



COMUNE DI CESENA
SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
Servizio Associato Attuazione Urbanistica - Peep
Piazza del Popolo 10 - 47521 Cesena (FC)
Tel. 0547/356434 - E-mail: saporetti_s@comune.cesena.fc.it

AT

DOCUMENTAZIONE P.U.A. (ART. 15 R.E.)
- VALUTAZIONE -

Stato di fatto



TAV. N. 1- STRALCIO PRG, RILIEVO contenente:

- Stralcio del P.R.G.;**
- Rilievo piano altimetrico (°) 1 / 500 – 1 / 1.000** contenente:
 - l'individuazione di un caposaldo fisso permanente, cui riferirvi le quote altimetriche
 - verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose ed eventuali filari o essenze vincolati;
 - costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
 - elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
 - rete idrografica esistente con riferimento all'Ente di appartenenza ;
 - banchine, cigli stradali;
 - altri eventuali vincoli e tutele;
 - perimetro di P.U.A.;
 - permeabilità;
- Almeno due sezioni e profili del terreno 1 / 500 eseguiti nei punti più rilevanti, rapportate ed estese al contorno e opportunamente quotate;**
- Planimetria catastale (estratto di mappa) 1 / 2000 in colore nero con sovrapposizione del perimetro del P.U.A. con linea di spessore 0,5 di colore rosso.**

(°) Il rilievo deve essere opportunamente rapportato al contorno con relative quote altimetriche.

Note Istruttoria:



ALLEGATO. N. 1.1- Documentazione fotografica, elementi catastali contenente:

- Documentazione fotografica**, l'elaborato dovrà contenere:
 - uno schema planimetrico con l'individuazione dei punti di ripresa;
 - le fotografie che devono permettere una rapida comprensione del sito;
- Estratto di mappa delle particelle in scala 1 / 2000 con l'individuazione, tramite velatura colorata, delle diverse proprietà;**
- Visure catastali aggiornate;**
- Tabelle delle superfici delle singole particelle (mq. ricadenti all'interno del perimetro di P.U.A.) con l'indicazione dell'incidenza percentuale.**

Note Istruttoria:



TAV. N. 2 - ANALISI PROGETTUALE, contenente:

- Inquadramento Urbanistico - Planimetria scala 1/2000** riportante:
 - il perimetro del P.U.A. con il disegno del progetto;
 - viabilità e toponomastica;
 - gerarchia della viabilità esistente e di contorno;
 - piste ciclabili e percorsi pedonali;
 - studio dei collegamenti con la rete di trasporto pubblico;
 - verde pubblico esistente;
 - funzioni e usi, sia pubblici che privati, delle aree esterne al comparto;
 - numero di piani e/o altezza degli edifici del contorno.

- Planimetria di Progetto scala 1/500 – 1/1000**, contenente:

[Qualora il Piano Attuativo preveda stralci funzionali (vedi art. 42 delle NdA) deve essere individuata la suddivisione in sub-comparti e garantita la progettazione complessiva]

 - Perimetro di P.U.A.;
 - Contestualizzazione del progetto con il territorio circostante con adeguata quotatura piano altimetrica riferita allo stesso caposaldo di rilievo;
 - Indicazione dei lotti edificabili (Se);
 - Indicazione delle aree di sedime dei fabbricati;
 - Indicazione degli eventuali lotti destinati all'Edilizia Residenziale Pubblica ERP (Se);
 - Indicazione delle eventuali aree destinate alla finalità di cui all'art. 42.08 bis delle NdA;
 - Indicazione delle aree di sedime degli eventuali fabbricati ERP;
 - viabilità carrabile;
 - marciapiedi;
 - piste ciclabili (se dovute);
 - alberature stradali;
 - accessi carrabili ai lotti;
 - aree a parcheggio pubblico (P2), privato ad uso pubblico (se previsto), privato, opportunamente alberate;
 - verde di standard attrezzato;
 - verde privato di uso pubblico (se previsto);
 - verde di compensazione aggiuntivo allo standard;
 - individuazione della eventuale vasca di laminazione;
 - spazi pubblici / piazze (se previsti);
 - individuazione della cabina ENEL (se prevista);
 - individuazione dell'isola ecologica (se prevista);
 - idonea quotatura atta ad evidenziare la corretta progettazione:
 - distanza dai confini;
 - distanza fra edifici;
 - H edifici;
 - distanza fra pareti finestrate (min. 10 ml.);
 - Visuale libera (VI) dai confini di zona;
 - idonea rappresentazione della quantificazione degli elementi progettati;
 - altri eventuali vincoli (quali ad esempio: fasce di rispetto, vincolo cimiteriale, zone paesaggistiche di tutela, ecc).

