



ORIGINALE

PROVINCIA DI FORLÌ'-CESENA

GIUNTA PROVINCIALE

SEDUTA DEL 29 Settembre 2009

In seduta odierna, alle ore **08:30**, nella sala delle adunanze della Residenza Provinciale, Piazza G. B. Morgagni n. 9 – Forlì, previo avviso del Presidente, si è riunita la Giunta Provinciale, nelle persone dei Signori:

1)	BULBI	MASSIMO	-	PRESIDENTE
2)	RUSSO	GUGLIELMO	-	VICE PRESIDENTE
3)	BAGNARA	GIANLUCA	-	ASSESSORE
4)	BARAVELLI	BRUNA	-	ASSESSORE
5)	BELLAVISTA	IGLIS	-	ASSESSORE
6)	BRUNELLI	MAURIZIO	-	ASSESSORE
7)	CASTAGNOLI	MAURIZIO	-	ASSESSORE
8)	FRANCIA	GIANFRANCO	-	ASSESSORE
9)	GARBUGLIA	LUCIANA	-	ASSESSORE
10)	MERLONI	DENIS	-	ASSESSORE
11)	MONTESI	MARINO	-	ASSESSORE

Presiede il PRESIDENTE BULBI MASSIMO.

Assiste il SEGRETARIO GENERALE CIANCI GIUSEPPE.

Il numero è legale, la seduta è aperta.

Nel corso della seduta viene discussa la seguente proposta di deliberazione.

PROT. GEN. N. 92453/2009 DELIBERAZIONE N. 458

COMUNE DI CESENA. VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE DENOMINATA "VARIANTE CARTOGRAFICA E NORMATIVA 1/2008 AL P.R.G. 2000", ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N. 180 DEL 6.11.2008, AI SENSI DELL'ART. 41 DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I. E DELL'ART. 15 DELLA L.R. 47/78 E S.M.I. FORMULAZIONE OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 15, COMMA 5, DELLA L.R. 47/78 E S.M.I. ESPRESSIONE PARERE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 30.10.2008, N. 19 IN MERITO ALLA COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI PIANO CON LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITA' LOCALE DEGLI ASPETTI FISICI DEL TERRITORIO. DECISIONE IN MERITO ALL'ASSOGGETTABILITÀ A VAS AI SENSI DELL'ART. 12, COMMA 4, DEL D.LGS 152/2006 E S.M.I. – L.R. 9/2008.

LA GIUNTA PROVINCIALE

Vista la Variante urbanistica al vigente P.R.G. del Comune di Cesena, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 180 del 6.11.2008 ai sensi dell'art. 41 della L.R. 20/2000 e s.m.i. e dell'art. 15 della L.R. 47/78 e s.m.i., avente titolo "Variante cartografica e normativa 1/2008 al P.R.G. 2000", trasmessa a questa Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art. 15, comma 5, della L.R. 47/78 in data 15.1.2009 (prot. prov. n. 3242 del 16.1.2009) ed integrata in data 27.7.2009 (prot. prov. n. 70568 del 28.7.2009);

Premesso che il Comune di Cesena è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta Provinciale ai sensi dell'art. 14 della L.R. 47/78 e s.m.i. con deliberazioni n. 55283/348 del 29.7.2003, n. 22633/95 del 29.3.2005 e n. 165/41709 dell'8.5.2007;

Dato atto:

- che, contestualmente all'invio della Variante in oggetto, il Comune trasmetteva alla scrivente Amministrazione anche il Rapporto ambientale preliminare redatto ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, così come modificato dal D.Lgs. 4/2008;
- che la Variante in oggetto si compone dei seguenti elaborati:
 - A. Relazione di Variante al PRG;
 - B. Stralci cartografici delle Tavole dei Sistemi – Stato Vigente e Stato Modificato;
 - C. Tavole dei Sistemi PS2.1 - Stato Vigente e Stato Modificato;
 - D. Schede delle Aree di Trasformazione – PG5.1 – PG5.2 – PG5.3;
 - E. Tavole Piano dei Servizi PG2.6 - Stato Vigente e Stato Modificato;
 - F. Dispositivi normativi
 - F.a. Norme di Attuazione PS1 – Stralci – testo esistente e variato;
 - F.b. Allegati normativi – Stralci – testo esistente e variato: A1, A4, A6, A7, A9, A10, A11;
 - G. Elenco proprietari suddivisi per intervento delle aree interessate da apposizione di vincolo espropriativi ai sensi dell'art. 10 della L.R. 37/2002;
 - H. Elaborati geologici:
 - H.a. Relazione geologica di Variante;
 - H.b. Relazione geologica Area AT7 06/04 Lizzano – San Vittore;
 - H.c. Relazione geologica Area AT7 06/10 San Vittore – via delle Motte;
 - I. Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS:
 - I.a. Relazione;
 - I.b. Impatto acustico;
 - I.c. Impatto sulla componente atmosfera;
 - I.d. Aspetti relativi alle reti infrastrutturali ed invarianza idraulica;
 - I.e. Aspetti ecologici e paesaggistici;

Considerati gli obiettivi ed i contenuti della Variante, sintetizzati come segue:

Previsioni produttive

La Variante in oggetto propone l'ampliamento e/o il trasferimento di alcune realtà produttive già insediate nel territorio comunale in ragione dei fabbisogni funzionali e/o gestionali segnalati all'Amministrazione comunale nel corso degli anni.

Si riporta l'elenco delle modifiche adottate.

Tabella 1

N.	Azienda	Ubicazione	Sf – St Variante (mq)	SUL Variante (mq)	Variazione
PROD_01	SOLAF	Via Emilia Levante 3711	1.940	1.164	Da zona agricola a tessuto polifunzionale (ampliamento azienda esistente). Si attua con permesso di costruire con prescrizioni
PROD_02	AGRIFRUT ⁽¹⁾ – TECNOLOG ⁽²⁾	Attuale ubicazione: ⁽¹⁾ via Russi ⁽²⁾ via San Cristoforo-Provezza Futura ubicazione: via Torta – via Dismano – Pievesestina per entrambe le aziende	43.376	17.350	Agrifrut: da zona agricola ad area di trasformazione polifunzionale (ampliamento AT4a 12/14 derivante da accordi relativi alla riqualificazione urbana del comparto Novello) Tecnolog: da zona agricola ad area di trasformazione polifunzionale (ampliamento AT4a 12/14)
PROD_03	CALCESTRUZZI DEL SAVIO	Attuale ubicazione: via Savio Futura ubicazione: via Lupa – Pievesestina	19.967	11.980	Da zona agricola a tessuto polifunzionale (nuovo insediamento derivante da Accordo con i privati approvato in sede di Variante generale PRG 2000). Si attua con permesso di costruire con prescrizioni.
PROD_04	A.T.I. DI MARIANI & C. s.n.c.	via Lupa - Pievesestina	6.617	3.970	Da ambiti di recupero delle attività polifunzionali in zona agricola a tessuto polifunzionale (ampliamento azienda esistente). Si attua con permesso di costruire con prescrizioni.
PROD_05	BARDUCCI LIBERIO	via Lupa - Pievesestina	2.583	1.550	Da zona agricola a tessuto polifunzionale (nuovo insediamento derivante da posizione interclusa tra Calcestruzzi del Savio e A.T.I.). Si attua con permesso di costruire con prescrizioni.
PROD_06	CO.P.R.A.	via Cavicchia - Calisese	28.697	17.218	Da zona agricola con elementi di interesse storico e archeologico a tessuto polifunzionale (ampliamento azienda esistente). Si attua con permesso di costruire con prescrizioni.
PROD_07	SOCITA' LITOGRAFICA SILA s.n.c.	via Madonna del Fuoco – Case Castagnoli	9.344	5.606	Da zona agricola e ambito di tutela fluviale a tessuto polifunzionale con nuova strada di accesso da via Emilia. (ampliamento azienda esistente). Si attua con permesso di costruire con prescrizioni.
PROD_08	BAIARDI BOSCHETTI E ALTRI	via Viola - Martorano	7.351	4.410	Da zona agricola e zona a tessuto polifunzionale a zona a servizi privati e tessuto polifunzionale con accessibilità da via Viola (Cooperativa CILS – Ampliamento azienda esistente). Si attua con permesso di costruire con prescrizioni.
PROD_09	SBRIGHI POMPEO	via San Giorgio	10.106	6.064	Da zona agricola a tessuto polifunzionale (ampliamento azienda esistente). Si attua con permesso di costruire con prescrizioni.
PROD_10	DIOCESI CESENA-SARSINA, COMUNE DI CESENA, L.F.	via San Cristoforo – via Voltri	8.394	5.036	Da zona a servizi di quartiere a tessuto polifunzionale (completamento). Si attua con permesso di costruire con prescrizioni.
PROD_11a	CUCCHI MARINO	via Pianoro – Case Missiroli	5.439	3.263	Da zona agricola a tessuto polifunzionale (ampliamento azienda esistente). Si attua con permesso di costruire con prescrizioni.
PROD_11b	CUCCHI MARINO	via Violetti - Bulgaria	/	/	Da zona agricola a parcheggio specialistico
PROD_12	COMUNE DI CESENA	via della Cooperazione	372	223	Delocalizzazione lotti polifunzionali su aree di parcheggio pubblico. Si attua con permesso di costruire con prescrizioni.
PROD_13	ASSOTUBI s.p.a.	via della Torre – San Carlo	1.666	1.000	Da zona agricola ad ambiti di recupero delle attività polifunzionali in zona agricola. Si attua mediante intervento diretto.
PROD_14	SOCOB s.r.l.	via Pio Turrone - Pievesestina	6.139	3.683	Da zona a servizi di interesse sovracomunale a tessuto polifunzionale
PROD_15	LA GOMMARIA s.p.a.	Via Malanotte - Calisese		10.592	Da zona agricola a tessuto polifunzionale (ampliamento azienda esistente). Si attua con permesso di costruire con prescrizioni.

Opere pubbliche

La Variante in esame assume tra le proprie previsioni una serie di interventi infrastrutturali, promossi e/o attuati dai soggetti pubblici o di diritto pubblico operanti nel territorio comunale e che concorrono alla realizzazione del sistema delle dotazioni territoriali e delle reti, così come illustrato nella tabella seguente.

Tabella 2

Cod.	Ubicazione	Proponente	Variazione
OOPP_1	Quartiere centro urbano - via Anita Garibaldi	Comune	Rettifica rispetto allo stato di fatto rilevato: da area per infrastrutture per la viabilità a servizi di interesse sovracomunale
OOPP_2	Quartiere Oltresavio - viale Matteotti/via Farini	Comune	Da verde pubblico territoriale di quartiere a infrastrutture per la viabilità
OOPP_3	Quartiere Cervese sud - Villa Chiaviche - via Isoppo	Comune	Da verde pubblico territoriale di quartiere a parcheggi pubblici
OOPP_4	Quartiere Borello – S.P. 175 Montevicchio	Comune	Inserimento vincolo inerente "Area percorsa dal fuoco"
OOPP_5	Quartiere Dismano –via Fossalta	Comune	Da tessuto polifunzionale a verde pubblico di quartiere
OOPP_6	Quartiere Ravennate – via Ficchio	Quartiere Ravennate	Da ambito rurale a parcheggio pubblico
OOPP_7	Quartiere Cesuola – Rio Eremo - via Sorrivoli	Comune	Da ambito rurale a parcheggi pubblici
OOPP_8	Quartiere al Mare - loc. Macerone	Privato	Cambio di destinazione d'uso da Tessuto dell'espansione anni '60-'70 a servizi privati art. 61 NdA
OOPP_9	Quartiere Oltresavio – Dismano – zona Torre del Moro	Romagna Acque	Rettifica della localizzazione dei pozzi di captazione delle acque sotterranee
OOPP_10	Quartiere Oltresavio – Dismano – zona Torre del Moro	Romagna Acque	Da ambito rurale a servizi di interesse sovracomunale per localizzazione condotta scarico potabilizzatore acque CER
OOPP_11	Quartiere Borello – loc. Osteria di Piavola	Romagna Acque	Da ambito rurale a servizi di interesse sovracomunale per localizzazione manufatti tecnici ed inserimento condotta di collegamento fognario
OOPP_12	Quartiere Dismano e Ravennate – loc. Pievesestina – via Calcinaro	HERA	Riduzione del perimetro del comparto perequativo 12/06 per servizi di interesse sovracomunale ed inserimento condotta di collegamento fognario da Pievesestina al depuratore di via Calcinaro
OOPP_13	Quartiere Cervese nord – loc. Bagnile	HERA	Potenziamento impianto di fitodepurazione
OOPP_14	Quartiere Rubicone – loc. Madonna del Fuoco	HERA	Da ambito rurale a servizi di interesse sovracomunale per localizzazione impianto di sollevamento
OOPP_15	zone varie	Consorzio di Bonifica Savio-Rubicone	Aggiustamenti tracciati adduzione secondaria CER
OOPP_16	Quartiere Rubicone	Consorzio di Bonifica Savio-Rubicone	Da ambito rurale a servizi di interesse sovracomunale per localizzazione invasi irrigui e reti distributive
OOPP_17	Quartiere al Mare	Consorzio di Bonifica Savio-Rubicone	Inserimento reti distributive CER
OOPP_18-01 ÷ OOPP_18-08	Zone varie	Provincia di Forlì-Cesena	Rettifiche ed aggiustamenti aree di ingombro di infrastrutture per la viabilità (rotatorie ed intersezioni), allargamento sede stradale di via Primo Targhini e riposizionamento tracciato della Circonvallazione nella frazione di Calabrina
OOPP_19	Quartiere Ravennate – loc. Ronta	Comune	Ampliamento del servizio cimiteriale
OOPP_20	Quartiere Oltresavio – loc. Diegaro	Privato	Da ambito rurale a servizi di quartiere (attrezzature religiose)
OOPP_21	Quartiere Oltresavio – loc. San Mauro	Privato	Da ambito rurale a servizi di quartiere (attrezzature religiose)
OOPP_22	Quartiere Ravennate – loc. Martorano	Comune	Ampliamento del servizio cimiteriale
OOPP_23	Quartiere Cervese sud – loc. Sant'Egidio	Privato	Cambio di destinazione d'uso da attrezzature sportive ricreative private a servizi privati ed ampliamento da territorio rurale a servizi privati

Previsioni residenziali

La Variante in oggetto propone l'inserimento di alcuni lotti residenziali in ambito rurale, di cui all'art. 38bis delle Norme di attuazione, fra cui anche previsioni già non assentite in sede di approvazione della Variante generale al P.R.G..

Sono altresì riproposte due aree di trasformazione residenziali aventi carattere di riqualificazione paesaggistico-ambientale (AT7), sospese in sede di approvazione della Variante Generale con l'indicazione

di sottoporre tali previsioni alle verifiche ed alle dimostrazioni di cui all'art. 19, comma 11, del P.T.C.P. al fine di provarne la compatibilità geotecnica alla trasformazione urbanistica.

La tabella seguente ne sintetizza i contenuti.

Tabella 3

Lotto/area	Localizzazione	Variazione	Motivazione
<i>Lotti residenziali isolati</i>			
38bis_01	via Roversano	Cambio di destinazione da ambito della collina di valore ambientale art. 68 a edifici nel verde art. 38bis	Compensazione urbanistiche a privati che sono stati interessati nel tempo dalla realizzazione di opere pubbliche
38bis_02	Case Gentili - via Fossalta	Cambio di destinazione da ambito della pianura bonificata art. 67 a edifici nel verde art. 38bis	Compensazione urbanistiche a privati che sono stati interessati nel tempo dalla realizzazione di opere pubbliche
38bis_03	Ponte Pietra - via Assano	Cambio di destinazione da ambito della pianura centuriata art. 66 a edifici nel verde art. 38bis	Riproposizione per ragioni sociali di alcuni lotti precedentemente non approvati
38bis_04	Ponte Pietra - via Assano	Cambio di destinazione da ambito della pianura centuriata art. 66 a edifici nel verde art. 38bis	Riproposizione per ragioni sociali di alcuni lotti precedentemente non approvati
38bis_05	Macerone - via Capannaguzzo	Cambio di destinazione da ambito di tutela fluviale art. 70 a edifici nel verde art. 38bis	Compensazione urbanistiche a privati che sono stati interessati nel tempo dalla realizzazione di opere pubbliche
38bis_06	via Chiesa di Tipano	Cambio di destinazione da ambito della pianura bonificata art. 67 a edifici nel verde art. 38bis	Riproposizione per ragioni sociali di alcuni lotti precedentemente non approvati
38bis_07	Case Castagnoli - via Violetti	Cambio di destinazione da ambito della pianura bonificata art. 67 a edifici nel verde art. 38bis	Compensazione urbanistiche a privati che sono stati interessati nel tempo dalla realizzazione di opere pubbliche
38bis_08	Diegaro - via Settecrociari	Cambio di destinazione da ambito della pianura bonificata art. 67 a edifici nel verde art. 38bis	Riproposizione per ragioni sociali di alcuni lotti precedentemente non approvati
38bis_09	Diegaro - via Settecrociari	Cambio di destinazione da ambito della pianura bonificata art. 67 a edifici nel verde art. 38bis	Riproposizione per ragioni sociali di alcuni lotti precedentemente non approvati
38bis_10	Provezza - via San Cristoforo	Cambio di destinazione da ambito della pianura bonificata art. 67 a edifici nel verde art. 38bis	Riproposizione per ragioni sociali di alcuni lotti precedentemente non approvati
38bis_11	Macerone	Cambio di destinazione da ambito della pianura centuriata art. 66 a edifici nel verde art. 38bis	Proposta di alcuni lotti in seguito a nuove esigenze manifestatesi nel corso della gestione del Piano
38bis_12	San Vittore	Cambio di destinazione da ambito della pianura bonificata art. 67 a edifici nel verde art. 38bis	Compensazioni per la cessione di aree ed edifici per servizi pubblici
38bis_13	Sant'Egidio - via Sana	Cambio di destinazione da ambito della pianura centuriata art. 66 a edifici nel verde art. 38bis	Proposta di alcuni lotti in seguito a nuove esigenze manifestatesi nel corso della gestione del Piano
<i>Aree di trasformazione residenziale</i>			
06/10 AT7	San Vittore - via delle Motte	Riproposizione AT	Dismissione allevamento suinicolo
06/04 AT7	Lizzano - via Madonna di Settecrociari	Riproposizione AT	Dismissione allevamento suinicolo

Modifiche delle aree di trasformazione

Il primo quinquennio di attuazione delle Aree di Trasformazione residenziali e polifunzionali ha evidenziato incongruità e/o difformità fra le previsioni di Piano e lo stato di fatto e di diritto dei luoghi.

