



COMUNE DI CESENA

Giunta Comunale

Processo verbale delle deliberazioni della Giunta Comunale

Seduta del **12/01/2021** - delibera n. **10**

L'anno **(2021)**, il mese di **GENNAIO**, il giorno **DODICI**, 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	

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 DELLA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DEL COMPARTO 05/16 AT3 AT5 SAN MAURO, VIA SAVIO.

PREMESSO che:

- il PRG 2000 ha previsto in località San Mauro un comparto perequativo, avente una Superficie Territoriale (S.T.) di circa 12 ettari, denominato 05/16 AT3 AT5, posto a sud di via Savio a completamento del margine urbano, articolato in due porzioni distinte, l'una di dimensione maggiore, ad ovest di via Ancona, a corona della Casa di riposo ROIR, l'altra ad est in vicinanza del fiume Savio, definita da via Arno e via Adda; il PRG stabilisce che tutta l'edificabilità sia concentrata nella porzione ovest e destina la porzione verso il Savio interamente ad area pubblica. La scheda dell'elaborato PG5 segnala che il comparto verso il Savio ha una notevole rilevanza paesistica e va salvaguardato come cono visuale e ugualmente va tutelato il cono visuale verso la collina nei pressi dell'incrocio tra via Savio e via Viareggio. L'attuazione dell'area persegue l'obiettivo di rafforzare l'edificato esistente, collocando gli edifici nella porzione nord del comparto e prevedendo a sud un'ampia fascia di ecotone, di creare uno spazio di aggregazione che connetta l'edificato che gravita su via Ancona con la nuova edificazione e con la casa di riposo e la necessità di prevedere una pista ciclabile che porti verso il fiume nella fascia verde di ecotone, comprendendo anche nel comparto un intervento di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP);

- con deliberazione consiliare n. 460 del 13.12.2011, esecutiva ai sensi di legge in data 31.12.2011, è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa privata del Comparto 05/16 AT3-AT5 San Mauro, suddiviso in due stralci funzionali (sub comparti) ad attuazione differita, presentato dal "Consorzio via Ancona – via Savio", costituito in data 10.09.2008 tra i soggetti proprietari dei terreni compresi all'interno del 1° sub-comparto;

- il progetto del PUA approvato prevedeva la creazione di un nuovo asse stradale posto a sud del comparto di collegamento tra la via Savio e la via Ancona, in corrispondenza dell'incrocio con la via Viareggio, con la realizzazione di due rotonde poste nelle zone di innesto con le strade esistenti, come richiesto dal P.P.A. La rotonda tra via Ancona e via Savio richiesta dal P.P.A. a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, era già prevista di prossima realizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale. Il nuovo asse stradale di comparto aveva le caratteristiche di viale nel verde con la realizzazione di una fascia di ecotone verso l'ambito rurale. Da questo viale principale si dipartivano le altre strade di comparto che distribuiscono i lotti edificabili e si collegano con i tratti esistenti della viabilità: a nord vengono realizzati altri collegamenti con la via Savio attraverso le vie Mami e Bianchi, a est sul prolungamento di via Sangro era prevista la creazione di una piazza e di aree di verde attrezzato che fungevano da spazi di aggregazione con l'edificato esistente, a ovest viene prevista la connessione con la via Masacci. Nella parte posta a nord del nuovo viale principale era collocata la maggior parte delle aree edificabili, progettate principalmente sotto forma di macro – lotti contenenti più edifici residenziali a tipologia prevalentemente plurifamiliare.

In aggiunta alle aree edificabili private è prevista la realizzazione di un lotto di Edilizia Residenziale Pubblica, che ha una superficie edificabile di 6107 mq. e una superficie utile lorda di 3196 mq., con la previsione di insediamento di 30-40 alloggi che possono spaziare dall'edificio a schiera alla casa in linea. La esatta individuazione del progetto definitivo sarà effettuata dall'Amministrazione nel momento di attuazione dell'intervento. Per quanto attiene allo scarico delle acque bianche del comparto, era prevista la realizzazione di un'opera idraulica costituita da una condotta interrata che dalla nuova rotonda realizzata nella via Ancona convoglia le acque direttamente nel fiume. Quest'opera, denominata "scolmatore del canale di bonifica Ancona 1°", è necessaria per mettere in sicurezza da allagamenti la zona, in cui sono attualmente presenti canali a cielo aperto soggetti a esondazione. Sul tracciato della condotta sarà realizzato un percorso ciclabile e pedonale che metterà in collegamento il percorso ciclopedonale previsto nel nuovo asse stradale di comparto con i percorsi esistenti lungo l'alveo fluviale;

