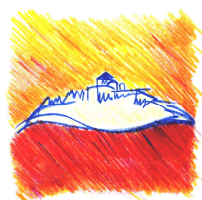




**COMUNE DI CESENA**

**SETTORE PROGRAMMAZIONE URBANISTICA**

**SERVIZIO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**



**Dirigente di Settore**

Emanuela Antoniacci

**Sindaco**

Paolo Lucchi

**Assessore**

Orazio Moretti

**APPROVAZIONE  
MARZO  
2014**

**PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - PIP -  
Comparto C11 Fase 1, Pievesestina**

**Progettisti:**

Emanuela Antoniacci  
Otello Brighi  
Maria Chiara Magalotti  
Daniele Minotti  
Pierluigi Rossi  
Vincenzo Stivala

**Consulenti:**

Alessandro Biondi

**Collaboratori al progetto**

Natascia Cantoni  
Alberto Pezzi  
Elena Genghini  
Luciana Battistini  
Cristina Farnedi  
Barbara Maggioli

**Coordinatore elab.  
cartografiche**

Barbara Calisesi

**Collaboratori elab.  
cartografiche**

Mattia Brighi  
Leonardo Pirini  
Barbara Santarelli

1

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**



PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI  
P.I.P. - COMPARTO C11 - Fase 1  
Zona D1E - Pievesestina

RELAZIONE

- 1 - Introduzione
- 2 - Parametri urbanistici
- 3 - Il progetto
- 4 - Elaborati di progetto
- 5 - Procedura

## 1) INTRODUZIONE

Il PRG 85 ha previsto, nella frazione di Pievesestina in v. San Cristoforo un'area produttiva -PIP C11 Fase1- successivamente confermata nel PRG 2000 (Pregresso PRG 85 - comparto n. 5). Il comparto è stato già realizzato per quanto riguarda le opere di urbanizzazione e i sottoservizi. È in fase di ultimazione la realizzazione delle aree verdi e la piantumazione delle alberature previste.

Il comparto PIP è attraversato da una linea elettrica A.T. di 132 Kv di competenza del gestore R.F.I. destinata all'alimentazione delle ferrovie.

Tutte le aree comprese nel comparto sono state assegnate e cedute agli aventi titolo. La ditta Sacim, proprietaria del lotto 1 che copre oltre l'80% della superficie fondiaria dell'intero comparto, ha già avviato la realizzazione dei propri fabbricati previsti dal PIP.

In data 26/11/2012 la stessa ditta Sacim S.p.A. (PG 0083802/351) e la ditta Mancini Mec-Service s.n.c. (PG 0083801/351) hanno richiesto al Comune una "Variante al PIP" per la riduzione della fascia di rispetto dell'elettrodotto in parola che taglia in due il comparto allegando alla richiesta gli elementi relativi alla "Area di Prima Approssimazione (APA)" che la stessa RFI -titolare della linea elettrica di che trattasi- ha fornito ai proponenti. La nuova distanza consentirebbe di ridurre il limite di inedificabilità all'interno dei lotti del PIP, portandolo dagli attuali 50,00 metri a circa 22,00 metri con notevole miglioramento delle condizioni di edificabilità soprattutto per il lotto 8 (Mancini), attualmente condizionato dalla presenza della linea aerea AT.

Successivamente, con nota ID 1681748/131 del 12/01/2013 il Settore Risorse Patrimoniali e Tributarie ha richiesto di verificare la possibilità di valorizzare all'interno del PIP l'immobile comunale distinto al Fg. 74 mappali 657 e 662 della superficie complessiva di mq 2159. Su tali aree, destinate a verde pubblico dal PIP scaduto, insiste un edificio di interesse storico-tipologico (n°152).

Il Piano degli Insediamenti Produttivi in parola è scaduto in data 30/11/2010. L'Amministrazione comunale ritiene, quindi, di procedere con il rinnovo della progettazione dello stesso, introducendo le modifiche alle fasce di rispetto dell'elettrodotto con riduzione di ampiezza, mantenendo inalterati i parametri urbanistici (Sup. territoriale, Sup. utile lorda, ecc.) e i contenuti del PIP scaduto. In considerazione della riduzione di ampiezza della fascia viene leggermente aumentata la S. coperta del lotto n. 8 nel rispetto degli indici del PIP previgente (S.Cop  $\leq$  0,60 S.F.)

## **2) PARAMETRI URBANISTICI**

L'area del Comparto C11 Fase 1 è zonizzata nel vigente PRG 2000 come "Pregresso del PRG 85". Per tali aree si applicano le specifiche prescrizioni urbanistico edilizie contenute nell'Allegato normativo A4 "Pregresso PRG 85" alle presenti norme.

## **3) IL PROGETTO DEL PIP**

Il nuovo PIP prevede le seguenti modifiche rispetto al Piano previgente:

1. modifica della precedente fascia di rispetto dell'elettrodotto ed individuazione in planimetria di progetto (Tav. 3) della nuova fascia di rispetto definita Area di Prima Approssimazione come convalidata da RFI;
2. modifica della sagoma di massimo ingombro dei fabbricati sui lotti 1, 2, 3 ed 8;
3. modifica della S. Cop. Massima consentita sul lotto 8, che passa da mq 1.486 a mq 1499; le S. Cop. dei restanti lotti sono confermate;
4. modifica della destinazione urbanistica dell'area di pertinenza dell'edificio di interesse storico-tipologico n° 152, che passa da "verde pubblico" ad "area inedificabile" che tuttavia conserva la SUL e la S. Cop. esistenti, consentendo, nel rispetto tipologico e conservativo dell'edificio, l'inserimento di funzioni accessorie alle aziende insediate nel PIP (U4/1 – U4/2 limitatamente agli uffici dell'azienda, U3/6 limitatamente al terziario diffuso e artigianato di servizio).

Sono verificati e rispettati gli standard urbanistici ed i parametri del PIP anche in caso di inserimento - nell'edificio di interesse storico-tipologico - di funzioni a maggior carico urbanistico rispetto alle precedenti previsioni (mq 652 di SUL ad uso U3/6, mentre prima erano stati ricondotti al solo uso U4/1).

Restano altresì confermate senza alcuna variazione tutte le altre previsioni relative all'impianto urbanistico, agli indici e parametri del PIP previgente (S.U.L., S.F. dei lotti, distanze, destinazioni d'uso, altezze, ecc.).

#### **4) ELABORATI DI PROGETTO**

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

- TAV. N. 1        Relazione illustrativa;
- TAV. N. 2        Stralcio di PRG - estratto catastale;
- TAV. N. 3        Planimetria di progetto (Scala 1:1000);
- TAV. N. 4        Schemi delle tipologie edilizie;
- TAV. N. 5        Norme Tecniche di Attuazione;
- TAV. N. 6        Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS;
- TAV. N. 7        Schema di Convenzione urbanistica.

#### **5) PROCEDURA**

In conformità agli artt. n. 21 e n. 24 della L.R. n. 47/78, come modificata ed integrata, il presente Piano degli Insediamenti Produttivi (PIP) deve essere:

- adottato da parte della Giunta Comunale;
- depositato presso il Settore Programmazione Urbanistica del Comune per consentire la libera visione al pubblico;
- approvato dalla Giunta Comunale.