- Superfici permeabili**
 - individuazione e quantificazione delle aree permeabili di tutto il comparto (Ip/St);

- individuazione e quantificazione delle aree permeabili all'interno dei lotti (Ip/Se);
- tabella riassuntiva per le aree pubbliche e private, contenente i dati relativi di standard richiesti dallo strumento urbanistico e i previsti da progetto distinguendo le tipologie di permeabilità (Ip/St);
- tabella riassuntiva per le aree pubbliche e private, contenente i dati relativi di standard richiesti dallo strumento urbanistico e i previsti da progetto distinguendo le tipologie di permeabilità (Ip/Se);
- Tabella numerica riassuntiva contenente** i dati di standard e parametri urbanistici richiesti dallo strumento attuativo e previsti da progetto, come da schema allegato alla presente guida;
*[Qualora l'intervento comprenda classi perequative diverse, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea e differenziati i relativi standard (ST -superficie totale, Se, Ap, Indici Ecologici);
 Qualora il piano attuativo preveda stralci funzionali (vedi art. 42.04 delle Nda) deve essere indicata la suddivisione in sub -comparti.]*
 - St;
 - ST (Superficie totale) complessiva;
 - compreso eventuale edilizia ERP;
 - compreso quelli di cui alla finalità di cui all'art. 42.08 bis delle Nda;
 - Se complessiva;
 - compreso eventuale edilizia ERP;
 - compreso quelli di cui alla finalità di cui all'art. 42.08 bis delle Nda;
 - verde di standard;
 - P2;
 - Ip (Se);
 - Ip (St);
 - alberi, arbusti;
 - Ap;
 - verde di compensazione ambientale aggiuntiva.

[La presente tabella deve essere inserita solo nella tavola 2 e nelle Nda del PUA]

Note Istruttoria:

<input type="checkbox"/>	TAV. N. 3 - PLANIVOLUMETRICO <i>(elaborato facoltativo)</i> , contenente:
--------------------------	--

- Planivolumetrico di progetto 1 /1000 inserito nell'intorno.**

Note Istruttoria:

<input type="checkbox"/>	TAV. N. 4 - PROFILI / SEZIONI, SCHEMI TIPOLOGICI INDICATIVI <i>(facoltativi)</i> contenente:
--------------------------	---

- Profili, Sezioni (Scala 1 / 500) e Schemi tipologici indicativi (facoltativi) (Scala 1 / 500)**, contenente:
 - Sezioni / profili significativi del P.U.A. quotate riferite al caposaldo fisso con l'indicazione dell'andamento del terreno esistente e di progetto, estese al contorno;
 - schema di planimetria con l'individuazione delle sezioni;
 - sezioni tipologiche per la verifica del tirante idrico (se dovuto);
 - sagoma di massimo ingombro degli edifici distinguendo le eventuali aree destinate alla finalità di cui all'art. 42.08 bis delle Nda o edilizia ERP, le caratteristiche degli edifici dovranno essere descritte e normate nelle Norme Tecniche del PUA; in alternativa è possibile indicare nella planimetria di riferimento le tipologie nei singoli lotti e le relative sistemazioni esterne, compreso le eventuali aree destinate alla finalità di cui all'art. 42.08 bis delle Nda o edilizia ERP, corredata da piante, prospetti e sezioni di tutti gli edifici, compreso le eventuali aree destinate alla finalità di cui all'art. 42.08 bis delle Nda o edilizia ERP;
 - idonea quotatura atta ad evidenziare la corretta progettazione:
 - H edifici;
 - Visuale libera (VI);
 - Distanza dai confini;