La presente Variante annovera pertanto fra gli oggetti proposti in adozione anche tali istanze. Nella tabella seguente si evidenziano le modifiche definite "sostanziali", in quanto incidenti sul perimetro del comparto, o sulla distribuzione della superficie edificabile, o sulla viabilità interna o, con specifico riferimento alle previsioni polifunzionali, sulla ripartizione funzionale.

Cod.	Localizzazione	Variazione
<i>Aree di Trasformazione residenziali</i>		
01/02 AT6	Quartiere Centro urbano - via Canonico Lugaresi/via Roversano	Unione delle due Aree di Trasformazione 01/02 AT6 e 01/03 AT6

04/06 AT5	Quartiere Cervese sud – Villa Ciaviche – via Recoaro	Modifica di perimetro per l'esclusione di una porzione di rotonda
04/12 AT1-AT5	Quartiere Cervese sud – S. Egidio – via Polesine/via Madonna dello Schioppo	Modifica della localizzazione della Se per la presenza di un vincolo di servitù militare
05/12 AT5	Quartiere Oltresavio – Ippodromo – via Sangiorgi	Modifica del perimetro per l'esclusione di una porzione che in parte costituisce pertinenza di un edificio esistente ed in parte è adibita a cabina elettrica
05/14 AT3	Quartiere Oltresavio – via San Mauro – via Giardino	Modifica del perimetro per l'esclusione di pertinenze di edifici esistenti
05/18 AT2	Quartiere Oltresavio – Tipano – via Tipano	Modifica del perimetro per l'esclusione di pertinenze di edifici esistenti
07/06 AT2	Quartiere Borello – via Linaro/via del Mulino	Modifica del perimetro per l'esclusione di un edificio esistente
08/01 AT3-AT5	Quartiere Rubicone – Case Castagnoli – via Madonna dell'Ulivo	Modifica del perimetro per l'esclusione di pertinenze di edifici esistenti
08/09 AT2-AT5	Quartiere Rubicone – Calisese – via Malanotte	Modifica del perimetro per l'inserimento della porzione di strada interclusa tra l'area in oggetto ed il comparto del Piano Particolareggiato di iniziativa privata
10/07 AT3	Quartiere Cervese nord – Calbrina – via Mariana	Modifica del perimetro per l'esclusione di pertinenze di edifici esistenti
11/03 AT3	Quartiere Ravennate - Ronta	Modifica della localizzazione della Se per eliminazione della previsione di un asse viario e di una fascia verde di confine
11/06 AT3	Quartiere Ravennate – Martorano – via Ravennate/via Torino	Modifica del perimetro per l'esclusione di una proprietà che ha chiesto di non far parte del comparto e di una porzione di terreno di pertinenza dell'edificio esistente
<i>Aree di Trasformazione polifunzionali</i>		
03/01 AT4b	Quartiere Fiorenzuola – Case Frini – zona Secante	Modifica denominazione da AT4a a AT4b, modifica ripartizione funzionale, modifica normativa, altezza, prescrizioni, rettifica errori
03/02 AT4b	Quartiere Fiorenzuola – Case Frini – via Assano/via Madonna	Modifica denominazione da AT4a a AT4b, modifica ripartizione funzionale, modifica normativa, altezza, prescrizioni, rettifica errori
04/02 AT4b	Quartiere Cervese sud – Villa Chiaviche - via Calcinaro/via Pisignano	Modifica denominazione da AT4a a AT4b, modifica ripartizione funzionale, modifica normativa, altezza, prescrizioni
05/02 AT4a	Quartiere Oltresavio – Diegaro – Svincolo E45	Modifica disegno viabilità fascia di rispetto strada interna, inserimento lotti ville e giardini, modifica normativa, modifica quantità (St, SUL), modifica prescrizioni
10/06 AT4a	Quartiere Cervese nord – Calbrina – via Cervese	Modifica disegno viabilità e localizzazione sup. edificabile, modifica normativa, modifica prescrizioni, eliminazione vincolo tutela D.Lgs. 42/2004
12/06 AT4a	Quartiere Dismano – Pievesestina – Casello autostradale comparto centrale	Riduzione perimetro, modifica normativa, modifica quantità edificabile (St, SUL), modifica prescrizioni
12/14 AT4a	Quartiere Dismano – Pievesestina – via Chiesa di Pievesestina	Ampliamento perimetro, modifica normativa, modifica quantità, modifica prescrizioni
12/19 AT4a	Quartiere Dismano – Case Gentili, E45 – via Dismano comparto sud	Riduzione perimetro, modifica normativa, modifica quantità, modifica prescrizioni

Rettifiche e perfezionamenti del disegno di Piano

La Variante in oggetto contempla una serie di rettifiche ad incongruenze e difformità cartografiche rilevate dagli uffici comunali durante i primi cinque anni di vigenza del Piano, ovvero segnalate in occasione dell'attuazione di talune previsioni urbanistiche. A titolo esemplificativo, si fa riferimento alla rettifica e/o alla ridefinizione dei limiti dei perimetri delle Aree di Trasformazione individuati nelle Tavole dei Sistemi e nelle Schede delle Aree di Trasformazione conseguenti al passaggio di scala in fase attuativa od all'assunzione di limiti catastali, od ancora, alla definizione della migliore aggregazione delle stesse aree di trasformazione ove l'attuale assetto ne impedisca l'attuazione.

Nel processo di perfezionamento del disegno di Piano entrano anche modeste rettifiche dei tessuti della città consolidata, connesse all'acquisizione di opere pubbliche.

Modifiche normative

La Variante propone infine alcune modifiche alle Norme di Attuazione ed agli Allegati Normativi A1, A4, A6, A7, A9, A10 e A11.

Fra le variazioni più significative, si segnala:

- l'integrazione dell'art. 71 delle NdA con il recepimento dei Siti di Interesse Comunitario (SIC) Rio Mattero e Rio Cuneo, con relativo inserimento cartografico;

- il recepimento della disciplina dell'abitato da consolidare di Borello, così come approvato con deliberazione della G.R. n. 800 del 30.6.2008;
- l'eliminazione della norma sulle aziende di cui al D.Lgs. 334/1999 e s.m.i., in seguito alla dismissione della Liquigas, unica realtà produttiva a rischio di incidente rilevante presente nel territorio comunale ;
- la modifica dell'art. 23 con l'introduzione di un dispositivo volto ad individuare tre ambiti nel cui tessuto polifunzionale collocare medie strutture di vendita non alimentare (U3/2, U3/3) fino a 2.500 mq di superficie;
- la possibilità di insediare industrie insalubri di prima classe (uso U4/3) sia all'interno del tessuto polifunzionale, sia nelle Aree di Trasformazione AT4a, subordinandone l'insediamento alla dimostrazione che l'adozione di particolari metodi di lavorazione non arrechi danno alle residenze limitrofe e previo parere AUSL-ARPA;
- l'adeguamento della disciplina relativa all'uso degli immobili agricoli a fini agrituristici ai sensi della L.R. 26/1994;
- la correzione di alcune incongruenze riguardanti gli edifici vincolati in zona rurale;

Preso atto:

- che l'incremento complessivo della nuova capacità insediativa e delle zone omogenee D è contenuto entro le quote indicate dall'art. 15, comma 4, della L.R. 47/78 e s.m.i.;
- che tali variazioni garantiscono il rispetto delle dotazioni di standards urbanistici previsti dalla legislazione vigente;

Considerato inoltre che, stante le diverse e numerose modifiche proposte in Variante, sono state sottoposte a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, così come modificato dal D.Lgs. 4/2008, le seguenti previsioni:

- aree produttive PROD_01-02-03-04-05-06-07-08-09-10-11-12-13-14-15, secondo la numerazione di cui alla tabella 1;
 - opere pubbliche OOPP_12 e OOPP_18-08 secondo la numerazione di cui alla tabella 2;
- ritenendo le residue proposte esenti da effetti ambientali significativi;

Richiamato quanto segue:

- sulle Varianti al P.R.G. la Giunta Provinciale formula, ai sensi dell'art. 15, comma 5, della L.R. 47/78 e s.m.i., osservazioni alle quali i Comuni sono tenuti, in sede di approvazione della Variante, ad adeguarsi ovvero ad esprimersi con motivazioni puntuali e circostanziate;
- la Provincia esprime, nell'ambito della formulazione delle osservazioni, il parere sulla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008 ed all'art. 13 della L. 64/74;
- la Provincia, in quanto autorità competente, decide in merito alla verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 12, comma 4, del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. ed all'art. 1 della L.R. 9/2008;

Vista la legislazione nazionale e regionale vigente;

Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Regionale vigenti:

- Piano Territoriale Regionale, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 3065 in data 28.2.1990;
- Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con deliberazioni del Consiglio Regionale n. 1338 in data 28.1.1993 e n. 1551 in data 14.7.1993;
- Piano Regionale Integrato dei Trasporti (PRIT '98), approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 6260 del 22.12.1999;
- Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 350 del 17.3.2003;

Visti gli strumenti di Pianificazione e Programmazione Territoriale Provinciale vigenti:

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approfondimenti paesistici in attuazione dell'art. 7 del Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 15682/43 del 28.4.1999 e approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 1595 del 31.7.2001;
- Piano Infraregionale delle Attività Estrattive approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 12509/22 del 19.2.2004;
- Piano Provinciale di Localizzazione dell'Emittenza Radiotelevisiva, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 57442/130 del 28.7.2005;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 68886/146, in data 14.9.2006;
- Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 71491/150 del 30.7.2007;
- Piano Provinciale di Gestione della Qualità dell'Aria, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 84071/175 del 24.9.2007;

Vista la Variante integrativa al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, adottata con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 29974/42 del 30.3.2009;

Rilevato:

che il Servizio Pianificazione Territoriale ha esaminato la Variante specifica in oggetto anche in rapporto alle vigenti disposizioni del P.T.C.P., formulando conseguentemente la Relazione istruttoria nel seguito riportata nella quale sono motivate:

- le osservazioni espresse in merito alla conformità urbanistica ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dal citato art. 15, comma 5, della L.R. 47/78 e s.m.i., integrate con le valutazioni previste ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006, così come modificato dal D.Lgs. 4/2008, ai fini della verifica di assoggettabilità dello strumento urbanistico in esame alla procedura di VAS (punto A);
- le valutazioni previste ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74 e dell'art. 5 della L.R. 19/2008 in merito alla compatibilità delle previsioni pianificatorie con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, parere che, sulla base di quanto disposto dal Decreto Ministeriale 14 settembre 2005 recante "Norme tecniche per le costruzioni", la Provincia deve rilasciare nell'ambito degli atti di assenso resi dalla stessa nel corso del procedimento di approvazione di tutti gli strumenti urbanistici comunali (punto B);

Tenuto conto delle osservazioni di cui ai seguenti punti A e B:

RELAZIONE ISTRUTTORIA

A. OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 15 L.R. 47/78 E VALUTAZIONI IN MERITO ALLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

1) Capacità del sistema fognario-depurativo

Ai sensi della deliberazione di G.R. n. 1053 del 9.6.2003, le previsioni relative alle aree produttive proposte in Variante (PROD_01÷15) devono essere dotate di rete fognaria pubblica che convogli gli scarichi delle acque reflue e delle acque meteoriche di prima pioggia ad idoneo sistema di trattamento, in relazione alla tipologia ed alla consistenza di agglomerato in cui tali insediamenti ricadono, secondo quanto definito dall'art. 2 del D.Lgs. 152/1999, novellato dall'art. 73 del D.Lgs. 152/2006.

Emerge tuttavia, come anche da nota del Gestore del servizio idrico integrato datata 6.10.2008, che il sistema depurativo asservente l'area di Pievesestina-Torre del Moro presenta ad oggi una situazione di criticità, in relazione agli insediamenti esistenti ed alle previsioni urbanistiche approvate e/o autorizzate. In

particolare, il depuratore di Pievesestina, recentemente ampliato a 6.500 A.E., risulta attualmente totalmente sfruttato, computando a tal fine anche i comparti non ancora attuati ma dichiarati di importanza prioritaria ed ai quali è stata destinata la maggiore potenzialità disponibile fino a saturazione.

Nell'ambito dell'intervento di completamento ed estensione della rete fognante nera nelle località di Pievesestina e Borgo Pievesestina è prevista la costruzione di un collettore in pressione e di una centrale per il sollevamento finalizzati al collettamento al depuratore centrale di via Calcinaro di tutta la fognatura ora adducente al depuratore di Pievesestina. Tale intervento consentirà la dismissione di quest'ultimo e la disponibilità del servizio per tutti i nuovi comparti polifunzionali previsti dal P.R.G..

È pertanto evidente che l'opera di collettamento dei reflui dall'area di Pievesestina al depuratore centrale risulta condizione necessaria e imprescindibile per l'attuazione di qualunque nuova previsione urbanistica interessante la frazione, vincolando, nello specifico, gli interventi di cui alle voci PROD_2 e PROD_3-4-5.

Accertato inoltre che nella documentazione predisposta per la verifica di assoggettabilità a VAS:

- non sono stati valutati gli impatti quali-quantitativi potenzialmente generati dagli scarichi delle aree in esame e veicolabili ai corpi idrici ricettori;
- la stima degli impatti sulla componente idrica non contempla i contributi potenziali derivanti dalle acque meteoriche di dilavamento e di prima pioggia;

al fine di conseguire la piena sostenibilità ambientale degli insediamenti produttivi proposti in Variante, l'attuazione delle previsioni PROD_2 e PROD_3-4-5 è imprescindibilmente subordinata alla preventiva esecuzione e messa in funzione del "diversivo meccanizzato" di collettamento dei reflui al depuratore di via Calcinaro o di interventi equivalenti comunque in grado di assolvere i fabbisogni depurativi delle aree.

Posto inoltre che:

- in relazione alla qualità delle acque meteoriche che recapitano nella rete di drenaggio urbano, così come definita dalla D.G.R. 1860/2006 in base a diversi parametri (tipo di ricettore, tipologia di attività, natura della superficie impermeabile, densità degli oli, quantità di fango prevista, ecc....), dovranno prevedersi idonei sistemi di trattamento;
- la verifica e l'applicazione delle disposizioni in materia di convogliamento, trattamento e scarico delle acque meteoriche è oggetto di verifica e controllo da parte delle amministrazioni competenti in sede di rilascio delle autorizzazioni allo scarico;
- la documentazione presentata non definisce se le fognature esistenti nell'area in esame sono in grado di smaltire le acque di prima pioggia come da D.G.R. 286/2005;

le previsioni produttive oggetto di Variante dovranno dotarsi di idonei sistemi di trattamento e smaltimento degli apporti meteorici suscettibili di contaminazione, secondo quanto indicato dalla vigente normativa, per cui le opere di collettamento e gli interventi impiantistici per la depurazione dei reflui dovranno essere dimensionati tenendo conto della possibilità di smaltimento delle acque di prima pioggia così come disposto dalla del. G.R. 286/2005 e dalla del. G.R. 1860/2006.

2) Tutela delle acque superficiali e sotterranee

La previsione del nuovo insediamento produttivo destinato alle aziende Calcestruzzi del Savio, A.T.I. e Barducci Liberio (PROD_03-04-05) e l'ampliamento proposto per la ditta L.F. (PROD_10) ricadono all'interno della zona A "Area di alimentazione degli acquiferi sotterranei" di cui all'art. 28 del P.T.C.P..

Ai fini della predisposizione del piano attuativo per l'insediamento polifunzionale PROD_03-04-05 e della richiesta del permesso di costruire con prescrizioni di cui all'art. 27 delle NdA per l'ampliamento dell'azienda L.F., si rinvia alla verifica delle prescrizioni di cui al comma 4 ed alle direttive di cui a commi 5, 6 e 7 dell'art. 28 del P.T.C.P..