- con atto del notaio Antonio Porfiri, rep. n. 206.797, fasc. n. 44.159 del 10/09/2008, le società Job – House S.r.l., Lombardi & Briganti S.p.a. Costruzioni Edili, La Città S.r.l., D.E.S.A. Immobiliare S.r.l.,

Primavera S.a.s. di Lucchi Ing. Athos & C., Immobiliare Sacchi S.r.l., Impresa Edile Caligari S.r.l., Ilem Immobiliare S.r.l. e i Signori A. M., F. A., F. S., P. L., P. G., G. L., P. V., proprietari dei terreni compresi all'interno del 1° sub-comparto, hanno costituito il "Consorzio via Ancona – via Savio", in seguito definito Ditta Attuatrice;

- in data 20.12.2012 è stata presentata istanza per il rilascio del Permesso di costruire n. 302/PRAT/2012 relativo alle opere di urbanizzazione del 1° sub comparto del PUA 05/16 AT3-AT5. A seguito di istruttoria dei competenti servizi, in data 09.07.2014 è stato comunicato alla ditta attuatrice l'accoglimento della sopracitata istanza condizionando il rilascio del Permesso di costruire alla cessione al Comune dell'area per il fabbricato ERP, all'acquisizione di alcuni terreni e al rispetto delle prescrizioni degli enti, tra cui la richiesta del Settore Infrastrutture e Mobilità (del 29.04.2013 e del 02.10.2013), che la ditta attuatrice si facesse carico degli eventuali oneri derivanti dal ripristino della nuova strada del comparto interferente (per un tratto di 90 m) con la linea dell'Acquedotto di Romagna, come da parere della soc. Romagna Acque - Società delle Fonti S.p.a.;

- in data 21.11.2013 con atto notaio Marcello Porfiri rep. n. 3.371 fasc. 1.303 è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica tra la Ditta attuatrice e il Comune di Cesena relativamente al 1° stralcio (sub comparto);

- con delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 17/03/2016 è stata approvata una variante al PRG che ha interessato la modifica del perimetro dell'area di trasformazione, escludendo le proprietà relative al 2° stralcio funzionale, con la conseguenza che le proprietà interessate dal comparto in oggetto come ridefinito risultano unicamente quelle della ditta attuatrice, Consorzio Via Ancona – Via Savio;

- in data 28.07.2016 il Consorzio via Ancona-Via Savio ha presentato osservazione (assunta al n. 14) alla variante generale al PRG adottata con delibera di C.C. n. 29/2016 per "opere pubbliche/interesse pubblico", al fine di modificare la viabilità interna alla AT3-AT5 05/16; la variante al PRG, comprensiva della modifica richiesta, è stata approvata con deliberazione di C.C. n. 78 del 06.12.2016;

- all'interno del PUA il Comune di Cesena era proprietario dei terreni distinti al Foglio n. 146 p.lle 527 e 528, di superficie complessiva di mq. 1045 che, ai sensi della deliberazione di Giunta Comunale n. 199/2006, essendo coinvolti nella trasformazione, hanno maturato un indice edificatorio di mq 157; tale Superficie Utile Lorda di proprietà comunale è stata destinata, insieme alla Superficie ERP, alla realizzazione di alloggi sociali;

- a seguito di frazionamento la part 527 distinta al Foglio n. 146 ha generato le part.lle n. 2489, 2490, 2491, 2492 e 2493;

- con atto notaio Marcello Porfiri rep n. 8739 Fasc. 3599 del 12/10/2016 la Ditta attuatrice ha ceduto al Comune di Cesena i terreni ricadenti all'interno del comparto, come aree di compensazione aggiuntiva, da destinare ad area di pertinenza dell'Edilizia Residenziale Pubblica distinti al Foglio n. 146 p.lle 2478, 2477, 2486, di mq 5827 e con lo stesso atto l'Amministrazione comunale ha ceduto alla Ditta attuatrice i terreni distinti al foglio n. 146 p.lle 2489, 2490, 2491, privi di capacità edificatoria, derivanti da frazionamento della part. 527 (parte), di mq 506 circa, in relazione alle destinazioni e al disegno del Piano approvato al fine di consentirne la piena attuazione;

