempistiche comunali relative alla durata del procedimento di approvazione;
11. **DI STABILIRE** infine, che prima della stipula della convenzione urbanistica del PUA, sarà necessario acquisire comunicazione antimafia;
12. **DI PROVVEDERE** all'invio di copia della presente Variante alla Giunta Provinciale ed alla Giunta Regionale, ai sensi del 4° comma dell'art. 3 della L.R. 46/88 e successive modifiche ed 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 15/12/2021 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 15 dicembre 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 27/12/2021

IL FUNZIONARIO INCARICATO

BARBARA BARTOLI