In relazione alle tematiche del risparmio e della tutela delle risorse idriche, negli elaborati presentati si evince la volontà e l'impegno dell'Amministrazione Comunale:

- di prevedere la diversificazione delle fonti di approvvigionamento idrico per i nuovi insediamenti, anche in relazione alla realizzanda rete di distribuzione plurima delle acque del Canale Emiliano Romagnolo, contestuale alla previsione di un impianto per il trattamento di tali risorse idriche

per usi industriali in grado di fornire una risorsa “semitrattata” per rispondere ad idroesigente specifiche che necessitano di parametri chimico-fisici, microbiologici ed organolettici più restrittivi;

- di prevedere quindi, laddove tecnicamente ed economicamente fattibile, la realizzazione di reti duali di approvvigionamento idrico nell’ambito delle opere di urbanizzazione dei singoli comparti, al fine di disincentivare l’emungimento di acque di falda e risparmiare l’acqua più pregiata proveniente dall’acquedotto cittadino;
- di imporre l’obbligo di realizzare vasche di raccolta delle acque piovane per il loro riutilizzo ad uso plurimo per ciascuna trasformazione produttiva prevista.

Sulla base di quanto espresso, quindi, dovranno osservarsi le seguenti disposizioni:

- **il fabbisogno idrico degli impianti produttivi deve essere rapportato alla qualità ed alla disponibilità della risorsa idrica ed al suo efficiente e razionale utilizzo;**
- **deve essere perseguito l’obiettivo di differenziare gli approvvigionamenti in funzione dell’uso;**
- **negli eventuali piani attuativi, ovvero nelle previsioni soggette a permesso di costruire, dovranno obbligatoriamente trovare riferimento progettuale sistemi e modalità di raccolta e di gestione delle acque che consentano di ridurre a “monte” le portate meteoriche circolanti nelle reti fognarie, attraverso la raccolta delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate.**

3) Sistema energetico

La voce “energia” rappresenta uno dei consumi più significativi del produttivo cesenate, come è peraltro emerso in sede di screening ex artt. 9 e 10 della L.R. 9/99 e s.m.i. relativo alle aree di trasformazione polifunzionali del polo produttivo di Pievesestina e Torre del Moro.

Una gestione sostenibile del ciclo energetico dovrebbe essere sviluppata sfruttando fonti energetiche rinnovabili o, al più, combustibili fossili basso-emissivi, con forme di produzione di energia che favoriscono sistemi cogenerativi e processi di recupero di cascami di calore e terminali di utilizzo efficienti, con possibilità di regolazione dell’energia assorbita in funzione dei carichi richiesti.

In merito all’assunzione di modalità progettuali nelle trasformazioni urbanistiche ispirate ai principi di sostenibilità energetica, la L.R. 23.12.2004, n. 26, “Disciplina della programmazione energetica territoriale ed altre disposizioni in materia di energia”, dispone - al comma 4 dell’art. 5 - che i Comuni, per gli interventi di nuova urbanizzazione di superficie utile totale superiore ai 1.000 mq, valutino la fattibilità tecnico-economica dell’applicazione di impianti di produzione di energia basati sulla valorizzazione delle fonti rinnovabili, impianti di cogenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento.

Ciò premesso, e posto altresì il rispetto delle disposizioni definite dal D.Lgs. 19.8.2005, n. 192 “Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell’edilizia” e s.m.i., così come dettagliate nell’”Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici” di cui alla del. G.R. 156/2008, si prescrive quanto segue:

- **nell’attuazione delle previsioni urbanistiche oggetto di variante costituisce norma di riferimento in materia energetica la L.R. 26/2004, e specificamente la parte relativa agli adempimenti previsti al fine di assicurare il contenimento dei consumi energetici nei tessuti urbani, favorire la valorizzazione delle fonti rinnovabili ed assimilate di energia, promuovere la dotazione e fruibilità di altri servizi energetici di interesse locale. Pertanto dovrà trovare specifica applicazione il comma 4, lett. a) dell’art. 5 della citata legge, il quale recita che “*per gli interventi di nuova urbanizzazione di superficie utile totale superiore ai 1.000 mq., sia valutata in fase di progetto la fattibilità tecnico-economica dell’applicazione di impianti di produzione di energia basati sulla valorizzazione delle fonti rinnovabili, impianti di cogenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento*”;**
- **a causa della notevole incidenza sul fabbisogno energetico connesso alle necessità di riscaldamento/raffrescamento degli edifici, l’Amministrazione Comunale nelle fasi di verifica/approvazione dei progetti edilizi delle aree produttive dovrà assumere quale ulteriore**

elemento valutativo dei progetti il rispetto di modalità costruttive e criteri progettuali ispirati ad un uso razionale dell'energia e definibili, in particolare, in una attenzione all'orientamento e conformazione degli edifici, tale da massimizzare lo sfruttamento dell'energia solare nel periodo invernale, nonché nell'inserimento di sistemi schermanti esterni essenziali per ridurre gli effetti di riscaldamento nel periodo estivo.

4) Tutela da inquinamento atmosferico

Le analisi contenute nel Rapporto ambientale in merito agli impatti stimati sulla componente atmosferica non evidenziano significative criticità.

In relazione alle previsioni produttive in oggetto, si rileva che le sole aziende Calcestruzzi del Savio (PROD_3) e Copra (PROD_6) presentano impianti e/o cicli produttivi soggetti ad autorizzazione alle emissioni in atmosfera ai sensi del DPR 203/1988 e s.m.i., entrambi per l'emissione di polveri e la seconda per l'emissione di ossidi di zolfo e ossidi di azoto.

Stante il fatto che la domanda di autorizzazione ai sensi del suddetto DPR 203/88, qualora si prevedano interventi di carattere strutturale, con differenti modalità in caso di ampliamento/modifica di impresa esistente o di trasferimento dell'impresa in altra località, deve essere allegata all'istanza per il rilascio del permesso di costruire, trovandosi il Comune di Cesena, secondo la zonizzazione del vigente Piano provinciale di gestione della qualità dell'aria, in agglomerato R11, si rammentano, per le suddette aziende:

- **le prescrizioni di cui all'art. 56 relativo ai combustibili utilizzati nei processi produttivi;**
- **gli indirizzi di cui agli artt. 57 "Contenimento dei consumi energetici del sistema produttivo", 58 "Consumo di solventi e preparati contenenti solventi" e 59 "Emissioni diffuse in attività che generano polveri".**

5) Tutela da inquinamento acustico

La Variante in oggetto contribuisce all'aggiornamento del Piano di Classificazione Acustica, approvato con del C.C. n. 231 del 19.12.2007 e delle fasce di rispetto acustico ai sensi del D.P.R. 142/2004, proponendo una preliminare zonizzazione delle previsioni insediative ed infrastrutturali oggetto di modifica.

Il Rapporto ambientale ha quindi valutato, con l'ausilio di strumenti di modellistica previsionale, l'impatto acustico delle previsioni produttive di cui alle voci PROD_1+PROD_15, trascurando di fatto una valutazione preventiva del rumore imputabile ai presunti maggiori volumi di traffico associabili alle modifiche concernenti l'assetto della rete di distribuzione commerciale (disquisite ai successivi punti 19 e 20). A conclusione delle stime effettuate, gli estensori dello studio affermano che gli scenari di progetto, simulati sotto il profilo acustico in termini di volumi di traffico indotti e di nuovi impianti legati alle attività produttive, comportano impatti di scarsa significatività rispetto alla situazione attuale.

In relazione alle previsioni produttive di cui alla Tabella 1, si evidenziano in alcuni casi potenziali criticità imputabili alla prossimità con edifici residenziali, per lo più case sparse o piccoli nuclei abitati. Tale presumibile interferenza è maggiormente evidente nei casi denominati PROD_01, PROD_02, PROD_03-04-05 e PROD_10.

Si osserva inoltre che le infrastrutture viarie prossime alle previsioni produttive PROD_02, PROD_6, PROD_8 e PROD_10, presentano flussi di traffico che già allo stato attuale determinano il superamento dei limiti di immissione assoluti in corrispondenza delle abitazioni limitrofe.

Stante il fatto che le attività insediabili dovranno redigere la valutazione di impatto acustico secondo la normativa vigente ai sensi dell'art. 8 della Legge 447/1995, alla luce di quanto argomentato ed in accordo con il parere espresso da ARPA, si raccomanda all'Amministrazione Comunale di prevedere una idonea progettazione degli edifici e delle aree pertinentziali, nonché del lay-out interno-esterno delle attività, con ubicazione in posizione schermata e lontana dagli edifici residenziali di tutte le sorgenti sonore verosimilmente impattanti, quali: viabilità di accesso all'area, zone di carico/scarico delle materie prime e/o dei prodotti finiti, lavorazioni in esterno, impianti rumorosi. Dovrà altresì essere prevista una idonea distanza tra gli edifici di progetto ed i ricettori abitativi al fine di lasciare uno spazio utile alla realizzazione, all'interno delle aree di progetto, di tutti i sistemi di mitigazione

acustica che si rendessero necessari per il rispetto dei limiti di immissione assoluti e differenziali di cui alla Legge 447/1995.

6) PROD_02

Con ampliamento dell'area di trasformazione AT4a 12/14, posta all'intersezione tra via Dismano e via Torino, si richiede la delocalizzazione della piattaforma logistica della ditta di autotrasporti Tecnolog, attualmente sita in via San Cristoforo, e dell'azienda Agrifrut, ad oggi operante in via Russi nell'area di prossima riqualificazione del comparto Novello.

Secondo quanto illustrato nelle schede delle aree di trasformazione (PG. 5.3), l'accessibilità all'area è prevista da via Chiesa di Pievesestina, che ad oggi rappresenta il collegamento fra via Torino e via Passo Corelli ad uso pressoché esclusivo dei residenti. Ai sensi del Codice della Strada tale asse viario risulta di categoria F (strade locali) e la piattaforma stradale attuale appare del tutto inadeguata a ricevere ulteriori carichi veicolari, tenuto altresì conto che i mezzi pesanti, in previsione, incideranno per oltre il 50% sul traffico totale indotto, come stimato nel Rapporto ambientale.

La valutazione di sostenibilità ambientale degli interventi previsti ha inoltre rilevato quanto segue:

- il sistema depurativo delle acque reflue nella zona di Pievesestina raggiunge già oggi la massima potenzialità di carico trattabile in relazione agli insediamenti esistenti ed alle previsioni urbanistiche approvate e/o autorizzate, così come riferito al precedente punto 1);
- si valuta nulla la differenza di traffico fra lo stato attuale e lo stato di progetto, prescindendo dal fatto che l'insediamento delle aziende in oggetto avviene mediante ampliamento di un'area di trasformazione polifunzionale nella quale è previsto l'insediamento di altre attività;
- la verifica dei tratti stradali interessati dai flussi veicolari di progetto rileva per via Torino il superamento della portata di servizio calcolata sul massimo flusso orario di veicoli equivalenti;
- la caratterizzazione, nello stato attuale e nello stato di progetto, della portata di servizio lungo via Chiesa di Pievesestina sulla base del massimo traffico ammesso per corsia riferisce valori che appaiono sovrastimati rispetto alle piattaforme stradali esistenti;
- si rileva la presenza di una scarpata ricca di vegetazione, nonché la presenza di un esemplare solitario di olmo di particolare pregio, per il quale la verifica di assoggettabilità non definisce alcuna politica di tutela e/o integrazione con la progettazione urbanistica del comparto.

Posto che l'assetto e la configurazione urbanistica del comparto polifunzionale sarà oggetto di piano attuativo, sulla base delle osservazioni propedeutiche alla valutazione di sostenibilità ambientale degli interventi previsti, sintetizzate ai punti precedenti, si ritiene necessario integrare la scheda relativa all'area di trasformazione medesima, di cui all'elaborato PG 5.3, con le seguenti condizioni:

- l'attuazione del comparto è subordinata al preventivo collettamento al depuratore di via Calcinaro, ovvero alla realizzazione della dorsale di collegamento fra il depuratore di Pievesestina e quello centrale, di cui al precedente punto 1);
- l'attuazione del comparto è altresì subordinata al potenziamento della rete del gas metano e dell'acquedotto lungo via Torino con condotte presumibilmente di diametri DN 300 e lunghezza di circa 4 km, come stimato dagli estensori del Rapporto ambientale;
- dovranno essere verificate le condizioni di accessibilità all'area mettendo in sicurezza via Chiesa di Pievesestina e quindi la mobilità legata alle residenze ivi presenti;
- dovranno essere definite le condizioni per la tutela ed il mantenimento degli esemplari vegetazionali di pregio in coerenza con gli indici ecologici e paesaggistici previsti nella scheda relativa.

Si rammenta inoltre che su tale previsione insistono le prescrizioni e gli indirizzi risultanti dalla procedura di screening delle aree di trasformazione polifunzionali del comparto produttivo di Pievesestina e Torre del Moro di cui alla deliberazione di Giunta Provinciale n. 18 del 22.1.2007, di cui è necessario dare atto nelle summenzionate schede.

Si riportano le disposizioni esito di tale procedura cui riferire in maniera specifica la progettazione dell'area di trasformazione:

- l'impiego delle aree a standard di verde pubblico per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica è consentito unicamente per i volumi idrici da laminare derivanti da superfici pubbliche (area a parcheggio, viabilità ecc.), destinando quindi la laminazione di quelle originate dalle restanti superfici presso autonomi e separati dispositivi di accumulo temporaneo da realizzare su aree private. Qualora siano previsti dispositivi di accumulo temporaneo delle acque di laminazione in depressioni morfologiche appositamente conformate su aree azionate a "Verde pubblico" dovrà essere rispettata un'altezza del battente idrico non superiore a 30 centimetri, tale da garantire la fruizione pubblica in sicurezza anche nei periodi di riempimento delle depressioni, coerentemente alla connotazione urbanistica di zona;
- condizione imprescindibile per l'approvazione delle opere di urbanizzazione delle aree è la predisposizione di una rete duale. L'impiego differenziato delle acque, in funzione della qualità della risorsa idrica, potrebbe essere inoltre maggiormente soddisfatto anche attraverso la realizzazione di una rete triale. Quest'ultima ipotesi dovrà essere comunque valutata qualora sia compatibile con i cicli produttivi e non produca un aggravio tecnico ed economico eccessivo a fronte dei benefici ambientali conseguibili. Lo schema di Convenzione, in quanto elemento costitutivo dello strumento attuativo, dovrà, inoltre, espressamente prevedere negli interventi edilizi promossi dai soggetti assegnatari la progettazione e l'obbligo della realizzazione di reti idriche duali; nel caso in cui l'attuazione delle previsioni artigianali/industriali preceda l'effettiva operatività dell'acquedotto industriale, dovranno essere definiti, sempre all'interno della Convenzione, precisi termini temporali entro i quali adempiere all'obbligo di allacciamento delle attività insediate all'acquedotto industriale una volta che questo sia utilizzabile;
- tra i criteri preferenziali da adottare in fase di valutazione di progetti ed attività insediabili nell'area di Pievesestina – Torre del Moro, l'Amministrazione comunale dovrà tendere a preferire e/o favorire quelli che per loro natura o impostazione tecnica risultano meno idroesigenti o con dimostrate capacità di riutilizzo delle acque di processo e/o meteoriche;
- in relazione alla natura ed alla tipologia delle attività insediabili dovranno essere previste, da parte dell'Amministrazione comunale obblighi convenzionali per la realizzazione di cisterne di utilità per il riutilizzo delle acque meteoriche;
- in relazione alla natura ed alla tipologia delle attività insediabili nelle Aree di trasformazione afferenti l'area di Pievesestina e Torre del Moro andranno previste da parte dell'Amministrazione comunale obblighi convenzionali per la realizzazione di cisterne di utilità per il riutilizzo delle acque meteoriche;
- le opere di collettamento e gli interventi impiantistici per la depurazione dei reflui dovranno essere dimensionati tenendo conto della possibilità di smaltimento delle acque di prima pioggia così come delineato dalla del. G.R. 286/2005;
- nella valutazione ai fini dell'approvazione del PUA, dovranno obbligatoriamente trovare riferimento progettuale sistemi e modalità di raccolta e gestione delle acque che consentano di ridurre a "monte" le portate meteoriche circolanti nelle reti fognarie, attraverso la raccolta delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate ed il loro smaltimento nei corpi idrici superficiali o sul suolo o in strati superficiali del sottosuolo;
- nell'ottica di una gestione ambientale di qualità, protesa a soddisfare i criteri di sostenibilità e gli obiettivi di qualità dei corpi idrici significativi prossimi alle aree di trasformazione, dovrà essere prevista la realizzazione delle vasche di accumulo delle acque di prima pioggia e dei sistemi di trattamento depurativo appropriato per ciascun nucleo del polo, secondo quanto indicato nella del. G.R. 286/05;
- nell'attuazione delle previsioni urbanistiche costituisce norma di riferimento in materia energetica la L.R. 23.12.2004, n. 26, "Disciplina della programmazione energetica territoriale ed altre disposizioni in materia di energia", e specificamente la parte relativa agli adempimenti previsti al fine di assicurare il contenimento dei consumi energetici nei tessuti urbani, favorire la valorizzazione delle fonti rinnovabili ed assimilate di energia, promuovere la dotazione e

fruibilità di altri servizi energetici di interesse locale. Pertanto dovrà trovare applicazione nell'attuazione delle previsioni urbanistiche in questione anche il comma 4, lett. a) dell'art. 5 della citata legge il quale recita che “per gli interventi di nuova urbanizzazione di superficie utile totale superiore ai 1.000 mq., sia valutata in fase di progetto la fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia basati sulla valorizzazione delle fonti rinnovabili, impianti di cogenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento”;