- con lo stesso atto del 12/10/2016 di cui al precedente punto, le società Cabit S.r.l., Lombardi & Briganti S.r.l. Costruzioni Edili, La Città S.r.l., D.E.S.A. Immobiliare S.r.l., Primavera S.a.s. di Lucchi Ing. Athos & C., Immobiliare Sacchi S.r.l., Immobiliare Futura S.r.l., Ilem Immobiliare S.r.l. e i Signori A. M., F. A., F. S., P. L., P. G., G. L., P. V., sono diventati proprietari dei terreni siti a S. Mauro, via Savio, distinti al Foglio n. 146 p.lle 2446, 2447, 2448, 2456, 2457, 2466, 2468, 2469, 2474, 2476, 2494, 2497, 2498, 2515, 2483, 2501, 2511, 2508, 2504, 2491, 2180, 2470, 2471, 2473, 2455, 2464, 2465, 2487, 2488, 2514, 2516, 2517, 2484, 2485, 2490, 2481, 2482, 2475, 2480, 2513,

2458, 2459, 2502, 2472, 2500, 2489, 2495, 2462, 2463, 2479, 2499, 2460, 2461, 2496, 2512, 2452, 2510, 2449, 2507, 2509, 2505, 2506, 2450, 2451, 2503 per una superficie complessiva di mq. 108.691;

- all'interno del comparto è presente una porzione di via vic.le Francesco Mami per una superficie di mq. 1759 circa che mantiene le sue caratteristiche e alla quale non è stato attribuito alcun indice edificatorio;

- in data 01.08.2017 il Consorzio Via Ancona - Via Savio ed il Comune di Cesena hanno sottoscritto un accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990, assunto al PGN 85359/2017, con il quale la Ditta Attuatrice si impegna alla presentazione di una variante al PUA approvato e a non realizzare la strada interferente con la fascia di rispetto della condotta dell'Acquedotto di Romagna; in forza di tale accordo accessivo, in data 04.08.2017 è stato rilasciato il Permesso di costruire n.59 riguardante le opere di urbanizzazione del PUA 05/16 AT3-AT5, presentato in data 20.12.2012, decaduto poi per mancato inizio dei lavori nei termini previsti dal titolo edilizio;

- in data 21.12.2017 con nota P.G.N. 0137726/2017, Fascicolo 2010/URB_PUA/000050-1, la Ditta Attuatrice ha presentato la richiesta di variante al progetto del Piano Attuativo 05/16 AT3-AT5 approvato;

- tale variante riguarda sostanzialmente:

- a) l'adeguamento al nuovo perimetro del PUA e alle nuove previsioni di scheda di PRG, come modificati dalla variante al PRG sopracitata, la quale ha previsto la riduzione della Superficie territoriale dell'A.T., escludendo le proprietà relative al 2° stralcio funzionale, l'eliminazione di una porzione di strada e della rotatoria tra la strada di lottizzazione e la via Ancona;
- b) l'attuazione del comparto attraverso la previsione di Ambiti (parti dell'Area di trasformazione, con vincolo di precedenza alla realizzazione dell'Ambito E, dotate delle infrastrutture di urbanizzazione e dei servizi),
- c) l'introduzione della sagoma di massimo ingombro degli edifici con profili volumetrici flessibili;
- d) la modifica del tratto di strada di comparto interferente con la condotta di adduzione idrica di proprietà di Romagna Acque, Società delle Fonti S.p.a., come stabilito nel sopracitato accordo accessivo del 01.08.2017;

- con atto del notaio Mario De Simone rep. n. 55775 racc. n. 29895 del 04/07/2019 la ditta La Città srl ha acquistato i terreni distinti al F. 146 P.lle 2455, 2464, 2465, 2470, 2471, 2473, 2484, 2485, 2487, 2488, 2490, 2514, 2516, 2517 per una superficie catastale complessiva di mq. 29.138, subentrando nella proprietà e negli impegni sottoscritti alla soc. Lombardi & Briganti s.p.a. Costruzioni Edili;

- con atto notaio Marcello Porfiri rep. 13.486 fasc. 6.586 del 19/12/2019 la Ditta attuatrice ha acquisito i terreni fuori comparto necessari alla realizzazione del canale scolmatore e della pista ciclabile, distinti al foglio n. 146 p.lle n. 2149, 2155, 2167, 2542, 2544, 2546, 2549 per una superficie complessiva di mq 2.111 al fine di consentire la piena attuazione delle previsioni di PRG e contenute nel piano approvato; con lo stesso atto è stata istituita una servitù pedonale e carraio a carico di porzione di terreno distinto al foglio n. 146 p.lle 2544;

- con atto del notaio Luca Ciambrelli rep. n. 1906 racc. n. 1670 del 03/03/2020 i terreni distinti al F. 146 P.lle 2458, 2459 e 2513 per una superficie catastale complessiva di mq. 5.656, sono stati trasferiti alla soc. Gazzoni s.r.l., subentrando per tali aree nella proprietà e negli impegni sottoscritti dalla soc. Imm.re Sacchi s.r.l.;

