



COMUNE DI CESENA

SETTORE PROGRAMMAZIONE URBANISTICA

SERVIZIO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Dirigente di Settore

Anna Maria Biscaglia

Sindaco

Paolo Lucchi

Assessore

Orazio Moretti

**MAGGIO
2010**

PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA (AREE EX PIP C2 FASE4 – PIEVESESTINA)

Progettisti:

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

Consulenti:

Alessandro Biondi

Collaboratori al progetto

Natascia Cantoni
Luciana Battistini
Cristina Farnedi
Elena Genghini
Alberto Pezzi
Daniele Minotti

Coordinatore elab.

Cartografiche

Barbara Calisesi

Collaboratori elab.

Cartografiche

Mattia Brighi
Leonardo Pirini
Barbara Santarelli

4

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1

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

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA
EX P.I.P. - COMPARTO C2 Fase 4
Zona autotrasportuale D3E - Pievesestina

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1) Norme generali.

Restano valide le disposizioni e i contenuti del PIP come approvato con deliberazione consiliare 266/2004 che non vengono modificate dal presente PUA.

Nel rispetto degli indici di cui al PUA sono ammesse le funzioni e gli usi previsti dalla nuova Variante Generale al PRG 2000 relativamente alle aree polifunzionali.

Usi previsti: U2/1, U3/2, U3/5, U3/6, U3/7, U4/1, U4/2.

Usi regolati: U4/1 è esclusa la foresteria aziendale.

Nell'ambito dei nuovi usi previsti sono consentite modifiche delle destinazioni d'uso del PIP approvato, nel rispetto delle soluzioni contenute negli elaborati e nelle NTA.

Per le conseguenti dotazioni territoriali (standard) si farà riferimento:

- ai vecchi parametri del PRG '85 per le destinazioni d'uso attinenti allo stesso PRG '85 e già previste dal PIP previgente;

- ai nuovi parametri del PRG2000 per le nuove funzioni previste dal PRG2000.

Nel caso di interventi con modifica di destinazione d'uso che comportino il reperimento di standards aggiuntivi (verde e parcheggi), i richiedenti dovranno sottoscrivere, prima del rilascio del permesso di costruire, un atto d'obbligo irrevocabile nel quale si assumono e garantiscono tra l'altro:

a) la cessione delle aree per spazi pubblici;

b) la realizzazione (a carico del soggetto attuatore) e la relativa cessione delle opere di urbanizzazione;

c) la futura gestione e manutenzione, a carico del soggetto attuatore, delle aree e delle opere di urbanizzazione realizzate e cedute.

La costruzione degli edifici nei singoli lotti potrà essere effettuata per stralci, con possibilità di intervenire realizzando l'edificio mantenendosi esclusivamente all'interno del perimetro di massimo ingombro indicato nella tavola di planivolumetrico.

Dovrà comunque essere presentato un progetto di massima relativo a tutto l'intervento edilizio, anche se la richiesta del permesso di costruire potrà riguardare lo stralcio anzidetto che sarà individuato graficamente nelle tavole di progetto. Il progetto globale sarà vincolante agli effetti del rilascio dei permessi di costruire relativi a qualsiasi successivo stralcio.

Nel caso di edificazione per stralci, il primo stralcio dovrà prevedere un edificio avente una Superficie Utile Lorda non inferiore al 30% della S.U.L. massima consentita sul lotto.

Non sono consentiti i seminterrati e non è consentita la costruzione dell'alloggio per il custode.

	PIP APPROVATO	VARIANTE (Del. C.C. n° 266/2004)	PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA
SUP. TERRITORIALE (S.T.) COMPLESSIVA	Mq 33.039	Mq 33.380	Mq 33.380
SUP. FONDIARIA (S.F.) COMPLESSIVA	Mq 27.099	Mq 27.099	Mq 27.099
VIABILITA' (allargamenti , marciapiedi ecc.)	Mq. 914	Mq. 914	Mq. 914
VERDE PUBBLICO	Mq 3.349	Mq. 3.690	Mq. 3.690
PARCHEGGI PUBBLICI	Mq 1.677	Mq 1.677	Mq 1.677
SUP. UTILE LORDA (S.U.L.) COMPLESSIVA	Mq 13.215	Mq 13.215	Mq 13.215
SUP.COPERTA COMPLESSIVA S.Cp	Mq. 8.300	Mq. 8.300	Mq. 8.300

Art. 2) Coordinamento della progettazione.

