



COMUNE DI CESENA

**SETTORE PROGRAMMAZIONE URBANISTICA
SERVIZIO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Dirigente di Settore Anna Maria Biscaglia	Sindaco Paolo Lucchi	Assessore Orazio Moretti
---	--------------------------------	------------------------------------

MAGGIO 2010	PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA (AREE EX PIP C2 FASE4 – PIEVESESTINA)	
Progettisti: Anna Maria Biscaglia Otello Brighi Maria Chiara Magalotti Pierluigi Rossi Vincenzo Stivala	Collaboratori al progetto Natascia Cantoni Luciana Battistini Cristina Farnedi Elena Genghini Alberto Pezzi Daniele Minotti	Coordinatore elab. Cartografiche Barbara Calisesi Collaboratori elab. Cartografiche Mattia Brighi Leonardo Pirini Barbara Santarelli
Consulenti: Alessandro Biondi		

1	R E L A Z I O N E
----------	--------------------------

SETTORE PROGRAMMAZIONE URBANISTICA
Servizio Insediamenti Produttivi
Piazza Guidazzi n. 9 – Ridotto Teatro Bonci 1 p
Tel 0547-355815

P.U.A. DI INIZIATIVA PUBBLICA
AREE ex P.I.P. - COMPARTO C2 Fase 4
Zona autotrasportuale D3E - Pievesestina

RELAZIONE

1) INTRODUZIONE

L'area interessata dal nuovo strumento è inserita in posizione centrale nella zona produttiva esistente di Pievesestina, nei pressi della zona Fiera, Mercato Ortofrutticolo. La stessa area, oggetto di PIP approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 392/1996, è costituita da tre lotti, in Via della Cooperazione, già assegnati e ceduti ai privati che hanno convenzionato e realizzato le opere di urbanizzazione.

Successivamente con deliberazione Consiliare n. 266/2004 è stata approvata una variante al PIP, per l'inserimento di nuove funzioni, modifiche tipologiche, N.T.A., ecc.

Attualmente il PIP è scaduto, e valgono le disposizioni di cui all'art. 17 della L. 1150/42.

Un'azienda insediata nel comparto, che opera nel settore dell'autotrasporto e commercio ortofrutticolo, per adempiere a necessità legate alle lavorazioni ed allo stoccaggio delle merci, ha richiesto unitamente alle altre due aziende proprietarie dei lotti del PIP (note PG 0022017/2010 e PG 0045784/2010):

- a) di poter realizzare pensiline a sbalzo di luce superiore ai 3 metri oggi previsti;
- b) l'applicazione dell'articolo 6 delle vigenti Nda di PRG2000 relativo all'esclusione dal calcolo della Superficie utile lorda (SUL) delle pensiline fino al 30% della SUL realizzabile;
- c) l'applicazione dell'articolo 6 delle vigenti Nda di PRG2000 relativo all'esclusione dal calcolo della Superficie utile lorda (SUL) dei soppalchi destinati a deposito e servizi entro il 60% della SUL realizzabile per le destinazioni polifunzionali. Tale modalità infatti è prevista dall'art. 51.03 delle stesse Norme, previa modifica del Piano Attuativo per adeguarsi o avvicinarsi ai parametri e agli indici paesaggistici-ecologici previsti dal PRG2000.

L'Amministrazione Comunale, in relazione alle esigenze sopra evidenziate, è orientata a predisporre un nuovo PUA di Iniziativa Pubblica, prevedendo il parziale accoglimento delle richieste -punti a), b)- al fine di consentire alle aziende lo svolgimento delle attività connesse al ciclo produttivo e la realizzazione dei propri programmi di investimento considerata l'attuale fase sfavorevole dell'economia.

Non si ritiene di poter accogliere la richiesta sub lettera c) poiché –diversamente da quanto verificato per i punti a) e b) che riguardano la possibilità di scomputo della SUL delle pensiline prevista dal PRG'85 e dal PRG2000- introdurrebbe una modalità di scomputo della SUL non compatibile con le regole del PRG'85 e con l'impostazione normativa del PIP previgente.

È da tenere presente inoltre che, con deliberazione di Consiglio Comunale n° 89 del 13/05/2010, esecutiva dal 01/06/2010, è stata adottata una specifica variante normativa che prevede per tre PIP ancora vigenti la possibile riduzione delle alberature da porre a dimora all'interno delle aree scoperte private, al fine di rendere maggiormente fruibili gli spazi di servizio esterni ai fabbricati per le finalità delle aziende insediate, pur rispettando gli standard ambientali del PRG2000.

Per tali medesime motivazioni, dovendosi modificare le NTA vigenti, pare opportuno includere le nuove modalità.

2) DISPOSIZIONI VIGENTI

L'area del Comparto C2 Fase 4 è zonizzata nella vigente Variante Generale PRG 2000 come P.U.A. Piano Urbanistico Attuativo vigente - area polifunzionale - in località Pievesestina (nel precedente PRG 85 come D3E: zona produttiva di espansione destinata alla viabilità sottoposta a Pip).