- con atto del notaio Marcello Porfiri rep. 14207 racc. 7085 del 09/07/2020 la soc. Gazzoni s.r.l. ha acquisito le quote di partecipazione al fondo consortile denominato "Consorzio via Ancona – via

Savio” dalla ditta Immobiliare Sacchi s.r.l. subentrando negli obblighi ed impegni costituiti con il Consorzio medesimo;

- con atto del notaio Marcello Porfiri rep. n. 14769 racc. n. 7452 del 10/12/2020 i terreni corrispondenti alle aree fuori comparto necessarie alla realizzazione del canale scolmatore e della pista ciclabile, distinti al F. 146 P.lle 2149, 2155, 2167, 2542, 2544, 2546 e 2549, sono stati trasferiti, in ragioni di 523/10000, alla soc. Gazzoni s.r.l., subentrando per tali aree nella proprietà e negli impegni da sottoscrivere dalla soc. Imm.re Sacchi s.r.l., compresa la servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico di porzione di terreno distinto al foglio n. 146 p.lle 2544; tali terreni, destinati ad opere di urbanizzazione necessarie per dare piena attuazione delle previsioni di PRG e contenute nel piano approvato, risultano in forza di tale atto nella disponibilità della sola ditta attuatrice, Consorzio Via Ancona-Via Savio;

- il comparto ha una superficie territoriale complessiva di mq 116.214 e sviluppa complessivamente una Superficie Utile Lorda di mq. 17.011 a cui si aggiunge la Superficie Utile Lorda dell'ERP di mq 3.196 per un totale di mq 20.207;

- per effetto della proroga ope legis, introdotta dall'art. 10, comma 4bis, della Legge 11.09.2020 n.120 (conversione in legge del D.L. 16.07.2020 n. 76), il termine di validità del PUA approvato in data 13.12.2012, nonché i termini di inizio e fine lavori previsti nella convenzione rep. n. 3.371 fasc. 1.303 del 21/11/2013, sono stati prorogati di tre anni;

- in data 10/03/2020 con nota assunta PGN 34387/351 del 11/03/2020 la Ditta attuatrice ha chiesto di prevedere nuovi termini di attuazione per gli interventi previsti nella variante al PUA fino ad un massimo di 6 anni dall'approvazione della medesima variante, come da deliberazione di Giunta Comunale n. 352 del 14/11/2019, valutati i contenuti sostanziali delle modifiche rispetto al progetto del PUA approvato;

RILEVATO che:

- parte del comparto in prossimità del fiume Savio è interessato dal vincolo discendente dall'art. 142 lett. c del D.Lgs. 42/2004, e quindi per la sua rilevanza paesistica non è oggetto di trasformazione urbanistica ed edilizia e viene ceduto sotto forma di verde di compensazione ambientale;

- al fine di garantire la sostenibilità e il corretto inserimento del nuovo insediamento nella rete urbana, il progetto della variante al PUA prevede la realizzazione a carico della ditta attuatrice delle opere di urbanizzazione esterne al comparto dettagliate negli elaborati progettuali, compresa la rotonda nell'intersezione tra il nuovo viale di P.R.G., via Savio e via Viareggio, l'innesto sulla via Savio della nuova strada di comparto di collegamento a via Sangro e la realizzazione del canale scolmatore dello scolo "Ancona 1°" al fiume Savio, su terreni della ditta attuatrice esterni al comparto;

- il progetto della variante al PUA conferma la cessione gratuita delle aree esterne al comparto distinte al Catasto Terreni al Foglio 146, p.lle 2179, 2190, 2453, 2467, 2468 (parte) per complessivi mq. 2.091 reali e destinate dal PRG a Servizi di quartiere (art. 56) al fine di dare piena attuazione alle previsioni di PRG e di PUA.

- il progetto della variante al PUA prevede una superficie di mq. 36.200 quale compensazione aggiuntiva, al fine di dare piena attuazione al disegno urbanistico complessivo del Piano attuativo, che il Comune acquisirà al prezzo convenzionale di 0,01 €/mq. per un totale di € 362,00 da versarsi al momento della cessione di tali aree;

RILEVATO inoltre che:

- i terreni ricadenti all'interno delle aree di compensazione aggiuntiva, destinati ad area di pertinenza dell'Edilizia Residenziale Pubblica di mq. 5.827, distinti al Foglio n. 146 p.lle n. 2478, 2477, 2486 secondo il Piano approvato sono già stati ceduti all'Amministrazione Comunale con atto del notaio Porfiri del 12/10/2016 sopra citato; completano l'area di pertinenza dell'edificio ERP le p.lle del Foglio 146 n. 528, 2492, 2493 già di proprietà comunale.