- a causa della notevole incidenza sul fabbisogno energetico connesso alle necessità di riscaldamento/raffrescamento degli edifici, l'Amministrazione Comunale nelle fasi di verifica/approvazione dei progetti edilizi dovrà assumere quale ulteriore elemento valutativo dei progetti il rispetto di modalità costruttive e criteri progettuali ispirati ad un uso razionale dell'energia e definibili, in particolare, in una attenzione all'orientamento e conformazione degli edifici, tale da massimizzare lo sfruttamento dell'energia solare nel periodo invernale, nonché nell'inserimento di sistemi schermanti esterni essenziali per ridurre gli effetti di riscaldamento nel periodo estivo;
- la progettazione degli spazi verdi nel loro complesso deve seguire le indicazioni fornite negli elaborati presentati con riferimento sia alle essenze da utilizzare (ferma restando la necessità di verificare, al momento dell'impianto, l'effettiva possibilità del loro utilizzo), che ai sesti di impianto al fine di garantire la riconnessione della rete ecologica e la creazione di aree a valenza naturalistica;
- laddove siano presenti insediamenti di tipo residenziale, vengano realizzati degli interventi specifici per le singole aree di intervento impostati secondo le linee progettuali generali evidenziate nello studio ma calate nei contesti di riferimento e confrontate con le problematiche relative alla localizzazione, alle tipologie di interventi edilizi e/o infrastrutturali previsti e agli elementi naturali e/o antropici presenti;
- posto che le quote di verde pubblico devono essere localizzate in maniera tale da garantirne la fruizione pubblica, evitando eccessivi frazionamenti e localizzazioni negli spazi di risulta della viabilità e/o dei percorsi stradali, dovrà essere garantita la dotazione prevista per legge escludendo dal computo le aree spartitraffico e quelle interne alle rotatorie, nonché quelle intercluse da sedi viarie;
- tenendo conto di quanto prescritto al punto precedente, si ritiene necessario specificare che gli interventi di mitigazione finalizzati all'attenuazione dell'impatto di tipo ecologico, diversamente da quanto previsto nello studio, dove appaiono frammentati e distribuiti su varie porzioni dell'ambito in esame, vanno il più possibile progettati in maniera unitaria all'interno di ogni nucleo e devono essere caratterizzate da un impianto arboreo con copertura non inferiore al 60%. Relativamente alle ipotesi di riconnessione della rete ecologica, si specifica che tali interventi devono essere localizzati all'interno delle aree di riconnessione delle reti ecologiche comprendendo in tale dicitura anche le aree ad elevata probabilità di esondazione individuate dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli e complessivamente cartografate nella Tavola 5 “Schema di assetto territoriale” del P.T.C.P. approvato. Tale scelta si ritiene maggiormente efficace, in ragione sia della maggior superficie a disposizione che della possibilità di effettuare una progettazione unitaria e complessiva, al fine di valorizzare le aree in esame, e garantire la coerenza con quanto disposto dal piano provinciale configurandosi anche come misura compensativa rispetto agli interventi in progetto;

Si ritiene necessario integrare la scheda dell'area di trasformazione in parola con il richiamo alle suddette disposizioni.

7) PROD_03-04-05

In località Pievesestina, tra la direttrice ferroviaria, l'asse stradale della E45 e via Lupa, si propone un nuovo insediamento polifunzionale, da realizzarsi mediante permesso di costruire con prescrizioni (Allegato

Normativo A11, nn. 141-142-143), nel quale trovano nuova collocazione le aziende Calcestruzzi del Savio e Barducci Liberio, mentre l'azienda A.T.I. di Mariani & C. s.n.c., ivi localizzata, da ambito di recupero delle attività polifunzionali in zona agricola diventa tessuto polifunzionale ai sensi dell'art. 39 delle NdA, previo incremento della SUL.

Premesso e richiamato quanto segue in merito alla delocalizzazione della Calcestruzzi del Savio:

- in sede di approvazione della Variante Generale, la Giunta Provinciale, con deliberazione n. 55283/348 del 29.7.2003, ha sospeso l'approvazione dell'Accordo con la società Calcestruzzi del Savio ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, comportante variante al P.T.C.P, subordinandola all'integrazione ed all'espletamento delle procedure di deposito ai sensi dell'art. 14 della L.R. 47/78;
- il Comune di Cesena, conseguentemente a quanto disposto dall'Amministrazione Provinciale, ha approvato con deliberazione consiliare n. 102 del 26.4.2004 un Accordo con la società Calcestruzzi del Savio ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, che ha avuto accesso nel secondo provvedimento di pubblicazione e riproposizione di alcune istanze stralciate;
- la Giunta Provinciale, con deliberazione n. 22633/95 del 29.3.2005, ha approvato l'Accordo con la società Calcestruzzi del Savio ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, ritenute condivisibili le soluzioni proposte e conformi ai vincoli ambientali, insediativi ed infrastrutturali e ritenuti sufficienti gli elementi di interesse pubblico necessari alla sua legittimazione. Uno degli elementi che compone l'Accordo in oggetto è il trasferimento dell'attività produttiva di escavazione e lavorazione di inerti dall'attuale area sita nella frazione di Borgo Paglia in prossimità del fiume Savio;

richiamate inoltre, per quanto concerne l'azienda A.T.I. di Mariani & C. s.n.c., le premesse di cui al successivo punto 14) in merito agli ambiti di recupero delle attività polifunzionali in zona agricola di cui all'art. 82bis delle NdA;

la proposta di realizzare l'insediamento in oggetto, di estensione complessiva pari a 29.167 mq, in posizione marginale rispetto al tessuto produttivo esistente, mediante permesso di costruire ed utilizzando un indice generalmente destinato a zone di completamento produttivo (0,6 mq/mq) è incongrua alla luce dell'ubicazione, dell'estensione e delle caratteristiche insediative e di accessibilità dell'area.

Si ritiene pertanto necessario sottoporre tale previsione a pianificazione attuativa preventiva (lasciando facoltà all'Amministrazione comunale di individuare uno o più piani attuativi ricomponenti l'insediamento di progetto), assumendo indici adeguati alle necessità e corrispondendo gli standards urbanistici previsti per legge.

Rilevata altresì:

- la prossimità di zone residenziali;
- le difficoltose e limitate condizioni di accessibilità all'area da via Lupa;
- le criticità legate al sistema fognario-depurativo dell'area di Pievesestina e Torre del Moro, di cui al precedente punto 1);
- le difficoltà, rilevate da HERA con nota del 6.10.2008 anche in relazione al servizio idrico ed energetico;
- la vicinanza di un pozzo di alimentazione dell'acquedotto, per il quale l'art. 94 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. impone, nella zona di rispetto, la tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica captata;

in accordo con il parere espresso da ARPA, si ritiene che il piano attuativo (o, in alternativa, i piani attuativi) conseguente a tale previsione debba essere assoggettato a specifica VAS, in virtù della presunta importanza degli impatti generati dalle attività che si insedieranno in detta area.

8) PROD_06

Si propone l'ampliamento dell'azienda CO.P.R.A. in località Case Missiroli da realizzarsi mediante permesso di costruire con prescrizioni di cui al n. 154 dell'Allegato Normativo A11. L'area oggetto di Variante è localizzata nei terreni agricoli attigui all'insediamento esistente, per una superficie complessiva pari a 28.697 mq, cui è associata una capacità edificatoria pari a 17.218 mq di SUL.

L'area proposta per l'ampliamento dell'attività produttiva ricade interamente nella zona tutelata ai sensi dell'art. 21A "Zone ed elementi di interesse storico-archeologico" del PTCP. Nello specifico si tratta di "area di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti (b2)" per

la quale vige la prescrizione di cui al comma 5 del summenzionato art. 21A che si riporta integralmente:

“Le aree di cui alla lettera ‘b2’ sono assoggettate a ‘Controllo archeologico preventivo’: le trasformazioni urbanistiche ed edilizie comportanti movimenti di terreno e scavi di qualsiasi natura, ivi comprese le opere pubbliche ed infrastrutturali, sono subordinate all'esecuzione di ricerche preliminari, svolte in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica e in conformità alle eventuali prescrizioni da questa dettate, rivolte ad accertare l'esistenza di complessi e/o materiali archeologici e la compatibilità degli interventi proposti con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione.

Qualora tali aree, a seguito dell'esecuzione delle ricerche preliminari, risultino in tutto o in parte libere da complessi e/o materiali archeologici, per i rispettivi ambiti di riferimento varranno le previsioni successivamente definite dalla pianificazione comunale.

Ai fini della applicazione della presente norma, nel caso delle individuazioni puntuali delle aree di cui alla lettera ‘b2’ si intende ad esse associata una fascia di rispetto e di tutela di 50 metri di raggio, avente lo stesso valore normativo.”

Inoltre, dal Rapporto ambientale emergono le seguenti valutazioni:

- pur non sussistendo ad oggi problemi di tipo infrastrutturale per le reti fognarie, acquedottistiche e di distribuzione gas, il Gestore del servizio idrico integrato segnala, con nota del 6.10.2008, che in relazione all'attività svolta di raccolta, selezione, confezionamento e vendita uova, potrebbero sussistere problemi di allacciamento con relativi oneri per il soggetto attuatore da valutare in sede di rilascio delle autorizzazioni;
- l'attività in essere utilizza discrete quantità di acqua mediante captazione da due pozzi interni con consumo medio giornaliero pari a circa 200 mc. In seguito agli interventi di ampliamento si prevede un incremento del fabbisogno idrico pari a circa il 20%;
- le acque provenienti dai processi e dalle operazioni di lavaggio e dai servizi igienici, previo trattamento di queste ultime in vasca Imhoff, sono convogliate in una vasca di sollevamento e successivamente inviate all'impianto di depurazione. Il depuratore aziendale scarica in acque superficiali (scolo consorziale Rio Rigoncello) quantitativi stimati pari ad una media giornaliera di 145 mc;
- i processi produttivi in essere generano emissioni in atmosfera di poveri, ossidi di azoto ed ossidi di zolfo, autorizzate ai sensi del D.P.R. 203/88 e s.m.i..

Tutto ciò premesso, si rende necessario subordinare l'attuazione dell'ampliamento in oggetto alle seguenti prescrizioni, coerentemente al parere espresso da ARPA:

- **valutare e documentare con specifico elaborato la possibilità di scaricare le acque reflue pretrattate in pubblica fognatura;**
- **prevedere, all'interno dell'attività aziendale, soluzioni impiantistiche deputate alla raccolta delle acque piovane da destinare ad usi compatibili nonché, eventualmente soluzioni atte al recupero ed al riutilizzo delle acque di processo;**
- **stante il fatto che gli edifici di progetto dovranno ottemperare ai disposti della Del. G.R. 156/2008, prevedere l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, ovvero meccanismi di recupero energetico, atti a coprire parte del fabbisogno aziendale.**

Rilevato inoltre che gli elaborati prodotti per la verifica di assoggettabilità a VAS non contemplano alcuna specifica analisi che renda conto dell'impatto paesaggistico provocato dai fabbricati di progetto, **si richiede, preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo, di verificare l'ottemperanza delle disposizioni di cui all'art. 24B del P.T.C.P. concernente la viabilità panoramica nelle aree poste a sud della via Emilia. Secondo tale dispositivo deve essere garantita la visibilità dell'emergenza della quinta collinare, ovvero dell'“ambito di individuazione del limite inferiore della continuità e della visibilità delle principali emergenze della quinta collinare”, così come definito dall'allegato 2b del P.T.C.P..**

Infine, la prevista barriera vegetale lungo i confini est, sud ed ovest dovrà essere realizzata preventivamente e di idonea larghezza, al fine di costituire almeno un doppio filare formato con

specie autoctone arboree ed arbustive d'alto fusto, piantate a distanza di 2-4 m l'una dall'altra e scelte in base alla natura del terreno ed alle condizioni meteoclimatiche locali.

9) PROD_07

La società litografica SILA s.n.c. in località Case Missiroli richiede l'ampliamento del tessuto polifunzionale nei terreni limitrofi all'insediamento esistente, da attuarsi con permesso di costruire con prescrizioni di cui al n. 149 dell'Allegato Normativo A11.

Si rileva come le superfici destinate all'espansione dell'attività produttiva ricadano interamente nell'ambito di tutela fluviale di cui all'art. 17, comma 2, lettera c) "Zone di tutela del paesaggio fluviale", del P.T.C.P.. Per tali aree trovano applicazione le prescrizioni di cui al settimo, ottavo, nono e decimo comma, le direttive di cui al tredicesimo, quattordicesimo e ventesimo comma e gli indirizzi di cui al sedicesimo, diciassettesimo e diciottesimo comma del summenzionato art. 17.

Secondo tali disposizioni normative le aree fluviali di pianura sono indisponibili all'edificazione di tipo produttivo così come proposto nella Variante in oggetto. Si richiede pertanto lo stralcio della suddetta previsione.

10) PROD_08

La previsione in oggetto, localizzata nella frazione di Martorano lungo via Viola, è finalizzata alla dismissione di un allevamento suinicolo. Attualmente, sull'area di superficie complessiva pari a 28.539 mq soggetta a permesso di costruire con prescrizione di cui al n. 28 dell'Allegato Normativo A11, sono previsti due lotti polifunzionali per una SUL complessiva pari a 7.981 mq. La Variante propone l'estensione del permesso di costruire con prescrizione ad una superficie più ampia (50.527 mq) la cui configurazione finale prevede due aree per servizi privati (art. 61 NdA) destinata alle cooperative sociali CILS ed ENAIP e tre lotti per attività polifunzionali, con un incremento edificatorio valutato pari a 4.410 mq di SUL (+35%).

Considerato e valutato che:

- l'area in oggetto ricade in "Zone di tutela della struttura centuriata" di cui all'art. 21B, comma 2, lettera a) del P.T.C.P.;
- la previsione è localizzata in prossimità di abitazioni esistenti;
- è necessario realizzare un collegamento stradale con via Viola, così come illustrato nella progettazione del comparto riportata nella Tavole dei Sistemi – stato modificato PS 2.1.5;

la proposta di attuare tale insediamento complesso mediante permesso di costruire ed utilizzando un indice generalmente destinato a zone di completamento produttivo (0,6 mq/mq) è incongrua alla luce dell'ubicazione, dell'estensione e delle caratteristiche insediative dell'area.

Si ritiene pertanto necessario sottoporre tale previsione a piano attuativo, assumendo indici adeguati alle necessità e corrispondendo gli standards urbanistici previsti per legge.

11) PROD_09

L'azienda localizzata in località San Giorgio richiede di ampliare la superficie destinata a tessuto polifunzionale in adiacenza all'attuale insediamento per circa 6.064 mq di SUL aggiuntiva, da realizzarsi mediante intervento diretto con premesso di costruire con prescrizioni di cui al n. 10 dell'Allegato Normativo A11. L'ampliamento proposto si estende sul lato orientale dell'azienda fino a raggiungere, a nord, con un'area destinata a parcheggio oggetto di prescrizione, l'intersezione fra via Parataglio e viale della Libertà, assi portanti della conurbazione residenziale della frazione.

Si ritiene necessaria una preliminare verifica delle le condizioni di sicurezza stradale inerenti l'accesso al lotto, tenuto conto delle caratteristiche delle sezioni stradali interessate, della mobilità che interessa tali arterie e dei volumi di traffico indotti dall'insediamento produttivo. Tale verifica, preordinata alla progettazione di un innesto in sicurezza deve essere inserita quale prescrizione al permesso di costruire di cui all'art. 27 delle NdA.

Inoltre, gli elaborati cartografici relativi allo stato modificato riportano, fra il tessuto residenziale esistente ed il perimetro del permesso di costruire con prescrizioni sul fronte di via Parataglio, un retino verde, posto

all'esterno del perimetro medesimo, non riconducibile ad alcuna specifica voce di legenda e, quindi, ad alcun articolo normativo.

Posto che, per analogia cromatica con l'area destinata a verde di mitigazione ubicata all'interno del lotto in oggetto, nel margine più a sud, possa estendersi la medesima destinazione anche a tale porzione, si ritiene necessario:

- **indicare e specificare negli elaborati cartografici e normativi, tipologia e caratteristiche delle aree verdi indicate con la suddetta retinatura;**
- **indicare esattamente quali previsioni di mitigazione ricadono nella prescrizione di cui al permesso di costruire n. 10, ovvero se l'area di mitigazione rappresentata debba essere ricompresa entro il perimetro del lotto art. 27 NdA.**

12) PROD_11b

L'azienda Cucchi Marino, dedita ad attività di recupero rifiuti da demolizioni in località Bulgaria, ha richiesto un'area limitrofa all'insediamento produttivo da destinare a piazzale da adibire a deposito e stoccaggio di materiali senza indice di edificabilità da attuarsi mediante permesso di costruire con prescrizioni (Allegato Normativo A11, n. 138).

Gli elaborati cartografici riportano per tale area la previsione di parcheggio specialistico di cui all'art. 56 delle NdA.

Si richiede quindi di definire univocamente la destinazione d'uso dell'area. Si precisa inoltre che, l'eventuale destinazione ad uso deposito e stoccaggio materiali da demolizione deve garantire, anche in accordo all'art. 51.01 delle NdA, specifici requisiti prestazionali in relazione alla vigente normativa in materia ambientale e sanitaria.

La previsione in oggetto ricade in area caratterizzata da ricchezza di falde idriche (zona B di cui all'art. 28, comma 2, del P.T.C.P.), per cui la realizzazione dell'intervento non dovrà costituire motivo di turbamento del regime delle acque sotterranee.

Si rende pertanto necessario che la platea di fondazione che sarà allestita nel sito in oggetto garantisca un adeguato livello di impermeabilizzazione atto ad evitare percolamenti nelle acque di falda.