L'art. 51 delle Norme di Attuazione vigenti prevede, per tali aree, che alla decadenza del Piano Urbanistico Attuativo vigente e della relativa convenzione, varranno le prescrizioni di disciplina del territorio previste dal PRG o le prescrizioni di zona stabilita dal Piano attuativo.

3) PREVISIONI DEL NUOVO PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA

Non sono apportate modifiche agli indici di edificabilità.

Vengono modificate le previgenti NTA di PIP come già accennato in premessa, ed in particolare:

- l'ultimo capoverso dell'art. 3 viene modificato ed integrato come segue: *“Nel rispetto degli indici di PRG è ammessa la realizzazione di pensiline a sbalzo di dimensione libera, purchè contenute all'interno della sagoma di massimo ingombro; le superfici di tali pensiline sono escluse dal calcolo della SUL, per un'aliquota non superiore al 30% della SUL realizzabile sul singolo lotto.*
- l'art. 6 viene modificato come segue: *“Possono essere collocati a dimora, all'interno del lotto, alberi di alto fusto (h. non inferiore a metri 3) nella misura di n. 2 piante ogni 100 mq. di superficie libera del lotto (Sf. - Sc.) intesa nel momento di massima utilizzazione dell'area. Tale quantità, per esigenze organizzative delle attività aziendali, può essere ridotta fino ad un valore minimo vincolante pari ad 1 pianta ogni 100 mq di superficie libera come sopra definita. In tal caso, per ogni albero non piantumato (differenza risultante tra l'applicazione della quota base -2 piante ogni 100 mq- e gli alberi effettivamente posti a dimora) deve essere corrisposta al Comune di Cesena (Cap. 047690 Art. 00) la somma di € 190,00 (più IVA). Tali somme sono da destinare, in via prioritaria, alla piantumazione delle aree a verde pubblico dello stesso PIP. La somma anzidetta dovrà essere rivalutata ogni cinque anni applicando gli indici ISTAT. Lungo i confini perimetrali dovranno essere messe a dimora, in apposite aiuole, siepi di sempreverdi -con l'esclusione di cipressi ed arizonica- al fine di migliorare l'aspetto dell'insediamento.”;*
- viene inserito un nuovo articolo (art. 11) che regola le varianti non sostanziali al PUA. Tali disposizioni, sono già inserite nelle convenzioni dei PUA. Pertanto, in coerenza con quanto sopra evidenziato, si è ritenuto utile allineare in tal senso le NTA.

4) ELABORATI DI PROGETTO

Gli elaborati di PIP, in conformità ai contenuti dell'art. n. 49 della L.R. n. 47/78 come integrato e modificato, sono i seguenti:

- TAV. N. 1 Relazione tecnica;
- TAV. N. 2 Stralcio dal PRG2000 (SCALA 1:5000) – Estratto catastale (SCALA 1:1000);
- TAV. N. 3 Planimetria generale (SCALA 1:1000);
- TAV. N. 4 Norme Tecniche di Attuazione;

5) PROCEDURA

In conformità agli artt. n. 21 e n. 24 della L.R. n. 47/1978, come modificato ed integrata il presente Piano degli Insediamenti Produttivi (PIP) deve essere:

- inviato agli Enti ed organismi competenti al rilascio dei pareri previsti per legge;
- adottato dal Consiglio Comunale;
- depositato presso il Settore Programmazione Urbanistica del Comune;
- approvato dal Consiglio Comunale (con le controdeduzioni alle eventuali osservazioni).

6) VALUTAZIONE AMBIENTALE

In questo paragrafo vengono analizzate le condizioni di assoggettabilità del presente progetto di PUA relativo al Piano degli Insediamenti Produttivi (PIP) C2 Fase 4 - agli adempimenti in materia di Valutazione Ambientale Strategica a seguito dell'entrata in vigore in data 13 febbraio 2008 del D.lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale", che ha abrogato gli artt. da 4 a 52 del D.lgs. n. 152/2006, sostituendo quindi la parte II del suddetto decreto n. 152/2006.

Il Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, come modificato dal Decreto legislativo 16 gennaio 2008, n. 4, costituisce recepimento della Direttiva 2001/42/CE in materia di "Valutazione Ambientale di determinati piani e programmi".

L'articolo 6, commi 2, 3 e 3bis, del D.lgs. 152/06, come sostituito dal suddetto decreto 4/2008, individua i piani e programmi sottoposti a procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS), distinguendo da un lato quelli sempre sottoposti a VAS da quelli invece sottoposti a VAS solo ad esito di una valutazione preventiva, sulla circostanza se lo specifico piano o programma oggetto di approvazione possa avere effetti significativi sull'ambiente.