I progetti di tutti gli edifici della zona dovranno essere coordinati unificando le soluzioni tecniche, i materiali, le altezze ed ogni altro elemento architettonico, costruttivo e di finitura.

Art. 3) Schemi delle Tipologie e prescrizioni costruttive.

Gli schemi delle tipologie contenuti nella Tav. 4 sono indicativi e dovranno essere adeguati al reperimento degli spazi necessari per i parcheggi privati previsti dalle vigenti disposizioni (L. 122/89 e parcheggi pertinenziali) che dovranno essere riportati nei progetti allegati alla richiesta del permesso di costruire.

Gli edifici dovranno essere realizzati entro il perimetro di massimo ingombro indicato per ogni lotto nella Tav. 3, nel rispetto della S.Cp., S.U.L., compatibilmente con il reperimento degli spazi necessari per i parcheggi privati.

Gli uffici, le mostre, ecc. potranno essere ubicati in proprio corpo di fabbrica anche all'interno dei capannoni su uno o più piani fuori terra ed i servizi potranno essere collocati all'interno del capannone o all'esterno, aggregati agli uffici.

I capannoni saranno realizzati preferibilmente con copertura piana o curva con altezza interna sotto trave compresa fra mt. 6,0 e quella max consentita pari a 15 mt.. Per corpi tecnici o torri frigorifere è ammessa un'altezza maggiore con un massimo, per queste ultime, pari a 20 mt..

La costruzione degli eventuali corpi esterni al capannone (corpi tecnici, uffici, servizi, mostra,) contenuti comunque entro la sagoma di max ingombro potrà essere realizzata con sistemi costruttivi tradizionali o con prefabbricati e coperto piano, unificando gli elementi di finitura esterna (infissi, tamponamenti) ed ogni altro elemento costruttivo e decorativo e secondo le indicazioni planovolumetriche.

La costruzione dei capannoni sarà invece realizzata con elementi prefabbricati (strutture, coperto, pannelli di tamponamento), unificando gli elementi di chiusura esterna (pannelli, infissi, portoni). Si dovranno utilizzare esclusivamente pannellature orizzontali.

Possono essere apportate modifiche agli edifici indicati negli schemi delle tipologie ma le costruzioni dovranno mantenersi nelle sagome di massimo ingombro e rispettare il reperimento delle aree per parcheggi pubblici e privati, la SUL e S.Cp. consentite, le altezze e le altre disposizioni del PRG.

Nel rispetto degli indici di PRG è ammessa la realizzazione di pensiline a sbalzo di dimensione libera, purchè contenute all'interno della sagoma di massimo ingombro. Le superfici di tali pensiline sono escluse dal calcolo della SUL, per un'aliquota non superiore al 30% della SUL realizzabile sul singolo lotto.

Art. 4) Recinzioni ed elementi di arredo stradale.

Le recinzioni stradali unificate in metallo zincato su muretto in c.a. (h max 1.50 m.) saranno conformi al progetto esecutivo da redigersi contestualmente alla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria.

Contestualmente saranno pure previsti in tale progetto i box per le fonti di energia, le insegne luminose e le relative vasche, le cassette postali, le cabine ENEL e ogni altro elemento di arredo stradale.

Per quanto concerne le recinzioni fra i lotti e quelle in corrispondenza dei confini di proprietà, queste saranno eseguite in paletti e rete metallica plastificata (o griglia zincata) su muretto in C.A. per un'altezza complessiva di mt. 1,50.

Recinzioni con altezza compresa fra mt. 1,50 e mt. 2,00 dovranno essere autorizzate sulla base di esigenze documentate di lavorazione o sicurezza. Tali recinzioni non sono ammesse sui fronti strada ed in confine con altre aree pubbliche.