Si richiede infine la rappresentazione negli elaborati cartografici delle dotazioni territoriali a verde di mitigazione prescritte in relazione al permesso di costruire di cui all'art. 27 delle NdA.

13) PROD_12

Si propone la riconversione di due lotti a Pievesestina destinati a tessuto polifunzionale e verde pubblico in parcheggi pubblici, delocalizzando l'attività produttiva nelle immediate vicinanze.

Le aree proposte ricadono in zona tutelata ai sensi dell'art. 21A "Zone ed elementi di interesse storico-archeologico" del PTCP. Nello specifico si tratta di "area di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti (b2)" per la quale vige la prescrizione di cui al comma 5 del summenzionato art. 21A, riportata integralmente al precedente punto 9).

14) PROD_13

La ditta Assotubi, operante nel settore della produzione e lavorazione di tubi in acciaio per micropali, è perimetrata nel PRG del Comune di Cesena come ambito di recupero delle attività polifunzionali in zona agricola ai sensi dell'art. 82 bis delle NdA. Il disposto normativo inerente tale zonizzazione, prevede per la ditta in oggetto un ampliamento "una tantum" pari a 500 m di SUL, definito in seguito a specifica indagine conoscitiva e meglio dettagliato nella scheda di progetto di cui all'Allegato normativo n. 10, in cui sono evidenziate le condizioni di riqualificazione ed ampliamento dell'attività. Tali interventi sono subordinati alla globale corresponsione degli standard urbanistici, nonché, nel caso specifico, all'allacciamento all'infrastruttura fognaria collettata ad impianto centralizzato.

Premesso e richiamato quanto segue:

- in sede di approvazione della Variante Generale al PRG del Comune di Cesena (PRG 2000), l'Amministrazione provinciale ha richiesto un approfondimento sulle attività produttive in zona agricola,

tale da supportare e convalidare in modo oggettivo le scelte di categoria d'intervento ed usi compatibili introdotte dal PRG, le quali devono essere valutate in rapporto alla compatibilità delle attività, al loro carico urbanistico, allo stato, consistenza, caratteristiche tipologico-funzionali degli edifici, infrastrutturazione, accessibilità, impatto ambientale. Diversamente, in conformità a quanto previsto dall'art. 40 LR 47/78, comma 13, in assenza di una ricognizione sul patrimonio edilizio esistente - non di valore - in zona agricola, si ritengono ammissibili sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola:

- per quanto concerne le categorie d'intervento i soli interventi di recupero fino alla ristrutturazione edilizia;
- per quanto concerne gli usi insediabili le sole funzioni già insediate o di pari carico urbanistico ed impatto;
- nella summenzionata sede la Giunta Provinciale ha chiesto al Comune di subordinare l'approvazione della disciplina relativa alle attività polifunzionali in zona agricola, riformulata e riarticolata secondo parametri rispondenti a criteri di adeguamento dell'attività e delle superfici esistenti ai fini della massima salvaguardia degli usi e dei suoli agricoli, all'espletamento delle procedure di pubblicazione deposito ai sensi dell'art. 14 della L.R. 47/78;
- l'adeguamento di cui sopra, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 103 del 26.4.2004, integrato con parere dell'AUSL di Cesena e dell'ARPA di Forlì-Cesena ed approvato con deliberazione di Giunta Provinciale 22633/95 del 29.3.2005 prevede in sintesi:
 - la ridefinizione delle quantità di ampliamento ammesse non più basata sulla definizione di indici fondiari, ma sulle esigenze e problematiche aziendali documentate dall'indagine conoscitiva;
 - l'inserimento dell'indice di permeabilità pari a 30% da applicarsi nell'area adibita a piazzali;
 - la globale corresponsione degli standards urbanistici e l'attuazione tramite permesso di costruire convenzionato;
- delle 50 aziende oggetto di indagine e potenzialmente interessate alla permanenza in territorio rurale, il Comune ha effettuato una stretta selezione che di fatto porta alla permanenza di sole 14 aziende;
- per la ditta Assotubi in oggetto sono pertanto state individuate specifiche quantità di ampliamento, pari a 500 mq di SUL aggiuntiva;

la proposta di incremento della superficie concessa in ampliamento alla ditta Assotubi da 500 mq a 1.500 mq è proposta senza peraltro aggiornare l'indagine conoscitiva effettuata a sostegno degli ampliamenti previsti in sede di variante Generale.

Posto ciò, tenuto conto delle valutazioni propedeutiche alla verifica di assoggettabilità a VAS e richiamando le disposizioni di cui agli artt. 55 e 69 del P.T.C.P., si ritiene che condizione imprescindibile e preliminare all'attuazione dell'intervento proposto sia la sistemazione di una idonea ambientazione sulla E45 per tutta la profondità della fascia di rispetto, pari a 40 ml, mediante piantumazione di essenze arboree con un livello minimo di copertura pari al 60%. Tali dotazioni sono da corrispondersi al netto degli oneri di urbanizzazione previsti.

15) PROD_15

La Gommara s.p.a., con sede nel Comune di Longiano e magazzino distaccato in via Malanotte nella frazione di Calisese richiede un ampliamento della superficie fondiaria pari a 17.653 mq corrispondente ad una SUL di 10.592 mq al fine di consentire la collocazione delle unità produttive facenti capo all'azienda presso una sede unica. L'area proposta per l'ampliamento, localizzata nella porzione retrostante l'attuale insediamento produttivo, è assoggettata a permesso di costruire con prescrizioni n. 156. La condizione alla quale è subordinata l'attuazione della previsione è definita dalla realizzazione di una fascia verde di mitigazione di ampiezza pari a 20 m nel tratto prospiciente lo scolo Rigoncello, che scorre sul lato occidentale dell'area proposta per l'ampliamento ed è tutelato ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c), del D.Lgs. 42/2004, ed una seconda fascia a verde di ampiezza pari a 10 m lungo il confine meridionale a protezione di un abitato.

In virtù del fatto che la previsione insediativa ricade in zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale di cui all'art. 19 del P.T.C.P. ed in accordo con il parere espresso da ARPA, si ritiene

necessario realizzare, preventivamente agli interventi di ampliamento, una barriera lungo tutto il perimetro esterno dell'area, di idonea larghezza, al fine di costituire almeno un doppio filare formato da specie autoctone arboree ed arbustive d'alto fusto, piantate a distanza di 2-4 metri l'una dall'altra e scelte in base alla natura del terreno ed alle condizioni meteoclimatiche locali.

Le analisi contenute nel Rapporto ambientale evidenziano un discreto incremento dei volumi di traffico, sia leggero (da 20 a circa 100 addetti in virtù dell'ampliamento e della delocalizzazione di persone e funzioni da altra sede), che pesante (da 2-3 transiti di mezzi pesanti al giorno fino a 10-15).

Sulla base di quanto rilevato, si rende pertanto necessario verificare l'adeguamento della sede stradale di via Malanotte dallo stabilimento della Gommara fino all'innesto con la S.P. 9 via Case Missiroli, e garantirne l'eventuale adeguamento anche laddove sia necessario concertare gli interventi con il confinante Comune di Montiano.

16) OO.PP_18-8

Si tratta della proposta di modifica alla variante alla via Cervese (S.P. 7) in località Calabrina e Villa Calabra. La Variante generale al PRG approvata nel 2003 prevede la realizzazione delle circonvallazioni all'asse di via Cervese sul lato nord-est delle frazioni di Calabrina e di Pioppa, nell'ottica di ammodernare e mettere in sicurezza tutto il tracciato dell'asse viario partendo dal confine con il Comune di Cervia per giungere fino all'imbocco dell'autostrada. Negli anni scorsi è stato realizzato il primo lotto dei lavori che comprende la realizzazione della rotatoria all'intersezione con la S.P. 33 via del Confine che porta all'aeroporto militare di Pisignano, l'adeguamento della sezione stradale e la realizzazione della pista ciclabile dalla suddetta rotatoria fino alla frazione di Pioppa e della variante di Pioppa.

La soluzione proposta relativamente alla circonvallazione delle frazioni di Calabrina e Villa Calabra prevede una sede stradale di ampiezza pari a 10, 50 m, con pista ciclabile lato ovest nel tratto tra la circonvallazione di Pioppa (nord) e l'inizio del by-pass stradale a valle dell'intersezione con via Viole. La Variante si distacca dall'attuale sede, attraversando via Mariana, via Confine di S. Giorgio ed arrivando all'innesto con via Targhini; da qui, ripercorre via Violone di Gattolino per poi by-passare ad est l'abitato di Villa Calabra e riconnettersi al vecchio tracciato a valle della frazione. Il tracciato di progetto prevede due rotatorie, la prima delle quali, fra le frazioni di Pioppa e Calabrina, si pone fuori asse rispetto all'intersezione che va a regolare; tale collocazione impedisce la svolta a sinistra per chi proviene da Cervia e deve immettersi sul lato est di via Mariana.

Atteso che il PTCP definisce l'assetto del territorio relativamente agli interessi sovracomunali che attengono alle infrastrutture per la viabilità (art. 26 L.R. 20/2000 e s.m.i.) e che la modifica proposta in Variante si discosta significativamente dal tracciato della viabilità di progetto rappresentata negli elaborati cartografici del P.T.C.P., si evidenzia che la Relazione illustrativa ed il Rapporto ambientale non assolvono ad una compiuta valutazione dell'intervento proposto, in quanto:

- non è riportata alcuna disamina specifica inerente le motivazioni che hanno condotto alla modifica sostanziale delle previsioni già assentite in sede di Variante generale;
- non sono esplicitate le caratteristiche tecniche funzionali e descrittive della piattaforma stradale, anche in riferimento a quanto disposto dal P.T.C.P. in merito alla viabilità di scala sovracomunale.

È peraltro evidente che il tracciato proposto presenta una caratterizzazione sostanzialmente incompatibile con la trama centuriale tutelata nel paesaggio agricolo oggetto di proposta secondo le prescrizioni di cui all'art. 21B del P.T.C.P., comma 6, secondo cui qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e canalizie deve risultare coerente con l'orientamento degli elementi lineari della centuriazione.

In considerazione di quanto sopra esposto è necessario che l'Amministrazione Comunale provveda:

- **ad una valutazione puntuale e specifica dell'infrastruttura di progetto in relazione all'assetto centuriale ed alle prescrizioni del P.T.C.P., con l'obbligo di mantenere invariata la funzionalità del sistema scolante nello stato di progetto;**
- **alla specificazione puntuale delle caratteristiche tecniche e funzionali della piattaforma stradale di progetto in conformità a quanto disposto dal DM 5 novembre 2001 e la conseguente apposizione della fascia di rispetto stradale ai sensi del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e s.m.i.;**

- all'adeguamento delle fasce di rispetto stradale ai sensi del Codice della Strada.

È inoltre necessario adeguare la previsione in oggetto alle disposizioni di cui all'art. 69 del P.T.C.P., con particolare riguardo ai commi 4, 5, 6 e 7.

Si rammenta inoltre che le strade extraurbane secondarie sono soggette a screening ai sensi della L.R. 9/99 e s.m.i. (Allegato B, punto B.2.40). In tal senso la previsione urbanistica oggetto di variante al Piano deve essere sottoposta a VAS, secondo quanto previsto dall'art. 6 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., con la facoltà conferire alla VAS medesima anche il valore e gli effetti di screening.

17) Riproposizione e inserimento di lotti residenziali art. 38 bis in ambito rurale

La presente Variante ripropone ed inserisce 13 nuovi lotti residenziali in ambito rurale cui attribuisce la caratteristica dei tessuti di cui all'art. 38 bis "Edifici nel verde" delle NdA.

In relazione ai lotti proposti, si premette e si richiama quanto segue:

- in sede di Variante Generale al PRG, la Giunta Provinciale con deliberazione n. 55283/348 del 29.7.2003 ha stralciato le previsioni insediative associate a lotti residenziali isolati con la motivazione che la localizzazione diffusa e minuta è incompatibile con la tutela delle zone agricole e pertanto sono soggette a stralcio le previsioni non contigue al tessuto insediativo o contigue a tessuti insediativi parcellizzati e isolati rispetto al contesto circostante;
- successivamente il Consiglio Comunale ha ritenuto di insistere riproponendo e sottoponendo a deposito e pubblicazione alcune delle aree stralciate dalla Provincia in sede di approvazione; la Giunta Provinciale con deliberazione n. 22633/95 del 29.3.2005 ha previsto nuovamente lo stralcio delle suddette previsioni, richiamando le proprie decisioni assunte in sede di approvazione della Variante Generale.

Si evidenzia innanzitutto che la previsione residenziale denominata 38bis_05 ricade interamente in zona di tutela del paesaggio fluviale di cui all'art. 17, comma 2, lettera c) del P.T.C.P., indisponibile all'edificazione nelle aree di pianura. L'adozione di tale previsione è pertanto illegittima.

Considerato inoltre che:

- le previsioni residenziali 38bis_01-02-03-04-05-07-08-09-10-11 non sono contigue ad alcun tessuto residenziale esistente e di progetto individuato dal P.R.G.;
- la previsione residenziale 38bis_02 è del tutto incongrua rispetto al contesto caratterizzato da insediamenti produttivi;

richiamato infine il fatto che la L.R. 6 luglio 2009, n. 6 che modifica ed integra la legge urbanistica regionale (L.R. 20/2000) ribadisce espressamente la necessità di contenere il consumo di suolo e l'edificazione diffusa; **si ritiene che le previsioni residenziali di cui all'art. 38 bis nn. 01-02-03-04-05-07-08-09-10-11 debbano essere stralciate.**

Le restanti previsioni, che siano espressamente caratterizzate da contiguità con il territorio urbanizzato, possono essere approvate in quanto non costituiscono dispersione insediativa. Una più accurata e precisa valutazione del territorio urbanizzato definita in sede di P.S.C. potrà considerare le previsioni stralciate in relazione al riconoscimento del territorio urbanizzato medesimo, nonché dei servizi e delle dotazioni territoriali presenti nelle frazioni.

18) Modifica degli articoli normativi concernenti la disciplina delle attività polifunzionali

La modifica degli artt. 39 "Tessuto polifunzionale" e 46 "Aree di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale" delle N.d.A. prevede una ridefinizione delle possibilità di insediamento delle attività descritte all'uso U4/3, che comprende, secondo il modificato art. 22, le industrie insalubri di prima classe di cui all'elenco del DM 5.9.1994 e le attività aventi l'obbligo di valutazione di impatto ambientale ai sensi della L.R. 9/99.

La formulazione modificata dei dispositivi normativi prevede la possibilità di localizzare le industrie insalubri di prima classe sia all'interno del tessuto produttivo polifunzionale, sia negli ambiti di trasformazione AT4a, laddove "speciali cautele o l'introduzione di nuovi metodi dimostrino che l'esercizio non reca danno alla salute del vicinato e previo parere AUSL-ARPA (R.D. 27.7.1934, n. 1265, art. 216, comma 5)".

In relazione alla disciplina dell'uso U4/3 si richiama sinteticamente quanto già espresso nel procedimento di approvazione della Variante generale al P.R.G.:

- in sede di espressione delle riserve, l'Amministrazione provinciale ha escluso la possibilità di localizzare nel tessuto polifunzionale le seguenti attività:
 - lavorazioni insalubri di prima e seconda classe (R.D. 27.7.1934, n. 1265);
 - industrie a rischio di incidente rilevante (D.Lgs. 17.8.1999, n. 334);
 - attività aventi l'obbligo di valutazione di impatto ambientale (L.R. 18.5.1999, n. 9);
 - attività rumorose incompatibili con la classe acustica assegnata al tessuto polifunzionale, previa valutazione di impatto acustico (L.R. 9.5.2001, n. 15);disponendo di definire per tali attività una specifica localizzazione;
- l'Amministrazione comunale, in sede di controdeduzione alle summenzionate riserve, ha valutato positivamente la richiesta di escludere dal tessuto polifunzionale le lavorazioni insalubri di prima classe, anche in relazione ad analoga richiesta di ARPA e AUSL. Al tal fine è stata modificata la normativa introducendo l'esclusione delle attività insalubri di prima classe dal tessuto polifunzionale posto a meno di 500 m dalla residenza e dalle aree di trasformazione limitrofe a zone residenziali, ritenendo inoltre che:
 - per le attività aventi l'obbligo di valutazione di impatto ambientale di cui alla L.R. 9/99 la normativa di settore risponde adeguatamente alle esigenze di tutela;
 - per le attività rumorose incompatibili con la classe acustica assegnata al tessuto polifunzionale permangono gli obblighi stabiliti con la classificazione acustica del territorio comunale approvata con del C.C. n. 267 del 16.12.2002;
- in sede di approvazione della Variante generale l'Amministrazione provinciale ha ritenuto condivisibile quanto controdedotto, con la precisazione che anche per le attività aventi obbligo di valutazione di impatto ambientale di cui alla L.R. 9/99 devono adottarsi le medesime cautele in termini di distanza dalla residenza definite per le industrie insalubri, in quanto non è possibile assegnare alla sola fase progettuale il compito di superare le incompatibilità con la residenza che sono risolvibili anche e soprattutto tramite una "congrua" distanza. Ha inoltre precisato che fissare in 500 m la distanza di sicurezza è una prima soluzione che potrà trovare ulteriori e migliori definizioni nelle prossime fasi di pianificazione, anche in relazione alle scelte che verranno fatte in merito alle aree ecologicamente attrezzate.