- la Ditta Attuatrice realizzerà le opere di urbanizzazione dell'intero sub-comparto che, per la quota parte spettante all'ERP, verranno rimborsate alla Ditta dal Comune o dal soggetto assegnatario del lotto ERP individuato dal Comune; tale importo sarà proporzionato alla SUL di spettanza; a garanzia della fattibilità dell'intervento ERP a prezzi calmierati, l'importo massimo a suo carico non potrà subire incrementi superiori al 10% del presunto e l'eventuale maggiore spesa rimarrà a carico della Ditta Attuatrice;

CONSIDERATO che:

- gli elaborati di progetto della variante al PUA sono stati modificati e integrati per ottenere la conformità alle norme e alle prescrizioni regolamentari e degli Enti in data 06/06/2018, 23/07/2018, 28/09/2018, 17/01/2019, 02/05/2019, 10/03/2020, 12/06/2020, 08/10/2020, 25/11/2020, 14/12/2020 e 21/12/2020;

- gli elaborati della variante al 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 s.m.i.), dal 21/05/2019 a tutto il 21/06/2019 e nei 30 (trenta) giorni successivi non sono pervenute né osservazioni né opposizioni;

- la richiesta di modificare la convenzione del PUA, ai sensi della deliberazione di Giunta Comunale n. 352/2019 e di prevedere il termine di attuazione di anni sei dalla data di approvazione della variante, fondata sul fatto che le modifiche apportate al PUA sono essenziali (riguardando sia l'impianto urbanistico che la distribuzione degli spazi pubblici), comporta necessariamente la sottoscrizione di una nuova convenzione che regolamenti l'attuazione del nuovo piano urbanistico attuativo, differente nei contenuti e nei termini, a partire dalla sua approvazione. Per tale motivo è stato redatto un nuovo schema di convenzione recependo i contenuti della L.R. 24/2017 e della DGC 352/2019, oltre che le modifiche progettuali al PUA approvato;

PRESO ATTO:

- del parere favorevole espresso da AUSL Cesena ai sensi della L.R. 19/1982 e s.m.i., espresso in data 13.11.2018 Prot. 2018/0285296/P (pervenuto con PGN 126044/351);

- del parere favorevole espresso da ARPAE in data 09.10.2018 PGFC 17432 (pervenuto con PGN 134912/351 del 04.12.2018);

- del parere favorevole con prescrizioni per la successiva fase esecutiva del Consorzio di Bonifica della Romagna, espresso in sede della Conferenza dei Servizi del 15.11.2018;

- del parere favorevole con prescrizioni relative alla fase esecutiva di HERA-INRETE espresso in sede della Conferenza dei Servizi del 15.11.2018 a conferma del parere trasmesso in data 23.10.2018 Prot. 0096573/0033241 (pervenuto con PGN 0118460/351) con richiamo al precedente parere espresso nel PUA approvato (PGN 34433 del 23/02/2011);

- del parere favorevole con prescrizioni per la fase esecutiva di HERA LUCE in data 14.11.2018 Prot. 612b/10 (pervenuto con PGN 0129839/351 del 22.11.2018);