In particolare, in base al combinato disposto dell'art. 35, comma 1, e dell'art. 6, comma 3 bis, del Decreto n. 152/2006, la tipologia del piano in oggetto rientra nella fattispecie dei piani sottoposti a "verifica di assoggettabilità" di cui all'art. 12 del novellato D.lgs. 152/06. Infatti il comma 3 dell'art. 6 del Decreto n. 152/2006 stabilisce che, per i piani e programmi come elencati al comma 2 del citato articolo che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani sempre elencati al predetto comma, la valutazione è necessaria qualora l'autorità competente valuti che possano avere impatti significativi sull'ambiente. Tale procedura si sostanzia nella valutazione di carattere preventivo volta a determinare se il piano possa avere effetti significativi sull'ambiente in rapporto agli interventi e/o attività da questo previste.

Ciò premesso a seguito dell'entrata in vigore del suddetto Decreto la Regione Emilia-Romagna ha emanato una circolare esplicativa "Prime indicazioni in merito all'entrata in vigore del D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4, correttivo della parte seconda del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, relativa a VAS, VIA e IPPC e del titolo I della L. R. 13 giugno 2008, n. 9", che fornisce le indicazioni operative necessarie per assicurare una maggiore certezza e uniformità di comportamenti nello svolgimento dei procedimenti di Valutazione Ambientale Strategica dei piani e programmi e della Valutazione di Impatto Ambientale dei progetti.

Nello specifico la suddetta circolare regionale chiarisce, in attuazione all'art. 6, commi 3 e 3 bis, del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, come modificato dal Decreto legislativo 16 gennaio 2008, l'esenzione da ogni valutazione ambientale per le varianti minori ai piani nel caso in cui queste non modifichino le previsioni progettuali del piano medesimo, ovvero le varianti che non incidono sulle previsioni vigenti relative agli usi e alle trasformazioni dei suoli o del patrimonio edilizio esistente.

In via esemplificativa la circolare prevede di norma l'esenzione dalle procedure di VAS nei seguenti casi:

1. rettifiche degli errori materiali;
2. modifiche della perimetrazione degli ambiti di intervento, che non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti;
3. modifiche di caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi;
4. modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti nazionali, regionali o provinciali di pianificazione territoriale, di cui è già stata svolta la valutazione ambientale;

5. varianti localizzative, ai fini dell'apposizione del vincolo espropriativo, per opere già cartograficamente definite e valutate in piani sovraordinati o per la reiterazione del vincolo stesso.

L'esame dei contenuti del nuovo PUA relativo al PIP C2 Fase 4, esclusivamente limitati a consentire dimensioni maggiori delle pensiline ed a ridurre il numero di piante ad alto fusto da collocare all'interno delle aree scoperte interne ai lotti – senza alterare i restanti indici – dimostra come l'entità delle modifiche introdotte dal nuovo strumento, riguardando unicamente modifiche di caratteristiche edilizie degli interventi rispetto all'attuale schema progettuale già assunto e pienamente conformato dall'avvenuta approvazione dello strumento attuativo, possa essere ascritta alla tipologia esemplificativa elencata al punto 3 sopra riportato (modifiche di caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi), escludendo quindi il nuovo PUA dalle procedure di verifica di assoggettabilità.

Infatti, come meglio dettagliato nei paragrafi 1 e 3, le modifiche apportate al PIP C2 Fase 4 si sostanziano nella possibilità di realizzare pensiline di luce maggiore di 3 metri e nella variazione del numero di piante ad alto fusto da porre a dimora all'interno delle aree scoperte interne ai lotti, fermi restando indici, quantità, parametri urbanistici già conformati dal PIP e dalla sua previgente Variante. Si sottolinea, in particolare, che a seguito della presente modifica al citato PIP non varia l'indice di permeabilità dei singoli lotti, come pure rimarrà inalterata la quota di verde pubblico prevista dallo stesso PIP. Unitamente alle anzidette modifiche normative viene anche esplicitato in NTA di PUA quanto già stabilito dal Regolamento Edilizio per l'esclusione dalla SUL delle superfici a soppalco nei locali produttivi; tale espressa previsione non costituisce di per sé "modifica" al PIP, trattandosi di una mera inclusione nelle NTA di una norma di carattere generale, peraltro già applicabile al comparto in forza del vigente Regolamento Edilizio.

Pertanto, come si può desumere da quanto sopra evidenziato, gli elementi che caratterizzano il nuovo progetto di PUA non comportano alcuna ipotesi di incremento di potenziali effetti o variazioni alle attuali esternalità ambientali/territoriali associabili alla presenza della specifica previsione urbanistica.

In conclusione, considerate altresì le linee d'indirizzo regionali, si accerta la mancanza dei presupposti necessari all'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità e la conseguente esclusione del presente progetto di PUA dall'obbligo di tale verifica di cui all'art. 12 del novellato D.lgs. 152/06, valutata l'assenza di effetti di natura ambientale derivanti dall'attuazione delle previsioni e/o azioni da questo introdotte rispetto all'attuale quadro di riferimento costituito dal PIP del Comparto C2 Fase 4, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 392 del 07/11/1996 e successivamente variato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 265 del 22/12/2004.

arch. Vincenzo Stivala

dott. Biondi Alessandro

arch. Anna M. Biscaglia