L'esclusione dell'uso U3/4 è stata infine estesa a tutte le aree di trasformazione localizzate ad distanza inferiore a 500 dalla residenza, esplicitate come segue:

- AT4a 03/02, via Assano
- AT4b 04/03, Villa Chiaviche
- AT4a 05/01, via Brighi
- AT4a 05/02, Diegaro
- AT4a 05/10, Torre del Moro
- AT4b 05/11, S. Mauro
- AT4a 05/03, via San Cristoforo
- AT4a 06/11, San Carlo – San Vittore
- AT4a 08/03, Case Castagnoli
- AT4a 09/05, Ponte Pietra
- AT4a 09/01, via Assano.

Sulla base delle modifiche introdotte con la presente Variante, quindi, l'insediamento di industrie insalubri di prima classe è possibile in tutte le aree del tessuto produttivo polifunzionale, nonché quelle di cintura a destinazione prevalentemente polifunzionale, in subordine alla preventiva valutazione di sostenibilità, in relazione alla presenza di requisiti e condizioni operative e/o gestionali che ne garantiscano la sicurezza e la salubrità dell'ambiente umano. L'aver escluso l'ammissibilità delle suddette tipologie di attività in relazione alla distanza minima dal tessuto residenziale, come stabilito dall'art. 39.04 vigente, può consentire, secondo gli estensori della norma, una puntuale e specifica valutazione caso per caso della significatività e delle esternalità in rapporto all'effettiva e reale consistenza della trama insediativa.

Alla luce delle considerazioni sopra espresse e tenuto altresì conto che:

- il P.R.G. del Comune di Cesena, in quanto strumento urbanistico approvato ai sensi della L.R. 47/78 non dispone di alcuna preventiva valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale delle scelte operate e delle previsioni di Piano;
- non si dispone pertanto di alcun quadro di riferimento conoscitivo/valutativo che possa giustificare e motivare l'esonero generalizzato dal rispetto del limite cautelativo, fissato pari a 500 m, delle attività insalubri di prima classe che vogliano insediarsi negli ambiti polifunzionali;
- la verifica di assoggettabilità a VAS della presente Variante ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., trasmessa alla scrivente Amministrazione Provinciale congiuntamente agli elaborati cartografici e normativi predisposti per l'espressione delle osservazioni ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78, non contempla alcuna valutazione preliminare in relazione ai possibili effetti sul territorio dalle modifiche normative introdotte;
- una valutazione puntuale, caso per caso, di sostenibilità dell'insediamento di lavorazioni insalubri di prima classe nei tessuti polifunzionali, esistenti e di progetto, così come proposta nella riformulazione dei suddetti dispositivi normativi, non consente in alcun modo di stimare gli impatti di tipo cumulativo e sinergico, nonché di definire, attraverso scenari previsionali, soglie massime ammissibili in relazione agli effetti prodotti;

si ritiene che la modifica in oggetto, così come formulata, potrà essere meglio valutata in sede di formazione del P.S.C., la cui Val.S.A.T. sarà in grado di individuare, stimare e verificare più complessivamente gli effetti ambientali e territoriali (diretti ed indiretti, cumulativi e sinergici) delle previsioni introdotte e definire idonee misure compensative.

Nelle condizioni attuali, qualora sia verificato ed opportunamente documentato che le possibili applicazioni della variazione normativa proposta siano di portata limitata, in termini sia numerici che dimensionali, si reputa possibile prevedere una riformulazione del disposto normativo in modo tale da opzionare la scelta di insediare aziende insalubri di prima classe, previo strumento urbanistico preventivo accompagnato da VAS.

19) Modifica dell'articolo normativo concernente la disciplina delle attività commerciali

La modifica proposta per l'art. 23 "Disciplina delle attività commerciali" delle Norme di attuazione concerne i commi 23.02bis e 23.02ter, prevedendo:

- l'ammissione dell'uso U3/2 e U3/3 non alimentare all'interno del tessuto polifunzionale compreso tra i seguenti quadranti:
 - linea ferroviaria, Rotonda della Secante, via Togliatti, via Ravennate, via Cerchia di S. Egidio, via Bruno e via Madonna dello Schioppo;
 - via Assano, via Cervese e via Spinelli;
 - via Romea nel tessuto antistante l'Area di trasformazione AT4b 05/11;
- l'ammissione dell'uso U3/3 non alimentare nelle Aree di Trasformazione polifunzionali (AT4a e AT4b) adiacenti il territorio urbanizzato del centro urbano, Casello Sud A14, Torre del Moro e Pievesestina; stante gli usi U3/2 e U3/3 riferiti, secondo le Norme di attuazione del P.R.G., rispettivamente alle medio-piccole ed alle medio-grandi strutture di vendita.

Ai sensi dell'art. 67 del P.T.C.P., concernente gli assetti della grande distribuzione commerciale, la pianificazione comunale ha facoltà, mediante specifiche varianti urbanistiche, di proporre la localizzazione di nuove strutture di vendita nei seguenti limiti:

- strutture di vendita per prodotti alimentari di dimensione medio-inferiore (fino a 800 mq per i Comuni sotto i 10.000 abitanti e fino a 1.500 mq per i Comuni oltre i 10.000);
- strutture di vendita per prodotti non-alimentari di dimensione medio-inferiore (fino a 1.500 mq per i Comuni sotto i 10.000 abitanti e fino a 2.500 mq per i Comuni oltre i 10.000 abitanti);

Inoltre, nell'ambito della pianificazione commerciale di scala comunale:

- l'individuazione delle aree per medie strutture di vendita non può superare la dimensione di 1,5 ha di superficie territoriale;

- non è consentita la concentrazione di più strutture di vendita, anche attraverso fasi successive di accrescimento, e comunque l'insediamento di medie strutture per una superficie di vendita complessiva superiore a 5.000 mq;

e pertanto, in riferimento a ciò, non sono da ritenersi ammissibili varianti urbanistiche solo per via normativa.

Alla luce di quanto esposto, la modifica dell'art. 23.02bis non risulta pienamente conforme alle disposizioni del P.T.C.P., per cui:

- **è da ritenersi non accettabile l'individuazione solo per via normativa delle aree suscettibili ad ospitare le strutture di vendita di cui alle succitate soglie dimensionali.**

Posto ciò, una eventuale successiva localizzazione cartografica delle aree polifunzionali ricomprese all'interno dei quadranti sopra descritti, per le quali si ammettono gli usi U3/2 e U3/3 non alimentari come definiti nelle Norme di attuazione, dovrà tenere conto del fatto che:

- **l'individuazione delle aree per medie strutture di vendita non può superare la dimensione di 1,5 ha di superficie territoriale;**
- **non è consentita la concentrazione di più strutture di vendita, anche attraverso fasi successive di accrescimento, e comunque l'insediamento di medie strutture per una superficie di vendita complessiva superiore a 5.000 mq.**

Inoltre, analogamente a quanto espresso al precedente punto 18), si osserva quanto segue:

- il P.R.G. del Comune di Cesena, in quanto strumento urbanistico approvato ai sensi della L.R. 47/78 non dispone di alcuna preventiva valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale delle scelte operate e delle previsioni di Piano;
- non si dispone pertanto di alcun quadro di riferimento conoscitivo/valutativo in relazione al quale verificare gli effetti territoriali ed ambientali delle predette variazioni d'uso;
- la verifica di assoggettabilità a VAS della presente Variante ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., trasmessa alla scrivente Amministrazione Provinciale congiuntamente agli elaborati cartografici e normativi predisposti per l'espressione delle osservazioni ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78 e s.m.i., non contempla alcuna valutazione preliminare in relazione ai possibili effetti sul territorio dalle modifiche normative introdotte.

Sulla base di tali considerazioni, si ritiene che il modificato art. 23.02bis, previa individuazione cartografica degli ambiti descritti nella proposizione in oggetto e nel rispetto delle disposizioni del P.T.C.P., potrà essere meglio valutata in sede di formazione del P.S.C., la cui Val.S.A.T. sarà in grado di individuare e misurare più complessivamente gli effetti ambientali e territoriali (diretti, indiretti, cumulativi, sinergici) delle previsioni introdotte e definire idonee misure compensative.

Nella condizioni attuali, stante l'integrale osservanza delle disposizioni del P.T.C.P., si ritiene necessario che la modifica proposta all'art. 23.02bis, previa individuazione cartografica del tessuto polifunzionale in cui si intendono localizzare medio-piccole e medio-grandi strutture di vendita non alimentare all'interno dei quadranti descritti, sia assoggettata a specifica VAS.

20) Modifica delle aree di trasformazione 03/01 AT4a, 03/02 AT4a, 04/02 AT4a

La Variante in esame propone la modifica degli usi ammessi, da prevalentemente polifunzionale (4a) a prevalentemente commerciale (4b) per le seguenti aree di trasformazione:

- 03/01 AT4a Case Frini – Secante e 03/02 AT4a Case Frini – via Assano/via Madonna, localizzate ai margini del tessuto del centro urbano e limitrofe all'area Montefiore a destinazione commerciale e terziaria;
- 04/02 AT4b Villa Chiaviche – via Calcinaro-via Pisignano, localizzata di fronte al depuratore comunale ed al realizzando insediamento di Technogym e confinante alle previste aree di trasformazione residenziale 04/04 AT3 e 04/05 AT3.

Le aree di trasformazione 03/01 AT4a Case Frini – Secante e 03/02 AT4a Case Frini sono attraversate da linee elettriche ad alta tensione. Premesso che la verifica di assoggettabilità non affronta in alcun modo tale aspetto, nella Relazione di Variante si accenna alla disponibilità dei soggetti attuatori ad interrare le suddette linee.

In rapporto a ciò, si ritiene che la modifica di destinazione d'uso dell'area renda più necessario il conseguimento di tale interrimento.

B. COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI CON LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ LOCALE DEGLI ASPETTI FISICI DEL TERRITORIO

Le modifiche al piano vigente, in riferimento all'assetto idrogeologico, vengono puntualmente analizzate, con la stesura di una scheda geologica individuale, che ne evidenzia eventuali problematiche da approfondire in sede attuativa o esecutiva, sia per le aree PROD, OOPP che 38bis. In area collinare, la principale novità riguarda, essenzialmente, la riproposizione di due comparti AT7 (06/04 a Lizzano e 06/10 San Vittore), stralciati dalla Provincia in fase di approvazione della prima pubblicazione alla Variante Generale del P.R.G., necessitando di approfondimenti geologici (verifiche di stabilità). Sono stati quindi predisposti nuovi studi geologici, che hanno permesso di verificare l'edificabilità dei due comparti.

Area 06/04

Le indagini hanno definito lo spessore della coltre di detrito, come richiesto nella deliberazione provinciale di sospensione. La copertura superficiale risulta essere di spessore non omogeneo e potente circa 5 m. al centro dell'area. Al limite meridionale del comparto (fuori dall'area interessata) è presente un dissesto superficiale imputato ad una non corretta regimazione delle acque piovane.

La relazione geologica da redigere in sede di pianificazione attuativa (ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/08), dovrà, in particolare, definire la profondità del substrato inalterato, nonché la tipologia e profondità di imposta delle fondazioni, che dovranno poggiare su un litotipo omogeneo. Saranno, inoltre, definite prescrizioni per la regimazione delle acque superficiali (es. drenaggi profondi) per migliorare la stabilità della coltre, come indicato nella scheda geologica di Variante.

Area 06/10

Il rilevamento geologico di superficie effettuato, ha rilevato la presenza di limitati scollamenti superficiali di terreno, in corrispondenza delle scarpate artificiali eseguite per la realizzazione dei capannoni. La profondità del substrato è rilevata a circa 2 metri.

La relazione geologica da redigere in sede di pianificazione attuativa (ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/08), una volta note le tipologie edilizie, effettuerà delle nuove verifiche di stabilità in condizioni "post-opera", adottando i parametri sismici definiti dalla nuova normativa vigente. Saranno, inoltre prescritte eventuali opere di difesa da possibili scollamenti superficiali di terreno provenienti dal versante di monte.

Sulla base dei dati contenuti nelle relazioni geologiche e degli elaborati prodotti, si esprime **parere favorevole** nei confronti dei contenuti della Variante in relazione alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, con le prescrizioni sopra indicate.

Verificato, ai sensi del combinato disposto dell'art. 15, comma 5, e dell'art. 14, comma 2, della legge regionale 47/78:

- che le previsioni di Piano non presentino vizi di legittimità;
- che siano assicurate:
 - a. l'osservanza di prescrizioni, indirizzi e direttive contenuti negli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale sovraordinati;
 - b. la razionale e coordinata sistemazione delle opere e degli impianti di interesse statale, regionale e provinciale;
 - c. la tutela del paesaggio e dei complessi storici, monumentali, ambientali ed archeologici, nonché delle zone di cui all'art. 33 della L.R. 47/78 e s.m.i.;
 - d. l'osservanza delle prescrizioni di cui all'art. 46 della L.R. 47/78 e s.m.i.;
 - e. il rispetto delle norme igienico-sanitarie che abbiano valenza territoriale;

Verificata l'acquisizione del parere di legge di competenza dell'Azienda USL di Cesena e di ARPA Sezione Provinciale di Forlì-Cesena, ai sensi dell'art. 19, comma 1, lett. b) LR 4 maggio 1982, n. 19, come sostituito dall'art. 41 della L.R. 25.11.2002, n. 31, in ordine all'accertamento della compatibilità dello strumento urbanistico con la tutela dell'ambiente e la difesa della salute dei lavoratori (prot. prov. 70568 del 28.7.2009), esito favorevole con osservazioni;

Considerato il parere di ARPA Sezione Provinciale di Forlì-Cesena ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. relativo alla verifica di assoggettabilità a VAS (prot. prov. 69477 del 23.7.2009) che si riporta integralmente:

“Visti gli elaborati presentati, sia di progetto che di valutazione ambientale, è opinione dello scrivente Servizio che la variante proposta non debba essere sottoposta a VAS; tuttavia, nell'ambito delle modifiche esaminate, si riterrebbe opportuno stralciare la previsione PROD_03-04-05 dalla Variante in oggetto per sottoporla a VAS specifica.

Ciò risulta motivato:

- dalla collocazione dell'area, marginale sia a zona produttiva, sia a zona agricola;
- dalla presenza di abitazioni nelle vicinanze;
- dall'ampiezza dell'area futura in relazione all'attuale;
- dall'importanza degli impatti in relazione alle attività che si insedieranno in detta area;
- dalle criticità presenti per il collegamento con le infrastrutture a rete;
- dalla vicinanza di un pozzo di alimentazione dell'acquedotto.

Lo studio di VAS dovrà valutare l'opportunità che l'area debba costituire un vero e proprio PUA e dovrà porre particolare attenzione alle emissioni derivanti dalle attività da insediare, ai collegamenti con le infrastrutture a rete, alle dinamiche del traffico, all'uso delle risorse energetiche, ai disposti di quanto previsto dal D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e successive modifiche in merito agli attingimenti di acque potabili.”

Verificato l'iter amministrativo:

lo strumento urbanistico in oggetto, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 180 del del 6.11.2008 secondo le procedure di cui all'art. 15 della L.R. 47/78, risulta corretto e regolare sotto il profilo amministrativo. Si rileva:

- a.** che in data 13.1.2009 è stata inviata comunicazione alle seguenti autorità militari:
 - Comando Militare Esercito “Emilia-Romagna” – Bologna;
 - VI Reparto Infrastrutture – Bologna
 - I Regione Aerea Direzione Demanio – Milano;
- b.** saranno acquisiti i pareri dei Quartieri interessati dalla Variante in oggetto, come previsto dal regolamento degli stessi;

Verificata la completezza degli atti:

la Variante in oggetto risulta completa di tutti gli elementi costitutivi e di tutti i pareri, la cui trasmissione all'ente competente è per il Comune obbligatoria:

- è stata prodotta l'attestazione del Sindaco certificante:
 - a.che il territorio comunale interessato dallo strumento urbanistico adottato non contrasta con la disciplina speciale di cui al vincolo stabilito dalla L. 9.7.1908, n. 445, riguardante il consolidamento di frane minaccianti abitati ed il trasferimento di abitati in nuova sede;
 - b.che il territorio comunale interessato dallo strumento urbanistico adottato non è sottoposto al vincolo stabilito dal R.D.L. n. 3267 del 30.12.1923 concernente il vincolo per scopi idrogeologici;
- è stata altresì prodotta l'attestazione del Sindaco certificante:
 - a.che per le aree oggetto di variante con nuova previsione di edificabilità si è provveduto all'analisi delle problematiche geologiche mediante specifiche indagini e pertanto sono allegate alla

presente Variante le Relazioni geologiche per l'esame ai sensi dell'art. 41 della L.R. 20/2000 e parere ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008;

b. che le restanti aree, sulle quali insistono previsioni di opere stradali e modifiche di destinazione urbanistica di modeste dimensioni, sono ritenute ininfluenti in merito alle problematiche geologiche e già analizzate in sede di Variante;

- è stato acquisito il parere di legge di competenza dell'Azienda USL di Cesena e di ARPA Sezione Provinciale di Forlì-Cesena, ai sensi dell'art. 19, comma 1, lett. b) LR 4 maggio 1982, n. 19, come sostituito dall'art. 41 della L.R. 25.11.2002, n. 31, in ordine all'accertamento della compatibilità dello strumento urbanistico con la tutela dell'ambiente e la difesa della salute dei lavoratori (prot. prov. 70568 del 28.7.2009);

Dato atto:

- che, ai fini un confronto sul proposto esito della verifica di assoggettabilità a VAS della Variante in oggetto, sulla base di quanto previsto dall'art. 12, comma 4, del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., sono stati effettuati due incontri tecnici fra la Provincia ed il Comune nelle date 16.9.2009 e 24.9.2009;
- che, in data 25.9.2009, è stata inoltrata all'Amministrazione comunale bozza conclusiva del riferimento da proporre alla Giunta Provinciale;
- che, nella medesima data, il Comune di Cesena ha fatto pervenire le proprie valutazioni in merito (acquisite agli atti con prot. prov. 92858 del 28.9.2009);

In relazione alle modifiche introdotte con la L.R. 6/2009:

- stante l'art. 60 della L.R. 6/2009 che stabilisce la perdurante applicazione del Titolo I della L.R. 9/2008, la quale ultima al comma 3 dell'art. 2 sottopone a verifica di assoggettabilità sia le varianti specifiche al P.R.G. che i piani attuativi di cui alla L.R. 47/78;
- poiché la L.R. 6/2009 dispone la propria immediata entrata in vigore innovando ed integrando per quanto applicabili le disposizioni precedenti;
- visto il tenore del 1° comma dell'art. 5 della L.R. 20/2000 riformata;

si deve ritenere che al caso di specie si debbano applicare – corrispondentemente al citato Titolo I della L.R. 9/2008 – i dettami di cui al comma 7 del medesimo art. 5 della L.R. 20/2000 riformata.