- del parere favorevole con prescrizioni rimandate alla successiva fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, espresso dall'allora Settore Infrastrutture e Mobilità- Servizio Progettazione – esecuzione lavori in data 27.03.2019 PGN 37622/351, con richiamo al precedente parere espresso in sede della Conferenza dei Servizi del 15.11.2018;
- del parere favorevole con prescrizioni per la successiva fase di progettazione esecutiva dell'allora Settore Edilizia Pubblica - Servizio Arredo Urbano e Verde Pubblico espresso in data 12.11.2018 (PGN 126011/339);
- del parere favorevole del Servizio Patrimonio ed espropri espresso in sede della Conferenza dei Servizi del 15.11.2018;
- del parere favorevole, con alcune precisazioni e richiami normativi per la successiva fase progettuale, espresso dal Servizio Tecnico Sportello Unico Edilizia in data 12.11.2018 (PGN 125675/72);
- del parere favorevole condizionato del Settore Tutela dell'Ambiente e del Territorio del 16.11.2018 PGN 127774/466, con prescrizioni relative alla fase esecutiva, con particolare riferimento alle mitigazioni e ai monitoraggi acustici;
- del parere favorevole del Servizio Associato Attuazione Urbanistica-PEEP in data 24.10.2019 (Id. n. 0123530/2019);
- di confermare il parere favorevole condizionato del Servizio PEEP-ERP, espresso sul PUA approvato in data 17.01.2011 (PGN 0002402/2011), che rimanda a prescrizioni relative alla successiva fase esecutiva del fabbricato;
- del parere favorevole con condizioni per la fase esecutiva, relative alle specie arboree utilizzate, della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, nella seduta del 02.10.2018;
- del parere favorevole del Quartiere Oltre Savio del 21.11.2018 PGN 129602/454;
- del provvedimento provinciale (Decreto Presidenziale n. 111 Prot. Gen. n. 25832/2019 del 01.10.2019) contenente 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.);
- di confermare quanto stabilito nella Conferenza di servizi del 15.11.2018 e concordato con Romagna Acque S.p.a., di rimandare alla successiva fase esecutiva delle opere di urbanizzazione le verifiche progettuali di dettaglio relative alla presenza nel comparto della condotta di adduzione idrica di Romagna Acque Società delle Fonti S.p.a.;
- che in data 12.11.2019 (PGN 0131695/2019) con nota trasmessa via PEC si è provveduto a consegnare alla ditta attuatrice ed ai tecnici progettisti, copia di tutti i pareri interni ed esterni anzidetti, con l'avvertenza della necessaria considerazione degli stessi per una completa e corretta realizzazione degli interventi e a trasmettere copia dello schema di convenzione della variante al PUA;
- che in data 10.03.2020 con nota assunta al PGN 34387 del 11.03.2020 la Ditta attuatrice ha chiesto di prevedere nuovi termini di attuazione degli interventi ricompresi nel comparto fino ad un massimo di 6 anni dall'approvazione della variante al PUA, come previsto da Delibera di Giunta Comunale n. 352 del 14/11/2019 per le varianti sostanziali di PUA già approvati;

- che in data 02.04.2020 (PGN 0044928/2020) con nota trasmessa via PEC si è provveduto a consegnare alla ditta attuatrice ed ai tecnici progettisti copia dello schema di convezione della variante al PUA con nuovi termini di attuazione degli interventi fino ad un massimo di 6 anni dall'approvazione della variante al PUA, che la stessa ditta attuatrice ha sottoscritto, per accettazione e riconsegnato agli uffici in data 12/06/2020;

- che in data 08/10/2020 la ditta attuatrice ha riconsegnato agli uffici lo schema di convezione della variante al PUA sottoscritto modificato a seguito di vari atti di trasferimento dei terreni ricompresi nel comparto in parola, sopra richiamati;

- che la relazione economico-finanziaria integrata alla variante PUA, predisposta sulla base delle indicazioni contenute nella Deliberazione di Giunta Comunale n. 352/2019, in adeguamento alle disposizioni contenute nella L.R. 24/2017 e s.m.i. (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio), è stata valutata con il supporto del componente dell'Ufficio di Piano esperto in materia di estimo che, in data 09.11.2020, ha ravvisato la fattibilità degli interventi entro i termini stabiliti dalla convenzione urbanistica della variante al PUA, valutando positivamente la flessibilità temporale con cui si prevede l'attuazione delle opere private, le caratteristiche imprenditoriali delle Società proprietarie dei terreni e la costituzione del Consorzio per la realizzazione delle opere;

- in data 16.11.2020 (PGN 0143516) e in data 17/12/2020 (PGN 0159508) si è provveduto a comunicare alla Ditta Attuatrice l'esito della valutazione eseguita sulla relazione economico finanziaria sopra dettagliato e a trasmettere copia dello schema di convezione della variante al PUA, redatto in conformità ai principi della L.R. 24/2017 ed ai contenuti della Delibera di Giunta Comunale n. 352/2019 e aggiornato a seguito di acquisizione delle ditte attuatrici dei terreni corrispondenti alle aree fuori comparto necessarie alla realizzazione del canale scolmatore e della pista ciclabile, che la stessa Ditta Attuatrice ha sottoscritto, per accettazione e riconsegnato agli uffici in data 25/11/2020, 14/12/2020 ed infine in data 21/12/2020;

RITENUTO OPPORTUNO, con riguardo ai pareri espressi, di rimandare alla successiva fase esecutiva le verifiche acustiche relative all'osservanza del parere del Settore Tutela dell'Ambiente e del Territorio del 18/01/2018 – PGN 127774/466, in merito alle problematiche acustiche relative agli edifici, con particolare riferimento alla presenza della struttura assistenziale del ROIR posta nelle immediate vicinanze del comparto;

