



COMUNE DI CESENA

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

Nr. Proposta: **93/2016**

Ufficio/Servizio: SERVIZIO ATTUAZIONE URBANISTICA

Istruttore: Arch. Vincenzo STIVALA

Il Relatore
ASS. MORETTI ORAZIO

il Dirigente
ANTONIACCI EMANUELA

barrare la casella corrispondente

proposta per la Giunta

I.E.

proposta per il Consiglio

ESITO COMMISSIONE CONSILIARE

- voto proposta di modifica
- dichiarazione di voto
- discussione

Il Presidente della Commissione

a cura della segreteria generale

numero delibera _____

I.E. Organo: Consiglio Giunta

Seduta del _____

INVIATA AI SEGUENTI SERVIZI:

Oggetto: ADOZIONE NUOVO PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - PIP, COMPARTO C12 FASE 1 (EX AREA SAPRO), CASE CASTAGNOLI - MODIFICHE NORMATIVE.

La Giunta Comunale, nella seduta del _____ ha deciso di _____

Il Segretario Generale Il Relatore

.....

- Presenti*
- Lucchi Paolo
 - Battistini Carlo
 - Benedetti Simona
 - Castorri Christian
 - Dionigi Tommaso
 - Lucchi Francesca
 - Miserocchi Maura
 - Moretti Orazio

La Giunta Comunale, nella seduta del _____ ha deciso di _____

Il Segretario Generale Il Relatore

.....

- Presenti*
- Lucchi Paolo
 - Battistini Carlo
 - Benedetti Simona
 - Castorri Christian
 - Dionigi Tommaso
 - Lucchi Francesca
 - Miserocchi Maura
 - Moretti Orazio

DATO ATTO che:

- con deliberazione C.C. n. 255 del 02/12/2002 è stato approvato, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 47/78 e s.m., il Piano degli Insediamenti Produttivi - P.I.P. Comparto C12 Fase 1 PRG 85 nella zona produttiva D1E di Case Castagnoli, area ex Sapro S.p.A.;
- il Piano in parola, modificato con tre Varianti e convenzionato, è attualmente scaduto. Le opere di urbanizzazione sono state realizzate e i lotti sono stati assegnati agli aventi titolo con procedura di evidenza pubblica. A causa di procedura fallimentare della sopra citata Soc. Sapro, resta ancora invenduto circa un terzo dei lotti;
- l'area (inserita nel PPA dei PIP) è classificata nel PRG 2000 come "Pregresso PRG 85 – PUA 11" art. 51.02 NdA;

PRESO ATTO che:

- la ditta Carrozzerie e Officine F.lli Battistini & C. S.r.l., assegnataria di un lotto ricompreso nello stesso comparto C12 Fase 1, con nota PGN 0065441/72 del 27/07/2015, ha formalmente richiesto di modificare le Norme Tecniche del PIP al fine di mettere a dimora nel lotto alberi a basso fusto in luogo delle piante ad alto fusto, per consentire la piantumazione a una distanza più ridotta dal confine (mt. 1,50 anziché mt. 3,00) e conseguente maggiore estensione di spazi per lo stazionamento e manovra dei mezzi da riparare;

CONSIDERATO che:

- essendo scaduto il PIP, per consentire le modifiche richieste è necessario adottare un nuovo Piano che preveda la possibilità di piantumare nelle aree scoperte interne ai lotti alberature di basso fusto in luogo di quelle ad alto fusto;
- quanto sopra evidenziato si traduce nella modifica/integrazione normativa all'articolo delle NTA del nuovo PIP in oggetto che regola la sistemazione delle aree scoperte interne ai lotti (art.6), prevedendo la seguente disposizione: *"Per esigenze particolari connesse allo svolgimento delle attività aziendali, le alberature da piantumarsi nei lotti PIP, previa consultazione dell'ufficio Verde Pubblico per definirne la specie, potranno essere anche del tipo a basso fusto (altezza inferiore a metri 3) anziché ad alto fusto.*

La piantumazione di specie a basso fusto comporta la preventiva corresponsione al Comune di Cesena (Cap. 047690 Art 00) della somma di € 100,00 per ogni pianta da mettere a dimora.

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".

