



**COMUNE DI CESENA**

**SETTORE PROGRAMMAZIONE URBANISTICA**

**SERVIZIO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

**Dirigente di Settore**

Anna Maria Biscaglia

**Sindaco**

Paolo Lucchi

**Assessore**

Orazio Moretti

NOVEMBR  
E  
2009

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
DI INIZIATIVA PUBBLICA**  
AREA PRODUTTIVA ESISTENTE -PIP C7-  
PIEVESESTINA

**Progettisti:**

Anna Maria Biscaglia  
Otello Brighi  
Maria Chiara Magalotti  
Pierluigi Rossi  
Vincenzo Stivala

**Collaboratori al progetto**

Nataschia Cantoni  
Luciana Battistini  
Elena Genghini  
Barbara Maggioli  
Daniele Minotti  
Alberto Pezzi

**Coordinatore elab.**

**Cartografiche**

Barbara Calisesi

**Collaboratori elab.**

**Cartografiche**

Mattia Brighi  
Leonardo Pirini  
Barbara Santarelli

**Consulenti:**

Alessandro Biondi

1

**RELAZIONE**



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

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA**  
AREA PRODUTTIVA ESISTENTE – PIP C7- PIEVESESTINA

## RELAZIONE

- 1 - Introduzione
- 2 - Parametri urbanistici e progetto del PUA
- 3 - Elaborati di progetto
- 4 – Valutazione ambientale.



## **1 INTRODUZIONE.**

Il Piano degli Insediamenti Produttivi -PIP- del Comparto C7 di Pievesestina risale agli anni 90 (approvazione delib. C.C. n. 56 del 24/02/1993) e riguarda un comparto produttivo già realizzato sia per quanto riguarda le opere di urbanizzazione che per gli edifici.

L'insediamento è destinato sostanzialmente ad attività artigianali, industriali, commerciali all'ingrosso e depositi.

Nel 2000 è stata approvata una modesta Variante (delib. C.C. n. 29 del 10/02/2000) al PIP che prevedeva la realizzazione di un breve tratto di viabilità per il miglioramento dell'accessibilità ai lotti produttivi confinanti, fermo il resto. Attualmente il PIP è scaduto e valgono le disposizioni di cui all'art. 17 della L 1150/1942.

La riedizione del nuovo P.U.A. deriva dalla necessità di alcune aziende, che a tal fine hanno avanzato formale istanza al Comune di Cesena (PGN 19684/351 del 10/04/2009, integrata con dichiarazione del tecnico PGN 31116/351 del 05/06/2009), per ridurre la distanza di edificazione dal confine interno dei propri lotti attestati sul canale demaniale di bonifica "Casale" (ex scolo consorziale Saraceta) a 5 mt.. Tale richiesta è motivata dalla esigenza di poter realizzare corpi tecnici connessi e necessari all'attività dell'azienda.

Il vecchio PIP prevedeva distanze variabili per i singoli lotti, da un minimo di mt. 5.00 (lotti 1 e 7) ad un massimo di mt. 10 (spigolo di fabbricato nel lotto 9). Ciò si deve all'andamento irregolare del perimetro dei lotti che fiancheggiano il canale anzidetto che sono disposti secondo una linea spezzata.

Con il nuovo PUA si intende uniformare la possibilità di costruzione a 5 mt dal confine delimitante la proprietà del Consorzio di Bonifica per tutti i lotti che si affacciano sul canale –senza incremento dell'indice- possibilità che il vecchio PIP consentiva solo in alcuni lotti causa l'irregolare andamento del limite degli stessi.

Il Consorzio, interpellato nel merito dagli assegnatari e proprietari dei lotti interessati alla riduzione, ha espresso parere favorevole (prot. 1224/AIO del 18 febbraio 2008) alla diminuzione a 5 mt. della distanza di edificazione dei fabbricati dal confine delimitante la proprietà dello stesso Ente.

## **2 PARAMETRI URBANISTICI E PROGETTO DEL PUA**

L'area in questione è zonizzata nel vigente P.R.G. 2000, come Piano Urbanistico Attuativo (PUA) vigente – art. 51 NTA.

Nei lotti del PIP, non completamente saturi, è possibile intervenire nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti dal Piano scaduto (Variante approvata con delib. C.C. n. 29 del 10/02/2000).

Il nuovo progetto del PUA prevede esclusivamente la riduzione della distanza dei fabbricati a 5 mt. dal confine –senza incremento di indice edificatorio- per tutti i lotti attestati sul canale di bonifica “Casale (ex scolo consorziale Saraceta) come rappresentato nella Planimetria di progetto Tav 3.

Restano invariate le altre disposizioni contenute nel Piano scaduto.

## **3 ELABORATI DI PROGETTO**

- **TAV. N. 1** Relazione tecnica;
- **TAV. N. 2** Stralcio P.R.G. vigente (1:5000) - Planimetria catastale (1:2000);
- **TAV. N. 3** Planimetria progetto (1:2000);
- **TAV. N. 4** Norme di attuazione;
- **Allegato A** Tavola n. 1 – Planimetria allegata alla richiesta di modifica (1:2000);
- **Allegato B** Tav. 11 – Planivolumetrico 1:1000 - Piano per Insediamenti Produttivi Comparto C7 zona industriale Pievesestina.

L'Allegato A rappresenta lo stato di fatto delle aziende comprese nel comparto (rilievo eseguito dal tecnico incaricato nel mese di settembre 2008).

L'Allegato B rappresenta copia della planimetria di progetto del PIP approvato nel 1993.

#### **4 VALUTAZIONE AMBIENTALE**

In questo paragrafo vengono analizzate le condizioni di assoggettabilità del presente del progetto del PUA, che revisiona il Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) - Comparto C7 in località Pievesestina, 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 per gli strumenti urbanistici e relative varianti 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 C7, esclusivamente limitati ad uniformare la previsione di distanza dal confine dei fabbricati ridotta a 5 mt per tutti i lotti frontistanti il canale di bonifica "Casale" (ex scolo consorziale Saraceta) – senza incremento di indice edificatorio – dimostra come l'entità delle modifiche introdotte dal nuovo strumento, essendo di entità minima rispetto all'attuale schema progettuale già assunto e pienamente conformato dall'avvenuta approvazione dello strumento attuativo previgente, 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 procedura di verifica di assoggettabilità.

Infatti, come meglio dettagliato nei paragrafi 1 e 2, le modifiche apportate al PIP C7 si sostanziano in variazioni trascurabili della distanza di edificazione dal confine interno dei lotti in riduzione da 7 mt a 5 mt senza incremento di indice edificatorio, fermi restando indici, quantità, parametri urbanistici ed ecologici già conformati dalla precedente Variante al PIP, di cui alla deliberazione C.C. n. 29 del 10/02/2000.



Come si può desumere da quanto sopra evidenziato, gli elementi che caratterizzano l'attuale 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 Piano attuativo approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 24/02/1993, nonché della successiva variante approvata con deliberazione C.C. n. 29 del 10/02/2000.

*arch. Vincenzo Stivala*

*dott. Biondi Alessandro*

*arch. Anna M. Biscaglia*