RITENUTO INOLTRE OPPORTUNO rimandare alla successiva fase esecutiva verifiche puntuali dei dettagli progettuali delle opere di urbanizzazione in rapporto alla presenza della condotta di adduzione idrica di Romagna Acque S.p.a., come indicato nella Conferenza di Servizi del 15.11.2018 e concordato successivamente con Romagna Acque Società delle Fonti S.p.a.;

DATO ATTO inoltre che l'iter della presente variante al PUA, che è stato influenzato da numerose richieste pervenute dal soggetto proponente di proroga dei termini concessi per le integrazioni di elaborati corretti/rivisti in adeguamento ai pareri degli enti o per il completamento della documentazione, sconta la tempistica necessaria per la valutazione della relazione economico-finanziaria integrata alla variante PUA, predisposta sulla base delle indicazioni contenute nella Deliberazione di Giunta Comunale n. 352/2019. L'acquisizione dei terreni fuori comparto necessari per la realizzazione della condotta scolmatore del Canale Ancona 1° e della pista ciclabile, avvenuta successivamente alla pubblicazione del PUA ha comportato una revisione degli elaborati progettuali in una fase avanzata del procedimento. La scissione di una delle società proprietarie di parte dei terreni, infine ha comportato la revisione dello schema di convezione nella fase finale dell'iter di approvazione, prolungandone ulteriormente la durata;

CONSIDERATO che:

- il Programma Pluriennale di Attuazione, approvato con delibera di C.C. n. 104 del 26.04.04 e la successiva variante approvata sempre con deliberazione consiliare n. 223 del 15.12.2005 prevede per il PUA fra le Previsioni infrastrutturali a carico del comparto la rotatoria su via Savio e via Viareggio, la rotatoria fra via Ancona e la nuova strada di PRG e, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, la sistemazione di via Ancona e dell'incrocio o rotatoria tra via Ancona e via Savio e nella Scheda programmatica il collegamento centrale dell'AT di via Savio, necessari al completo e corretto inserimento del nuovo insediamento nella rete urbana secondo le previsioni del PRG vigente – (art. 14 - Relazione del Programma Pluriennale di Attuazione 2004-2008);

- come da parere del Settore Infrastrutture e mobilità espresso sul primo progetto del PUA in data 02.11.2011, la rotatoria fra via Ancona e via Savio era in fase di prossima realizzazione da parte del Comune insieme alla pista ciclabile che affianca via Savio così come la riorganizzazione di via Ancona, in quanto si era reso necessario anticiparne la realizzazione; di conseguenza, tanto il progetto del PUA approvato in data 13.12.2011 che la presente variante al PUA non comprendono tali interventi previsti dal PPA nel 2005 a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria;

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, anche in variante a piani già convenzionati, 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 procedere all'approvazione della variante al PUA richiesta dalle proprietà sopraindicate, in quanto finalizzata all'attuazione delle previsioni del PRG e del PPA, al migliore assetto del comparto 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" allegato al Regolamento Edilizio approvato con Deliberazione C.C. n. 92 del 14/12/2017;
- il Codice di Assegnazione delle aree produttive e polifunzionali nonché delle aree edificabili nei comparti PEEP e di aree per l'ERP nel PRG 2000";

Su conforme proposta del Settore Governo del Territorio;

ACQUISITI, in via preliminare i pareri favorevoli, ai sensi dell'art. 49 D. Lgs. n. 267/2000 di seguito riportati;

A voti unanimi palesemente espressi,

DELIBERA

1. **DI APPROVARE**, per le motivazioni indicate in narrativa, la variante al Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata del comparto 05/16 AT3 AT5-AT6 San Mauro via Savio, presentata dal "Consorzio via Ancona – via Savio" costituito dalle società Cabit S.r.l., La Città S.r.l., D.E.S.A. Immobiliare S.r.l., Primavera S.a.s. di Lucchi Ing. Athos & C., Gazzoni S.r.l.,

Immobiliare Futura S.r.l., Ilem Immobiliare S.r.l. e i Signori A. M., F. A., F. S., P. L., P. G., G. L., P. V., e costituita dai seguenti elaborati allegati alla presente deliberazione:

ALL. 1.1 Documentazione catastale;
Tav. 01 Rilievo piano altimetrico;
Tav. 02 Analisi progettuale;
Tav. 02 bis Progetto scarico a fiume – intervento fuori comparto;
Tav. 3 Planimetria definizione ambiti;
Tav. 3.a.1 Definizione Ambito A;
Tav. 3.a.2 Definizione Ambito A - sottoservizi;
Tav. 3.b.1 Definizione Ambito B;
Tav. 3.b.2 Definizione Ambito B - sottoservizi;
Tav. 3.c.1 Definizione Ambito C;
Tav. 3.c.2 Definizione Ambito C - sottoservizi;
Tav. 3.d.1 Definizione Ambito D;
Tav. 3.d.2 Definizione Ambito D - sottoservizi;
Tav. 3.e.1 Definizione Ambito E;
Tav. 3.e.2 Definizione Ambito E - sottoservizi;
Tav. 04 Profili - sezioni;
Tav. 05 Verde, fognatura bianca, mobilità;
Tav. 06 Aree da cedere;
Tav. 07 Schema reti gestore S.I.I. ed altre reti;
Tav. 08 Schema reti illuminazione pubblica;
Tav. 09 Schema reti Enel e Telecom;
Tav. 10 Collegamenti ciclopedonali;
ALL. 11 Computo metrico estimativo;
ALL. 12 Relazione tecnica Illustrativa;
ALL. 13 Relazione invarianza idraulica;
ALL. 14 Norme tecniche di attuazione;
ALL. 15 Valutazione previsionale di clima acustico;
ALL. 16 Relazione geologica - geotecnica;
ALL. 17 Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.;
ALL. 18 Relazione economica finanziaria;
ALL. 19 Schema di convenzione;

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;
3. **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 12.11.2019 (PGN 0131695/2019) ed in data 16.11.2020 (PGN 0143516/2020);
4. **DI DARE ATTO** che come previsto dal Programma Pluriennale, approvato con deliberazione di C.C. n. 104 del 26.04.04 e la successiva variante approvata con delibera di C.C. n. 223 del 15.12.2005, il progetto di variante al PUA indica tra gli interventi compresi nel comparto la rotatoria su via Savio e via Viareggio, nonché, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, la sistemazione di via Ancona e dell'incrocio o rotatoria tra via Ancona e via Savio e nella scheda programmatica il collegamento centrale dell'AT di via Savio, opere necessarie al completo e corretto inserimento del nuovo insediamento nella rete urbana secondo le previsioni del PRG vigente; le opere sopra indicate previste a scomputo non sono poste in

carico alla Ditta attuatrice in quanto già realizzate dall'Amministrazione comunale, pertanto non verranno scomputate dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti;

5. **DI DARE ATTO** che è a carico della ditta attuatrice la realizzazione della rotatoria su via Savio e via Viareggio, in parte interna al comparto su proprietà della Ditta attuatrice ed in parte su proprietà comunale con destinazione attuale a strada, l'innesto sulla via Savio e sulla via Sangro delle nuove strade di comparto, che le stesse opere risultano autorizzate dal Dirigente dell'attuale Settore Lavori Pubblici quale soggetto consegnatario del bene, con parere 27.03.2019 PGN 37622/351 e del precedente parere espresso in sede della Conferenza dei Servizi del 15.11.2018, 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;
6. **DI PREVEDERE** che il soggetto attuatore dell'intervento ERP - una volta individuato dal Comune ai sensi del vigente Codice di assegnazione delle aree produttive e polifunzionali nonché di aree edificabili nei comparti PEEP e di aree per l'ERP nel PRG 2000 - si faccia carico di rimborsare alla Ditta Attuatrice la quota parte dell'importo inerente le opere di urbanizzazione primaria, proporzionata in relazione alla SUL del lotto ERP, come previsto dall'art. 6 bis della Convenzione urbanistica;
7. **DI PRECISARE** che:
 - in conformità ai principi della L.R. 24/2017 e s.m.i. e di quanto previsto dalla deliberazione di G.C. 352/2019, allo scopo di garantire l'immediato avvio degli interventi ricompresi nella variante al 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 previste nel comparto 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 nella variante al PUA e del fatto che gli importi degli oneri di urbanizzazione secondaria sono già stati versati e le garanzie fideiussorie risultano prestate, la medesima convenzione dovrà essere stipulata entro sei mesi 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;
8. **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 36.200, al prezzo convenzionale di 0,01 €/mq, per la cifra complessiva di € 362,00 che sarà versata al momento della cessione. La suddetta somma verrà imputata sul capitolo 021200/00 "Acquisto, permuta immobili" al momento della cessione;
9. **DI INDICARE**, quale soggetto competente per la stipula della convenzione urbanistica di variante, 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. Tale stipula dovrà avvenire entro sei mesi dalla data del presente provvedimento;

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

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 04/02/2021 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 04 febbraio 2021

IL FUNZIONARIO INCARICATO

LUCIA BOLOGNESI

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 15/02/2021.

IL FUNZIONARIO INCARICATO

LUCIA BOLOGNESI