- la monetizzazione anzidetta consente all'Amministrazione Comunale di compensare con altre piantumazioni su aree pubbliche;

CONSIDERATO inoltre che:

- al fine di rendere più snella e flessibile la suddivisione o l'accorpamento dei lotti nel rispetto degli indici e della sagoma di massimo ingombro vigenti, nonché la realizzazione delle recinzioni in presenza di particolari attività, con l'occasione dell'adozione del nuovo PIP si ritiene opportuno inserire nelle relative NTA ulteriori disposizioni in merito;
- quanto sopra evidenziato si traduce nella modifica/integrazione normativa agli articoli delle NTA del nuovo PIP in oggetto che regolamentano le recinzioni (art.4) e le norme generali (art.1), prevedendo le seguenti disposizioni:

1) *"Nei lotti destinati a particolari lavorazioni, nei casi di comprovata necessità legata alla sicurezza e alla riservatezza, sono ammesse sia fra confini interni che sui restanti confini di proprietà e sui fronti pubblici, recinzioni con altezza massima pari a ml 3,00. Tali recinzioni dovranno essere costituite da una parte basamentale chiusa di altezza massima di m. 1,00 mentre la porzione superiore, costituita da elementi discontinui (ringhiere o altro) dovrà essere schermata con essenze arboree al fine di impedire la permeabilità visiva";*

2) *"E' ammessa la divisione o l'accorpamento dei lotti nel rispetto degli indici riportati nella sottostante Tabella e della sagoma di massimo ingombro";*

DATO ATTO che:

- per le parti non modificate dal nuovo PIP, restano validi gli allegati, i contenuti, le prescrizioni e i richiami di cui alla deliberazione consiliare n. 18 del 10/02/2011 di approvazione della III Variante al PIP;
- la planimetria generale di riferimento del nuovo PIP è la Tav. 3 della III Variante al P.I.P. sopra citata;

RITENUTO OPPORTUNO, pertanto, provvedere all'adozione del nuovo PIP in argomento in quanto,:

- in risposta alle esigenze dei richiedenti, lo stesso consente di razionalizzare ed ottimizzare l'uso delle aree scoperte interne ai lotti, poiché le vigenti caratteristiche delle alberature da piantumare nelle stesse ne renderebbe difficile e meno agevole l'utilizzo per le operazioni di movimentazione, riparazione e logistica, consentendo altresì –grazie all'introito connesso alla monetizzazione- di compensare altrove la copertura arborea complessiva;
- consente la realizzazione di recinzioni con adeguate caratteristiche e altezza, necessarie in presenza di attività che richiedono particolari condizioni di riservatezza e sicurezza dei mezzi affidati per le riparazioni;
- consente la suddivisione o l'accorpamento dei lotti senza procedura di variante allo strumento attuativo, con una maggiore flessibilità gestionale;

VISTE le disposizioni dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i. relativo alla Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani ed in particolare del comma 5 –lett. c), che esclude dalla procedura di valutazione prevista le varianti che introducono modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi;

DATO ATTO dei pareri favorevoli espressi dal Servizio Tecnico Edilizia (P.G. n. 8010 del 22/01/2016), dal Quartiere Rubicone (P.G. n. 12666/454 del 03/02/2016), dal Settore Edilizia Pubblica – Ufficio Verde Pubblico (ID 2148861/339 del 08/02/2016), dal Settore Tutela Ambiente e Territorio (P.G. n. 15473 del 10/02/2016);

- del parere favorevole condizionato espresso dal Settore Infrastrutture e Mobilità (PG. 14896/351 del 09/02/2016), che richiede particolari accorgimenti nei casi specifici affinché non venga ostacolata la visibilità nei punti più critici, quali intersezioni, curve, ecc;

PRESO ATTO

- del parere favorevole espresso da ARPAE in data 21/01/2016 (PGFC Arpae 694 del 21/01/2016) –ai sensi e per gli effetti dell'art. 19, comma 1, lettera h, L.R. 19/1982 e s.m.;
- del parere espresso dall'Azienda USL della Romagna – U.O. Igiene e Sanità Pubblica Cesena (Prot. STR.URB. -(E) n. 5/2016 del 05/02/2016) che ritiene non sussistano nuovi aspetti di carattere igienico-sanitario e pertanto conferma quanto già espresso in sede di valutazione delle Norme di Attuazione del piano;

VALUTATO che, riguardo al sopra citato parere favorevole condizionato del Settore Infrastrutture e Mobilità, l'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del nuovo PIP riguardante le recinzioni è stato integrato precisando che la realizzazione di recinzioni con adeguate caratteristiche e altezza, sarà subordinata al preventivo parere favorevole del Settore competente;

CONSIDERATO INOLTRE che:

- non si è ritenuto necessario acquisire il parere ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008 (ex combinato disposto di cui all'art. 13 della L 64/74 e dell'art. 37 della LR 31/02 come sostituito dall'art. 14 della LR 10/03) di competenza dell'Amministrazione Provinciale – Servizio Pianificazione Territoriale, poiché la natura e la sostanza delle modifiche introdotte con il nuovo PIP non risultano significative rispetto alle valutazioni già effettuate in occasione dell'approvazione delle precedenti Varianti da parte dell'Autorità competente, in quanto non influenti sulle caratteristiche strutturali e geologiche dei luoghi;
- come dettagliato nel paragrafo "6 – VALUTAZIONE AMBIENTALE" dell'Elaborato 1 "Relazione" del presente nuovo PIP, gli elementi che determinano il nuovo progetto di PIP non comportano ipotesi di incremento di potenziali effetti o variazioni alle attuali esternalità ambientali/territoriali associabili alla presenza della specifica previsione urbanistica. Considerate le linee d'indirizzo regionali, si rileva pertanto la mancanza dei presupposti necessari all'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità e la conseguente esclusione del presente progetto di nuovo PIP dall'obbligo di tale verifica di cui all'art. 12 del D.lgs. 152/06, valutata l'assenza di effetti di natura ambientale derivanti

dall'attuazione delle previsioni e/o azioni da questo introdotte rispetto al quadro di riferimento costituito dal Piano attuativo previgente;

PRECISATO che il parere della C.Q.A.P. verrà acquisito prima dell'approvazione della Variante di che trattasi;

VISTI:

- l'art. 21 della L.R. 47/78 e successive modificazioni;
- l'art. 41 della L.R. 20/00;
- il Regolamento Comunale per l'Assegnazione delle Aree Produttive e Polifunzionali;
- il Regolamento Comunale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione;
- la lett. b) del comma 13 dell'art. 5 del D.L. 13 maggio 2011 n. 70, come sostituita dalla legge di conversione 12 luglio 2011, n. 106;

Su conforme proposta del Settore Governo del Territorio,

Acquisiti i pareri di cui all'art.49, comma 1, D.Lgs. 18/08/2000 n.267, in calce riportato;

A voti ...

DELIBERA

1. **di ADOTTARE**, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 41 della L.R. 20/2000, per le motivazioni riportate in narrativa, il presente Nuovo Piano degli Insediamenti Produttivi - Modifiche normative al previgente PIP, Comparto C12 Fase 1 (ex area Sapro), Case Castagnoli;
2. **di DARE ATTO** che il nuovo Piano in oggetto riguarda modeste modifiche normative al Piano previgente – senza alcun incremento edificatorio – relative:
 - alla suddivisione e accorpamento dei lotti nel rispetto degli indici e della sagoma di massimo ingombro;
 - alla realizzazione di recinzioni con peculiari caratteristiche e dimensioni in presenza di particolari attività;
 - alla piantumazione di alberature a basso fusto in luogo di quelle ad alto fusto all'interno dei lotti, prevedendo la corresponsione di adeguate somme destinate in via prioritaria alla piantumazione di aree verdi nello stesso PIP;
3. **di DARE ATTO inoltre** che il presente PIP è costituito dai seguenti elaborati agli atti della presente deliberazione:
 - TAV. N. 1 Relazione ;
 - TAV. N. 2 Stralcio di PRG vigente (1:5000) – Stralcio di mappa catastale (1:2000);
 - TAV. N. 3 Norme Tecniche di Attuazione;
4. **di STABILIRE** che il Piano di che trattasi non viene sottoposto alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) previste dal D.Lgs. 16/01/2008 n. 4 in quanto, gli elementi che determinano il nuovo progetto di PIP non comportano ipotesi di incremento di potenziali variazioni o effetti di natura ambientale derivanti dall'attuazione delle previsioni introdotte dal PIP anzidetto e pertanto non sussistono i presupposti per l'espletamento di tale procedura;
5. **di RIBADIRE** che:
 - rimangono confermati gli allegati, i contenuti, le prescrizioni e i richiami di cui alla deliberazione consiliare n. 18 del 10/02/2011 di approvazione della III Variante al PIP in ogni parte non modificata dal presente provvedimento;
 - la planimetria generale di riferimento del nuovo PIP è la Tav. 3 della III Variante al P.I.P. sopra citata;

- 6 **di STABILIRE infine** che, ai sensi dell'art. 21 della predetta L.R. 47/78, il presente PIP sarà depositato alla libera visione del pubblico mediante pubblicazione degli elaborati sul sito istituzionale dell'Ente, per la durata di giorni 30 consecutivi e che per i successivi 30 giorni, chiunque potrà presentare osservazioni ed i proprietari di immobili potranno presentare opposizioni;
- 7 **di DARE ATTO infine**, che la presente deliberazione non comporta effetti diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

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 del D.Lgs. 267/2000.