Art. 5) Accessi ai lotti, passi carrai.

Gli accessi ai lotti ed i passi carrai sono previsti dalla Tav. 3. Ogni eventuale modifica di posizione e dimensioni dell'accesso dovrà essere individuata sulla planimetria generale e richiesta al Comune con un progetto a firma di tutti i proprietari del Comparto senza che ciò costituisca Variante al PUA.

Art. 6) Sistemazione di aree scoperte a verde interno ai lotti.

Possono essere collocati a dimora, all'interno del lotto, alberi di alto fusto (h. non inferiore a metri 3) nella misura di n. 2 piante ogni 100 mq. di superficie libera del lotto (Sf. - Sc.) intesa nel momento di massima utilizzazione dell'area.

Tale quantità, per esigenze organizzative delle attività aziendali, può essere ridotta fino ad un valore minimo vincolante pari ad 1 pianta ogni 100 mq di superficie libera come sopra definita.

In tal caso, per ogni albero non piantumato (differenza risultante tra l'applicazione della quota base -2 piante ogni 100 mq- e gli alberi effettivamente posti a dimora) deve essere corrisposta al Comune di Cesena (Cap. 047690 Art. 00) la somma di € 190,00 (più IVA). Tali somme sono da destinare, in via prioritaria, alla piantumazione delle aree a verde pubblico dello stesso PIP.

La somma anzidetta dovrà essere rivalutata ogni cinque anni applicando gli indici ISTAT.

Lungo i confini perimetrali dovranno essere messe a dimora, in apposite aiuole, siepi di sempreverdi -con l'esclusione di cipressi ed arizonica- al fine di migliorare l'aspetto dell'insediamento.

Art. 7) Accorpamento dei lotti.

Nel caso di accorpamento di due o più lotti in seguito ad acquisizione ed ampliamento aziendale l'area risultante dall'accorpamento, ai fini edificatori, costituisce un unico lotto, sia per gli accorpamenti fra lotti adiacenti, sia per gli accorpamenti fra lotti distanti fra loro e non contigui.

Art. 8) Smaltimento acque di scarico.

Lo smaltimento delle acque di scarico (di lavaggio-sgrondo delle zone di lavorazione, acque reflue da servizi igienici e liquidi speciali) e meteoriche, dovrà avvenire con le seguenti modalità:

Acque meteoriche - Le stesse dovranno essere intese quali acque piovane provenienti dai tetti degli eventuali fabbricati e di zone in cui non possono venire a contatto con i materiali presenti nell'area.

Il loro smaltimento avverrà mediante idonea fognatura all'interno del lotto con allacciamenti alla rete fognante stradale di acque bianche.

Acque di lavaggio - sgrondo delle aree di lavorazione (acque industriali) acque reflue di servizi igienici e liquidi speciali.

Il convogliamento delle stesse, all'interno dei lotti, dovrà essere effettuato mediante tubazioni in PVC o gres separate da quelle delle acque meteoriche e con pendenza idonea ad impedire sedimentazioni di materiali terrosi al loro interno.

Prima dello scarico in fognature pubbliche dovranno essere adottati idonei trattamenti di depurazione, affinché le acque risultino conformi alle prescrizioni di Legge, che dipenderanno dalle caratteristiche del recapito finale (fogna mista, fogna nera, acque superficiali).

Art. 9) Parcheggi pubblici e privati.

I parcheggi pubblici e i parcheggi privati, le cui quantità sono da prevedersi in base alle vigenti normative di PRG (pertinenziali) ed alla Legge 122/1989, dovranno essere

costruiti con materiali permeabili. Tali parcheggi privati dovranno essere espressamente indicati sulle tavole di progetto al momento della richiesta del permesso di costruire dei singoli fabbricati.

Art. 10) Servitù pubbliche.

I lotti sui quali esistono, eventualmente, servitù di elettrodotto, cabine elettriche nonché acquedotto, fognature ecc., dovranno mantenere un limite di inedificabilità pari a mt. 2,50 per parte dell'asse della servitù, e mt. 3 dai limiti della edificazione delle cabine.

