



COMUNE DI CESENA

SETTORE PROGRAMMAZIONE URBANISTICA

SERVIZIO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

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

GENNAIO 2011	PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PREVISIONE USO U4/3 NELL'EDIFICIO PRODUTTIVO in località Case Castagnoli – v. Violetti in Variante al P.R.G. (art. 3 comma 1° lettera a l.r. 46/88 e s.m.).
-----------------	---

Progettisti: Anna Maria Biscaglia Otello Brighi Maria Chiara Magalotti Pierluigi Rossi Vincenzo Stivala Consulente: Alessandro Biondi	Collaboratori al progetto: Luciana Battistini Natascia Cantoni Cristina Farnedi Elena Genghini Daniele Minotti Alberto Pezzi	Coordinatore elab. Cartografiche: Barbara Calisesi Collaboratori elab. Cartografiche: Mattia Brighi Leonardo Pirini Barbara Santarelli
--	---	---

TAV. 1	RELAZIONE
---------------	------------------

SETTORE PROGRAMMAZIONE URBANISTICA
Servizio Insediamenti Produttivi
Piazza Guidazzi n. 9 – Ridotto Teatro Bonci 1 p.
Tel 0547-3558155

Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata relativo alla previsione
dell'uso U4/3 nell'edificio produttivo
in loc. Case Castagnoli – v. Violetti
in Variante al PRG
(art. 3 comma 1° lettera a L.R. 46/88 e s.m.).

R E L A Z I O N E

1) Introduzione

La presente Variante al PRG, ai sensi dell'art. 3 L.R. 46/1988, consiste nell'inserimento dell'uso U4/3 nella zona a "tessuto polifunzionale" (art. 39 NdA PRG2000) sottoposta a Piano Particolareggiato di iniziativa privata. L'uso U4/3, Industria insalubre di I classe, è previsto all'interno dell'edificio produttivo.

La modifica del disegno di PRG avviene mediante l'apposizione di specifico retino che individua l'area polifunzionale ad intervento diretto sottoposta a Piano Particolareggiato di iniziativa privata per la quale viene ammesso l'uso U4/3.

Tale variazione consegue alla necessità di circoscrivere l'inserimento dell'uso U4/3 alle sole aree di proprietà Nav System S.p.A. nelle quali si è insediata l'omonima azienda, attuando tale previsione tramite uno strumento urbanistico preventivo assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), nel rispetto del disposto di cui all'art. 39 delle vigenti NdA di PRG. La modifica cartografica consisterà pertanto nell'apposizione di specifico retino, con richiamo in legenda delle Tavole dei Sistemi (elaborati PS 2.1), che evidenzia l'inserimento dell'uso U4/3 mediante PUA, senza incremento di indice edificatorio né variazioni ai parametri ecologici propri della zona di appartenenza (tessuto produttivo polifunzionale).

2) Situazione urbanistica.

Nel PRG 2000 l'area è zonizzata come Tessuto produttivo polifunzionale – art. 39 NdA, Permesso di costruire con prescrizione n°75 – art. 27 NdA). Si tratta di un'area già edificata nel rispetto delle specifiche prescrizioni urbanistiche definite dal PRG (allargamento della sezione stradale per una profondità di ml. 5,00).

La presente Variante introduce l'uso U4/3 sulle aree di proprietà Nav System S.p.A. per le quali restano comunque invariati tutti gli indici di zona ed i parametri, le indicazioni e le prescrizioni di zona fissati dal PRG vigente.

3) Procedura.

In coerenza con quanto premesso e rilevandosi che:

-) la Variante al PRG che viene proposta è limitata alla modifica delle previsioni sugli usi della zona produttiva di completamento, sulla quale viene ad insistere il PUA finalizzato all'inserimento dell'uso U4/3;

-) esistono motivi d'urgenza legati all'esigenza di rispondere in tempi celeri alle necessità produttive dell'azienda insediata Nav System, creando al contempo le condizioni che consentano alla proprietà di poter dare attuazione alle previsioni insediative di zona in tempi abbreviati;

-) la stessa Variante proposta non comporta alcun incremento della capacità insediativa in quanto, nel rispetto di tutti gli indici ecologici – paesaggistici preesistenti, viene esclusivamente inserito l'uso U4/3 (Industrie insalubri di I classe) assoggettando tale previsione a specifico PUA con VAS, così come stabilito dall'art. 39 delle N.d.A del PRG2000 vigente. L'individuazione grafica dell'ambito di PUA si rende pertanto necessaria al fine di dare coerenza ai contenuti di rappresentazione del PRG;

si ritiene che la procedura di approvazione della Variante sia da ricondurre a quella prevista dall'art 3 comma 1° della L.R. 46/1988 e s.m..

Con tale modalità, come evidenziato anche nel successivo paragrafo, sono garantite le condizioni di cui al 2° comma dell'art. 15 della L.R. 47/78 e s.m., relativamente alle motivazioni, al coordinamento e integrazione tecnica della stessa variante.

Ad approvazione avvenuta le modifiche verranno inserite nella Tav. PS 2.1.15, oltre che nella relativa legenda, del PRG 2000.

4 – Adempimenti in materia geologica, geomorfologica, sismica

Si rileva che l'inserimento dell'uso U 4/3 sull'attuale tessuto "art. 39" delle N.d.A., come perimetrato dal PUA, non comporta un incremento della capacità edificatoria sul comparto, in quanto restano immutati gli indici urbanistici ed edilizi fissati per il tessuto polifunzionale dall'art. 39 delle Norme di Attuazione del PRG 2000. Pertanto la presente Variante non incide sugli aspetti sismici in quanto non modifica il quadro degli elementi già valutati sia in sede di PRG con l'inserimento dell'area, che in sede attuativa con il rilascio del Permesso di costruire dell'edificio.

Ciò premesso si ritiene non necessario acquisire il parere sismico ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 (ex combinato disposto di cui all'art. 13 della L. 64/74 e dell'art. 37 della L.R. 31/2002 come sostituito dall'art. 14 della L.R. 10/2003) da parte della Provincia di Forlì-Cesena – Servizio Pianificazione Territoriale, poiché la natura e la sostanza delle modifiche introdotte con la presente Variante non risultano significative in quanto non influenti sulle caratteristiche strutturali e geologiche dei suoli.

5 - Elaborati della Variante

- 1 – Relazione
- 2 – Stralcio della Tav. PS 2.1.15 (stato attuale e stato modificato)

6 - Coordinamento con le Varianti al PRG in itinere.

Si dichiara che la presente Variante non contrasta con i contenuti delle procedure urbanistiche di variante al PRG attualmente in itinere, ed è da ritenersi compatibile coerente ed urgente secondo il disposto dell'art. 15 della L.R. 47/78.

La salvaguardia degli anzidetti atti di pianificazione non interagisce con la salvaguardia della Variante in oggetto, in quanto tale Variante risulta puntuale ed inerente ambiti limitati e specifici.

il Dirigente
arch. Anna Maria Biscaglia