Posto quanto osservato e richiamato l'art. 5 della L.R. 20/2000, così come modificato ed integrato dalla L.R. 6/2009, secondo il cui dispositivo:

- la procedura di valutazione delle previsioni proposte negli strumenti urbanistici deve essere integrata nel procedimento di elaborazione ed approvazione degli strumenti medesimi;
- a tal fine e onde evitare duplicazioni, le fasi procedurali, gli atti ed ogni altro adempimento richiesti dalla normativa comunitaria e nazionale per la procedura di valutazione sono integrate nel procedimento di elaborazione e approvazione dei piani disciplinato dalla riformata L.R. 20/2000;
- la Provincia, in qualità di autorità competente, si esprime in merito alla valutazione ambientale dei piani comunali, previa acquisizione delle osservazioni presentate (comma 7).

si reputa opportuno che l'Amministrazione comunale trasmetta le eventuali osservazioni pervenute sulla Variante in oggetto; ciò consentirebbe da un lato di acquisire eventuali contributi conoscitivi utili alla valutazione ambientale e dall'altro di esprimersi sulla stessa, tenendo altresì conto delle possibili modifiche inserite nella Variante a seguito dell'accoglimento di talune osservazioni.

Rilevato l'indeterminatezza manifestata a tale proposito dall'Amministrazione comunale;

Rilevato altresì che il Dirigente del Settore Programmazione Urbanistica del Comune di Cesena ha espresso il parere di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. così articolato:

- *parere favorevole* per i contenuti della Variante esprimendo una riserva per la proposizione nella stessa dei lotti residenziali di completamento di cui all'art. 38bis delle Norme Tecniche di Attuazione n. 01/02/05/07/08/09/10/11, in quanto essendo posti nel territorio rurale, e non adiacenti o prossimi al territorio urbanizzato, contrastano con i principi di compattezza cui deve tendere l'assetto insediativo, anche in relazione alla corretta gestione dei servizi pubblici;

- *parere contrario* per il lotto denominato 38bis_05, avendo verificato che la sua ubicazione contrasta con i criteri localizzativi disposti dall'art. 17, comma 20, "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" delle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in relazione alle nuove previsioni urbanistiche, in quanto il dispositivo limita gli eventuali ampliamenti insediativi alle sole zone collinari e montane;

Tutto ciò considerato;

Visto il parere favorevole espresso dal Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale in merito alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/00;

A voti unanimi;

DELIBERA

1. di formulare le osservazioni di cui ai precedenti punti da 1 a 20, richiamando le premesse e le considerazioni espresse nella parte narrativa, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 15, comma 5, della L.R. 47/78 e s.m.i. in merito alla conformità urbanistica dello strumento urbanistico in esame ed ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i. in relazione alla sostenibilità delle previsioni in oggetto (integrate con le valutazioni previste ai sensi del combinato disposto dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e dell'art. 1 della L.R. 9/2008), di seguito riportate:

- 1) Capacità del sistema fognario-depurativo

Al fine di conseguire la piena sostenibilità ambientale degli insediamenti produttivi proposti in Variante, l'attuazione delle previsioni PROD_2 e PROD_3-4-5 è imprescindibilmente subordinata alla preventiva esecuzione e messa in funzione del "diversivo meccanizzato" di collettamento dei reflui al depuratore di via Calcinaro o di interventi equivalenti comunque in grado di assolvere i fabbisogni depurativi delle aree.

Le previsioni produttive oggetto di Variante dovranno inoltre dotarsi di idonei sistemi di trattamento e smaltimento degli apporti meteorici suscettibili di contaminazione, secondo quanto indicato dalla vigente normativa, per cui le opere di collettamento e gli interventi impiantistici per la depurazione dei reflui dovranno essere dimensionati tenendo conto della possibilità di smaltimento delle acque di prima pioggia così come disposto dalla del. G.R. 286/2005 e dalla del. G.R. 1860/2006.

- 2) Tutela delle acque superficiali e sotterranee

Ai fini della predisposizione del piano attuativo per l'insediamento polifunzionale PROD_03-04-05 e della richiesta del permesso di costruire con prescrizioni di cui all'art. 27 delle NdA per l'ampliamento dell'azienda L.F. (PROD_10), si rinvia alla verifica delle prescrizioni di cui al comma 4 ed alle direttive di cui ai commi 5, 6 e 7 dell'art. 28 del P.T.C.P..

Dovranno inoltre osservarsi le seguenti disposizioni:

- il fabbisogno idrico degli impianti produttivi deve essere rapportato alla qualità ed alla disponibilità della risorsa idrica ed al suo efficiente e razionale utilizzo;
- deve essere perseguito l'obiettivo di differenziare gli approvvigionamenti in funzione dell'uso;
- negli eventuali piani attuativi, ovvero nelle previsioni soggette a permesso di costruire, dovranno obbligatoriamente trovare riferimento progettuale sistemi e modalità di raccolta e di gestione delle acque che consentano di ridurre a "monte" le portate meteoriche circolanti nelle reti fognarie, attraverso la raccolta delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate.

- 3) Sistema energetico

Posto il rispetto delle disposizioni definite dal D.Lgs. 19.8.2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e s.m.i., così come dettagliate nell'"Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" di cui alla del. G.R. 156/2008, si prescrive quanto segue:

- a.nell'attuazione delle previsioni urbanistiche oggetto di variante costituisce norma di riferimento in materia energetica la L.R. 26/2004, e specificamente la parte relativa agli adempimenti previsti al fine di assicurare il contenimento dei consumi energetici nei tessuti urbani, favorire la valorizzazione delle fonti rinnovabili ed assimilate di energia, promuovere la dotazione e fruibilità di altri servizi energetici di interesse locale. Pertanto dovrà trovare specifica applicazione il comma 4, lett. a) dell'art. 5 della citata legge, il quale recita che *"per gli interventi di nuova urbanizzazione di superficie utile totale superiore ai 1.000 mq., sia valutata in fase di progetto la fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia basati sulla valorizzazione delle fonti rinnovabili, impianti di cogenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento"*;
- b.a causa della notevole incidenza sul fabbisogno energetico connesso alle necessità di riscaldamento/raffrescamento degli edifici, l'Amministrazione Comunale nelle fasi di verifica/approvazione dei progetti edilizi delle aree produttive dovrà assumere quale ulteriore elemento valutativo dei progetti il rispetto di modalità costruttive e criteri progettuali ispirati ad un uso razionale dell'energia e definibili, in particolare, in una attenzione all'orientamento e conformazione degli edifici, tale da massimizzare lo sfruttamento dell'energia solare nel periodo invernale, nonché nell'inserimento di sistemi schermanti esterni essenziali per ridurre gli effetti di riscaldamento nel periodo estivo.

4) Tutela da inquinamento atmosferico

In relazione alle previsioni produttive di cui alle voci PROD_3 e PROD_6, stante il fatto che la domanda di autorizzazione ai sensi del DPR 203/88, qualora si prevedano interventi di carattere strutturale, deve essere allegata all'istanza per il rilascio del permesso di costruire, si rammentano le seguenti disposizioni del vigente Piano provinciale di gestione della qualità dell'aria:

- le prescrizioni di cui all'art. 56 relativo ai combustibili utilizzati nei processi produttivi;
- gli indirizzi di cui agli artt. 57 "Contenimento dei consumi energetici del sistema produttivo", 58 "Consumo di solventi e preparati contenenti solventi" e 59 "Emissioni diffuse in attività che generano polveri".

5) Tutela da inquinamento acustico

Stante il fatto che le attività insediabili dovranno redigere la valutazione di impatto acustico secondo la normativa vigente ai sensi dell'art. 8 della Legge 447/1995, in accordo con il parere espresso da ARPA, si raccomanda all'Amministrazione Comunale di prevedere una idonea progettazione degli edifici e delle aree pertinenziali, nonché del lay-out interno-esterno delle attività, con ubicazione in posizione schermata e lontana dagli edifici residenziali di tutte le sorgenti sonore verosimilmente impattanti, quali: viabilità di accesso all'area, zone di carico/scarico delle materie prime e/o dei prodotti finiti, lavorazioni in esterno, impianti rumorosi. Dovrà altresì essere prevista una idonea distanza tra gli edifici di progetto ed i ricettori abitativi al fine di lasciare uno spazio utile alla realizzazione, all'interno delle aree di progetto, di tutti i sistemi di mitigazione acustica che si rendessero necessari per il rispetto dei limiti di immissione assoluti e differenziali di cui alla Legge 447/1995.

6) PROD_02

Posto che l'assetto e la configurazione urbanistica del comparto polifunzionale sarà oggetto di piano attuativo, sulla base delle osservazioni propedeutiche alla valutazione di sostenibilità ambientale degli interventi previsti, sintetizzate ai punti precedenti, si ritiene necessario integrare la scheda relativa all'area di trasformazione medesima, di cui all'elaborato PG 5.3, con le seguenti condizioni:

- l'attuazione del comparto è subordinata al preventivo collettamento al depuratore di via Calcinaro, ovvero alla realizzazione della dorsale di collegamento fra il depuratore di Pievesestina e quello centrale, di cui al precedente punto 1);
- l'attuazione del comparto è altresì subordinata al potenziamento della rete del gas metano e dell'acquedotto lungo via Torino con condotte presumibilmente di diametri DN 300 e lunghezza di circa 4 km, come stimato dagli estensori del Rapporto ambientale;
- dovranno essere verificate le condizioni di accessibilità all'area mettendo in sicurezza via Chiesa di Pievesestina e quindi la mobilità legata alle residenze ivi presenti;
- dovranno essere definite le condizioni per la tutela ed il mantenimento degli esemplari vegetazionali di pregio in coerenza con gli indici ecologici e paesaggistici previsti nella scheda relativa.

Si rammenta inoltre che su tale previsione insistono le prescrizioni e gli indirizzi risultanti dalla procedura di screening delle aree di trasformazione polifunzionali del comparto produttivo di Pievesestina e Torre del Moro di cui alla deliberazione di Giunta Provinciale n. 18 del 22.1.2007, di cui è necessario dare atto nelle summenzionate schede.

Si riportano le disposizioni esito di tale procedura cui riferire in maniera specifica la progettazione dell'area di trasformazione:

- l'impiego delle aree a standard di verde pubblico per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica è consentito unicamente per i volumi idrici da laminare derivanti da superfici pubbliche (area a parcheggio, viabilità ecc.), destinando quindi la laminazione di quelle originate dalle restanti superfici presso autonomi e separati dispositivi di accumulo temporaneo da realizzare su aree private. Qualora siano previsti dispositivi di accumulo temporaneo delle acque di laminazione in depressioni morfologiche appositamente conformate su aree azzonate a "Verde pubblico" dovrà essere rispettata un'altezza del battente idrico non superiore a 30 centimetri, tale da garantire la fruizione pubblica in sicurezza anche nei periodi di riempimento delle depressioni, coerentemente alla connotazione urbanistica di zona;
- condizione imprescindibile per l'approvazione delle opere di urbanizzazione delle aree è la predisposizione di una rete duale. L'impiego differenziato delle acque, in funzione della qualità della risorsa idrica, potrebbe essere inoltre maggiormente soddisfatto anche attraverso la realizzazione di una rete triale. Quest'ultima ipotesi dovrà essere comunque valutata qualora sia compatibile con i cicli produttivi e non produca un aggravio tecnico ed economico eccessivo a fronte dei benefici ambientali conseguibili. Lo schema di Convenzione, in quanto elemento costitutivo dello strumento attuativo, dovrà, inoltre, espressamente prevedere negli interventi edilizi promossi dai soggetti assegnatari la progettazione e l'obbligo della realizzazione di reti idriche duali; nel caso in cui l'attuazione delle previsioni artigianali/industriali preceda l'effettiva operatività dell'acquedotto industriale, dovranno essere definiti, sempre all'interno della Convenzione, precisi termini temporali entro i quali adempiere all'obbligo di allacciamento delle attività insediate all'acquedotto industriale una volta che questo sia utilizzabile;
- tra i criteri preferenziali da adottare in fase di valutazione di progetti ed attività insediabili nell'area di Pievesestina – Torre del Moro, l'Amministrazione comunale dovrà tendere a preferire e/o favorire quelli che per loro natura o impostazione tecnica risultano meno idroesigenti o con dimostrate capacità di riutilizzo delle acque di processo e/o meteoriche;
- in relazione alla natura ed alla tipologia delle attività insediabili dovranno essere previste, da parte dell'Amministrazione comunale obblighi convenzionali per la realizzazione di cisterne di utilità per il riutilizzo delle acque meteoriche;
- in relazione alla natura ed alla tipologia delle attività insediabili nelle Aree di trasformazione afferenti l'area di Pievesestina e Torre del Moro andranno previste da parte dell'Amministrazione comunale obblighi convenzionali per la realizzazione di cisterne di utilità per il riutilizzo delle acque meteoriche;
- le opere di collettamento e gli interventi impiantistici per la depurazione dei reflui dovranno essere dimensionati tenendo conto della possibilità di smaltimento delle acque di prima pioggia così come delineato dalla del. G.R. 286/2005;

- nella valutazione ai fini dell'approvazione del PUA, dovranno obbligatoriamente trovare riferimento progettuale sistemi e modalità di raccolta e gestione delle acque che consentano di ridurre a "monte" le portate meteoriche circolanti nelle reti fognarie, attraverso la raccolta delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate ed il loro smaltimento nei corpi idrici superficiali o sul suolo o in strati superficiali del sottosuolo;
- nell'ottica di una gestione ambientale di qualità, protesa a soddisfare i criteri di sostenibilità e gli obiettivi di qualità dei corpi idrici significativi prossimi alle aree di trasformazione, dovrà essere prevista la realizzazione delle vasche di accumulo delle acque di prima pioggia e dei sistemi di trattamento depurativo appropriato per ciascun nucleo del polo, secondo quanto indicato nella del. G.R. 286/05;
- nell'attuazione delle previsioni urbanistiche costituisce norma di riferimento in materia energetica la L.R. 23.12.2004, n. 26, "Disciplina della programmazione energetica territoriale ed altre disposizioni in materia di energia", e specificamente la parte relativa agli adempimenti previsti al fine di assicurare il contenimento dei consumi energetici nei tessuti urbani, favorire la valorizzazione delle fonti rinnovabili ed assimilate di energia, promuovere la dotazione e fruibilità di altri servizi energetici di interesse locale. Pertanto dovrà trovare applicazione nell'attuazione delle previsioni urbanistiche in questione anche il comma 4, lett. a) dell'art. 5 della citata legge il quale recita che "per gli interventi di nuova urbanizzazione di superficie utile totale superiore ai 1.000 mq., sia valutata in fase di progetto la fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia basati sulla valorizzazione delle fonti rinnovabili, impianti di cogenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento";
- a causa della notevole incidenza sul fabbisogno energetico connesso alle necessità di riscaldamento/raffrescamento degli edifici, l'Amministrazione Comunale nelle fasi di verifica/approvazione dei progetti edilizi dovrà assumere quale ulteriore elemento valutativo dei progetti il rispetto di modalità costruttive e criteri progettuali ispirati ad un uso razionale dell'energia e definibili, in particolare, in una attenzione all'orientamento e conformazione degli edifici, tale da massimizzare lo sfruttamento dell'energia solare nel periodo invernale, nonché nell'inserimento di sistemi schermanti esterni essenziali per ridurre gli effetti di riscaldamento nel periodo estivo;
- la progettazione degli spazi verdi nel loro complesso deve seguire le indicazioni fornite negli elaborati presentati con riferimento sia alle essenze da utilizzare (ferma restando la necessità di verificare, al momento dell'impianto, l'effettiva possibilità del loro utilizzo), che ai sesti di impianto al fine di garantire la riconnessione della rete ecologica e la creazione di aree a valenza naturalistica;
- laddove siano presenti insediamenti di tipo residenziale, vengano realizzati degli interventi specifici per le singole aree di intervento impostati secondo le linee progettuali generali evidenziate nello studio ma calate nei contesti di riferimento e confrontate con le problematiche relative alla localizzazione, alle tipologie di interventi edilizi e/o infrastrutturali previsti e agli elementi naturali e/o antropici presenti;
- posto che le quote di verde pubblico devono essere localizzate in maniera tale da garantirne la fruizione pubblica, evitando eccessivi frazionamenti e localizzazioni negli spazi di risulta della viabilità e/o dei percorsi stradali, dovrà essere garantita la dotazione prevista per legge escludendo dal computo le aree spartitraffico e quelle interne alle rotatorie, nonché quelle intercluse da sedi viarie;
- tenendo conto di quanto prescritto al punto precedente, si ritiene necessario specificare che gli interventi di mitigazione finalizzati all'attenuazione dell'impatto di tipo ecologico, diversamente da quanto previsto nello studio, dove appaiono frammentati e distribuiti su varie porzioni dell'ambito in esame, vanno il più possibile progettati in maniera unitaria all'interno di ogni nucleo e devono essere caratterizzate da un impianto arboreo con copertura non inferiore al 60%. Relativamente alle ipotesi di riconnessione della rete ecologica, si specifica che tali

interventi devono essere localizzati all'interno delle aree di riconnessione delle reti ecologiche comprendendo in tale dicitura anche le aree ad elevata probabilità di esondazione individuate dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli e complessivamente cartografate nella Tavola 5 "Schema di assetto territoriale" del P.T.C.P. approvato. Tale scelta si ritiene maggiormente efficace, in ragione sia della maggior superficie a disposizione che della possibilità di effettuare una progettazione unitaria e complessiva, al fine di valorizzare le aree in esame, e garantire la coerenza con quanto disposto dal piano provinciale configurandosi anche come misura compensativa rispetto agli interventi in progetto;

Si ritiene necessario integrare la scheda dell'area di trasformazione in parola con il richiamo

7) PROD 03-04-05

Si ritiene necessario sottoporre tale previsione a pianificazione attuativa preventiva (lasciando facoltà all'Amministrazione comunale di individuare uno o più piani attuativi ricomponenti l'insediamento di progetto), assumendo indici adeguati alle necessità e corrispondendo gli standards urbanistici previsti per legge.