Art. 11 - Varianti non sostanziali

Non costituiscono Variante al PUA approvato i seguenti interventi:

1. modeste modifiche dei lotti: sono ammesse modeste variazioni alla dimensione dei lotti edificabili e alle distanze dai confini rispetto al progetto di PUA a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione;
2. altezza edifici: sono ammesse variazioni dell'altezza dell'edificio rispetto a quelle individuate nelle tavole delle tipologie del PUA entro il limite del 10%, nel rispetto dell'altezza massima consentita da P.R.G. e della VL dai confini di zona così come stabilito dal R.E. vigente;
3. dimensione planimetrica degli edifici: sono ammissibili variazioni planimetriche delle dimensioni degli edifici previsti nel rispetto della SUL massima consentita per lotto, della sagoma di massimo ingombro prevista nel piano, degli indici ecologici previsti nei singoli lotti, dello standard dei parcheggi privati, delle caratteristiche morfologiche dei fabbricati approvate dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio;
4. destinazioni d'uso: è ammesso di modificare il rapporto tra le destinazioni previste dal PUA nel rispetto degli standard dovuti per ogni destinazione. Le proposte di modifica dovranno essere sottoscritte da tutti i proprietari delle aree ricadenti nel perimetro di comparto. Non sono ammissibili nuove destinazioni d'uso;
5. accessi ai lotti-passi carrai: sono ammesse modifiche degli accessi ai lotti e della posizione dei passi carrai individuati nelle tavole di PUA approvato ovvero la previsione di ulteriori passi carrai nei singoli lotti, mediante Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione. Le proposte di modifica, individuate nella planimetria generale di progetto delle opere di urbanizzazione e sottoscritte da tutti i proprietari delle aree ricadenti nel perimetro di comparto, dovranno essere autorizzate dal Settore Infrastrutture e Mobilità per la verifica di fattibilità e di rispetto delle norme e delle relative disposizioni di legge;
6. edifici: sono ammesse lievi modifiche alla posizione delle aperture delle facciate e alla distribuzione dei collegamenti verticali rispetto al progetto individuato nella tavola delle tipologie.

Tali varianti sono approvate dal Settore competente al rilascio dei titoli abilitativi edilizi, nell'ambito delle procedure per il rilascio degli stessi.

Art. 12) Validità del PUA di Iniziativa Pubblica e Varianti

Il PUA ha validità per dieci anni dalla sua data di approvazione (delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 11/05/2011). Da tale data si applica quanto disposto dalla L. 1150/42, art. 17.

Prima della scadenza, per idonee e reali esigenze di interesse pubblico, con Deliberazione del Consiglio Comunale, potrà essere concessa una proroga, per il completamento delle opere di urbanizzazione non superiore a dodici mesi.

I soggetti attuatori potranno proporre varianti al PUA per apportare modeste modifiche alle dimensioni dei lotti ed alle distanze dai confini conseguenti al progetto

esecutivo delle OO.UU. e per proporre modifiche alle finiture degli edifici. In entrambi i casi le varianti verranno istruite dal settore competente ed approvate unicamente dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (CQAP).

Eventuali ulteriori modifiche al PUA potranno essere consentite in sede di richiesta di permesso di costruire ed approvate dalla predetta Commissione senza che ciò costituisca variante al PUA, purché siano state previste nella normativa tecnica del Piano e siano rispettate le destinazioni d'uso, la S.U.L. massima e la S.CP. massima, le distanze minime dai confini pubblici e privati previste dal Piano, le altezze massime previste dal PRG e purché le costruzioni vengano eseguite entro la sagoma di massimo ingombro prevista nella planimetria generale.

Varianti sostanziali che modifichino il planivolumetrico oppure introducano una destinazione d'uso diversa da quelle previste dal Piano, ovvero apportino modifiche, di sagoma o tipologiche, che non siano state previste nella normativa del PUA approvato, dovranno essere proposte da tutti i proprietari del comparto, ed essere approvate con lo stesso iter del PUA di Iniziativa Pubblica.