In accordo con il parere espresso da ARPA si ritiene inoltre che il piano attuativo (o, in alternativa, i piani attuativi) conseguente a tale previsione debba essere assoggettato a specifica VAS, in virtù della presunta importanza degli impatti generati dalle attività che si insedieranno in detta area.

8) PROD 06

L'area proposta per l'ampliamento dell'attività produttiva ricade interamente nella zona tutelata ai sensi dell'art. 21A "Zone ed elementi di interesse storico-archeologico" del P.T.C.P.. Nello specifico si tratta di "area di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti (b2)" per la quale vige la prescrizione di cui al comma 5 del summenzionato art. 21A che si riporta integralmente:

"Le aree di cui alla lettera 'b2' sono assoggettate a 'Controllo archeologico preventivo': le trasformazioni urbanistiche ed edilizie comportanti movimenti di terreno e scavi di qualsiasi natura, ivi comprese le opere pubbliche ed infrastrutturali, sono subordinate all'esecuzione di ricerche preliminari, svolte in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica e in conformità alle eventuali prescrizioni da questa dettate, rivolte ad accertare l'esistenza di complessi e/o materiali archeologici e la compatibilità degli interventi proposti con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione.

Qualora tali aree, a seguito dell'esecuzione delle ricerche preliminari, risultino in tutto o in parte libere da complessi e/o materiali archeologici, per i rispettivi ambiti di riferimento varranno le previsioni successivamente definite dalla pianificazione comunale.

Ai fini della applicazione della presente norma, nel caso delle individuazioni puntuali delle aree di cui alla lettera 'b2' si intende ad esse associata una fascia di rispetto e di tutela di 50 metri di raggio, avente lo stesso valore normativo."

Si rende inoltre necessario subordinare l'attuazione dell'ampliamento in oggetto alle seguenti prescrizioni, coerentemente al parere espresso da ARPA:

- valutare e documentare con specifico elaborato la possibilità di scaricare le acque reflue pretrattate in pubblica fognatura;
- prevedere, all'interno dell'attività aziendale, soluzioni impiantistiche deputate alla raccolta delle acque piovane da destinare ad usi compatibili nonché, eventualmente soluzioni atte al recupero ed al riutilizzo delle acque di processo;
- stante il fatto che gli edifici di progetto dovranno ottemperare ai disposti della Del. G.R. 156/2008, prevedere l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, ovvero meccanismi di recupero energetico, atti a coprire parte del fabbisogno aziendale.

Si richiede altresì, preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo, di verificare l'ottemperanza delle disposizioni di cui all'art. 24B del P.T.C.P. concernente la viabilità panoramica nelle aree poste a sud

della via Emilia. Secondo tale dispositivo deve essere garantita la visibilità dell'emergenza della quinta collinare, ovvero dell'ambito di individuazione del limite inferiore della continuità e della visibilità delle principali emergenze della quinta collinare", così come definito dall'allegato 2b del P.T.C.P..

Infine, la prevista barriera vegetale lungo i confini est, sud ed ovest dovrà essere realizzata preventivamente e di idonea larghezza, al fine di costituire almeno un doppio filare formato con specie autoctone arboree ed arbustive d'alto fusto, piantate a distanza di 2-4 m l'una dall'altra e scelte in base alla natura del terreno ed alle condizioni meteorologiche locali.

9) PROD 07

Si richiede lo stralcio della previsione in oggetto, essendo interamente compresa in ambito di cui all'art. 17, comma 2, lettera c) "Zone di tutela del paesaggio fluviale", del P.T.C.P..

Per tali aree trovano infatti applicazione le prescrizioni di cui al settimo, ottavo, nono e decimo comma, le direttive di cui al tredicesimo, quattordicesimo e ventesimo comma e gli indirizzi di cui al sedicesimo, diciassettesimo e diciottesimo comma del summenzionato art. 17. Secondo tali disposizioni normative le aree fluviali di pianura sono indisponibili all'edificazione di tipo produttivo così come proposto nella Variante in oggetto.

10) PROD 08

Si ritiene necessario sottoporre tale previsione a piano attuativo, assumendo indici adeguati alle necessità e corrispondendo gli standards urbanistici previsti per legge.

11) PROD 09

Si ritiene necessaria una preliminare verifica delle le condizioni di sicurezza stradale inerenti l'accesso al lotto, tenuto conto delle caratteristiche delle sezioni stradali interessate, della mobilità che interessa tali arterie e dei volumi di traffico indotti dall'insediamento produttivo. Tale verifica, preordinata alla progettazione di un innesto in sicurezza deve essere inserita quale prescrizione al permesso di costruire di cui all'art. 27 delle NdA.

Si ritiene inoltre necessario:

- indicare e specificare negli elaborati cartografici e normativi, tipologia e caratteristiche delle aree verdi indicate con la retinatura verde non riconducibile ad alcuna specifica voce di legenda e, quindi, ad alcun articolo normativo;
- indicare esattamente quali previsioni di mitigazione ricadono nella prescrizione di cui al permesso di costruire n. 10, ovvero se l'area di mitigazione rappresentata debba essere ricompresa entro il perimetro del lotto art. 27 NdA.

12) PROD 11b

Si richiede di definire univocamente la destinazione d'uso dell'area. Si precisa inoltre che, l'eventuale destinazione ad uso deposito e stoccaggio materiali da demolizione deve garantire, anche in accordo all'art. 51.01 delle NdA, specifici requisiti prestazionali in relazione alla vigente normativa in materia ambientale e sanitaria.

Si rende altresì necessario che la platea di fondazione che sarà allestita nel sito in oggetto garantisca un adeguato livello di impermeabilizzazione atto ad evitare percolamenti nelle acque di falda.

Si richiede infine la rappresentazione negli elaborati cartografici delle dotazioni territoriali a verde di mitigazione prescritte in relazione al permesso di costruire di cui all'art. 27 delle NdA.

13) PROD 12

Le aree proposte ricadono in zona tutelata ai sensi dell'art. 21A "Zone ed elementi di interesse storico-archeologico" del PTCP. Nello specifico si tratta di "area di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti (b2)" per la quale vige la prescrizione di cui al comma 5 del summenzionato art. 21A, riportata integralmente al precedente punto 9).

14) PROD_13

Si ritiene che condizione imprescindibile e preliminare all'attuazione dell'intervento proposto sia la sistemazione di una idonea ambientazione sulla E45 per tutta la profondità della fascia di rispetto, pari a 40 ml, mediante piantumazione di essenze arboree con un livello minimo di copertura pari al 60%. Tali dotazioni sono da corrispondersi al netto degli oneri di urbanizzazione previsti.

15) PROD_15

In virtù del fatto che la previsione insediativa ricade in zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale di cui all'art. 19 del P.T.C.P. ed in accordo con il parere espresso da ARPA, si ritiene necessario realizzare, preventivamente agli interventi di ampliamento, una barriera lungo tutto il perimetro esterno dell'area, di idonea larghezza, al fine di costituire almeno un doppio filare formato da specie autoctone arboree ed arbustive d'alto fusto, piantate a distanza di 2-4 metri l'una dall'altra e scelte in base alla natura del terreno ed alle condizioni meteorologiche locali.

Si rende altresì necessario verificare l'adeguamento della sede stradale di via Malanotte dallo stabilimento della Gommara fino all'innesto con la S.P. 9 via Case Missiroli, e garantirne l'eventuale adeguamento anche laddove sia necessario concertare gli interventi con il confinante Comune di Montiano.

16) OO.PP_18-8

È necessario che l'Amministrazione Comunale provveda:

- ad una valutazione puntuale e specifica dell'infrastruttura di progetto in relazione all'assetto centuriale ed alle prescrizioni del P.T.C.P., con l'obbligo di mantenere invariata la funzionalità del sistema scolante nello stato di progetto;
- alla specificazione puntuale delle caratteristiche tecniche e funzionali della piattaforma stradale di progetto in conformità a quanto disposto dal DM 5 novembre 2001 e la conseguente apposizione della fascia di rispetto stradale ai sensi del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e s.m.i.;
- all'adeguamento delle fasce di rispetto stradale ai sensi del Codice della Strada.

È inoltre indispensabile adeguare la previsione in oggetto alle disposizioni di cui all'art. 69 del P.T.C.P., commi 4 e 7, che prevedono:

- nella realizzazione delle nuove infrastrutture e nel potenziamento di quelle esistenti, le fasce di rispetto devono essere acquisite ed utilizzate quali spazi per la ricostituzione delle reti ecologiche di cui agli artt. 54 e 55 del P.T.C.P.;
- negli interventi di razionalizzazione, riqualificazione e potenziamento della viabilità provinciale di relazione tra la costa e l'entroterra (S.P. 2 Forlì-Cervia, S.P. 7 Cesena-Cervia, S.P. 8 Cesena-Cesenatico) devono trovare applicazione interventi di forte qualificazione delle modalità di traffico diverso da quello veicolare privato, incentivando sia il trasporto pubblico che la realizzazione di percorsi ciclopeditoni protetti, da progettarsi non a fregio all'asse viario ogni qualvolta sia funzionalmente possibile.

Si rammenta inoltre che le strade extraurbane secondarie sono soggette a screening ai sensi della L.R. 9/99 e s.m.i. (Allegato B, punto B.2.40). In tal senso la previsione urbanistica oggetto di variante al Piano deve essere sottoposta a VAS, secondo quanto previsto dall'art. 6 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., con la facoltà conferire alla VAS medesima anche il valore e gli effetti di screening.

17) Riproposizione e inserimento di lotti residenziali art. 38 bis in ambito rurale

Si ritiene che le previsioni residenziali di cui all'art. 38 bis nn. 01-02-03-04-05-07-08-09-10-11 debbano essere stralciate.

Le restanti previsioni, che siano espressamente caratterizzate da contiguità con il territorio urbanizzato, possono essere approvate in quanto non costituiscono dispersione insediativa. Una più accurata e precisa valutazione del territorio urbanizzato definita in sede di P.S.C. potrà considerare le previsioni stralciate in relazione al riconoscimento del territorio urbanizzato medesimo, nonché dei servizi e delle dotazioni territoriali presenti nelle frazioni.

18) Modifica degli articoli concernenti la disciplina delle attività polifunzionali

Si ritiene che tale modifica normativa, così come formulata, potrà essere meglio valutata in sede di formazione del P.S.C., la cui Val.S.A.T. sarà in grado di individuare, stimare e verificare più complessivamente gli effetti ambientali e territoriali (diretti ed indiretti, cumulativi e sinergici) delle previsioni introdotte e definire idonee misure compensative.

Nelle condizioni attuali, qualora sia verificato ed opportunamente documentato che le possibili applicazioni della variazione normativa proposta siano di portata limitata, in termini sia numerici che dimensionali, si reputa possibile prevedere una riformulazione del disposto normativo in modo tale da opzionare la scelta di insediare aziende insalubri di prima classe, previo strumento urbanistico preventivo accompagnato da VAS.

19) Modifica dell'articolo normativo concernente la disciplina delle attività commerciali

La modifica dell'art. 23.02bis non risulta pienamente conforme alle disposizioni del P.T.C.P., per cui:

- è da ritenersi non accettabile l'individuazione solo per via normativa delle aree suscettibili ad ospitare le strutture di vendita di cui alle succitate soglie dimensionali.

Posto ciò, una eventuale successiva localizzazione cartografica delle aree polifunzionali ricomprese all'interno dei quadranti sopra descritti, per le quali si ammettono gli usi U3/2 e U3/3 non alimentari come definiti nelle Norme di attuazione, dovrà tenere conto del fatto che:

- l'individuazione delle aree per medie strutture di vendita non può superare la dimensione di 1,5 ha di superficie territoriale;
- non è consentita la concentrazione di più strutture di vendita, anche attraverso fasi successive di accrescimento, e comunque l'insediamento di medie strutture per una superficie di vendita complessiva superiore a 5.000 mq.

Si ritiene pertanto che il modificato art. 23.02bis, previa individuazione cartografica degli ambiti descritti nella proposizione in oggetto e nel rispetto delle disposizioni del P.T.C.P., potrà essere meglio valutata in sede di formazione del P.S.C., la cui Val.S.A.T. sarà in grado di individuare e misurare più complessivamente gli effetti ambientali e territoriali (diretti, indiretti, cumulativi, sinergici) delle previsioni introdotte e definire idonee misure compensative.

Nella condizioni attuali, stante l'integrale osservanza delle disposizioni del P.T.C.P., si ritiene necessario che la modifica proposta all'art. 23.02bis, previa individuazione cartografica del tessuto polifunzionale in cui si intendono localizzare medio-piccole e medio-grandi strutture di vendita non alimentare all'interno dei quadranti descritti, sia assoggettata a specifica VAS.

20) Modifica delle aree di trasformazione 03/01 AT4a, 03/02 AT4a, 04/02 AT4a

Si ritiene che la modifica di destinazione d'uso dell'area renda più necessario il conseguimento dell'interramento delle linee elettriche ad alta tensione che attraversano le aree di trasformazione 03/01 AT4a Case Frini – Secante e 03/02 AT4a Case Frini.

- 2.** di esprimere parere favorevole ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008 ed all'art 13 della L. 64/74, con le seguenti prescrizioni:

- **Area 06/04 AT7:** la relazione geologica da redigere in sede di pianificazione attuativa dovrà, in particolare, definire la profondità del substrato inalterato, nonché la tipologia e profondità di imposta delle fondazioni, che dovranno poggiare su un litotipo omogeneo. Saranno, inoltre, definite prescrizioni per la regimazione delle acque superficiali (es. drenaggi profondi) per migliorare la stabilità della coltre, come indicato nella scheda geologica di Variante;
- **Area 06/10 AT7:** la relazione geologica da redigere in sede di pianificazione attuativa una volta note le tipologie edilizie, effettuerà delle nuove verifiche di stabilità in condizioni "post-opera", adottando i parametri sismici definiti dalla nuova normativa vigente. Saranno, inoltre prescritte eventuali opere di difesa da possibili scollamenti superficiali di terreno provenienti dal versante di monte;

3. di escludere la Variante in oggetto dalla procedura di VAS di cui agli artt. 13-18 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. alle condizioni espresse ai precedenti punti da 1 a 5, aventi carattere generale ed organico, e da 6 a 20 riferiti a previsioni puntuali e specifiche;
4. di recepire le condizioni poste dal parere congiunto di ARPA e AUSL ai sensi dell'art. 19, comma 1, lett. b), L.R. 19/1982, come sostituito dall'art. 41 della L.R. 31/2002, di cui ai punti A, B, C, D, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 14, 15 e 16 delle osservazioni espresse da ARPA Sezione Provinciale di Forlì-Cesena (acquisite agli atti con prot. prov. n. 70568 del 28.7.2009);
5. di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile stante l'urgenza di provvedere in merito ai sensi dell'art. 47, comma 3, della L. 8.6.1990, n. 142;
6. di rendere pubblico l'esito della verifica di assoggettabilità a VAS della Variante in oggetto ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;
7. di trasmettere il presente atto al Comune di Cesena per il seguito di competenza.

IL PRESENTE VERBALE VIENE LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO COME SEGUE:

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

PUBBLICAZIONE ed ESECUTIVITA'

Il sottoscritto certifica che copia della deliberazione viene affissa all'Albo Pretorio di questa Provincia dal _____ per quindici giorni consecutivi e diviene esecutiva dopo il decimo giorno della predetta data.

IL SEGRETARIO GENERALE

Il sottoscritto certifica che la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, 4° comma del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267.

IL SEGRETARIO GENERALE