- In caso di interrati, quotatura atta a dimostrare il rispetto dell'art. 6.02 delle NdA;
- Tabella Tav. N. 4**, costituita da:
 - Tabella riassuntiva tipologie, contenente i seguenti dati: H edifici, Visuale libera, distanza minima dai confini, allineamenti stradali;
 - ST (superficie totale) di ogni edificio:
 - compreso eventuale edilizia ERP;
 - compreso quelle di cui alla finalità di cui all'art. 42.08 bis delle NdA;
 - numero degli alloggi dimostrando di rispettare le finalità di cui all'art. 22, punto 8, all. b, del R.E. (il numero degli alloggi con ST inferiore a 50 mq. non deve superare il 50% del numero totale degli alloggi per ogni edificio);
 - numero dei parcheggi privati (P1) verificati per ogni edificio;
 - Se in planimetria è stata individuata la sagoma di massimo ingombro degli edifici, per i due punti precedenti (n. alloggi e n. P1) si rimanda alle NdA del PUA.
 - numero alberi ed arbusti;
 - indice di permeabilità sulla Se.

[La presente tabella deve essere inserita solo nella tavola 4 e nelle NdA del PUA]

Note Istruttoria:

Aree pubbliche - opere di urbanizzazione

<input type="checkbox"/>	<p style="margin: 0;"><u>TAVOLA N. 5, VERDE PUBBLICO, FOGNATURA BIANCA, MOBILITÀ, FIBRE</u></p> <p style="margin: 0;"><u>OTTICHE, PLANIMETRIA SINOTTICA DI TUTTE LE RETI</u> contenente:</p>
--------------------------	--

- Verde pubblico**
 - Individuazione e quantificazione degli spazi a verde (indicazioni delle superfici di ciascuna porzione);
 - verde pubblico di standard con individuazione delle attrezzature (giochi, panchine, ecc.);
 - verde pubblico di compensazione ambientale aggiuntivo;
 - eventuale verde privato di uso pubblico;
 - indicazioni delle essenze arboree;
 - individuazione degli accessi per i mezzi per la manutenzione del verde;
- Fognatura bianca e Invarianza idraulica**
 - piano quotato della rete di acque bianche con indicate le quote di scorrimento o, in alternativa, planimetria e profilo della rete fognaria di acque bianche;
 - dimensionamento e particolari costruttivi dei dispositivi di laminazione;
 - rappresentazione della strozzatura;
 - se trattasi di canale consortiale di bonifica, sezione all'immissione del corpo idrico recettore.
- Mobilità viaria e Ciclo-pedonale**
 - individuazione della viabilità all'interno del comparto contestualizzata con l'intorno;
 - segnaletica stradale;
 - devono essere evidenziati i percorsi e gli spazi pubblici in rapporto alla accessibilità da parte di persone con difficoltà di deambulazione;
 - sezioni stradali;
 - localizzazione isole ecologiche;
 - localizzazione corpi tecnici (cabine ENEL, ecc.);
 - individuazioni delle connessioni ciclo – pedonali con la rete urbana ed eventuali impegni al riguardo;
 - individuazione degli accessi e delle aree di manovra dei mezzi pesanti.
- Fibre ottiche** (rappresentazione delle reti di progetto, con evidenziati i punti di innesto sulle rispettive reti esistenti)
- Planimetria sinottica di tutte le reti di progetto sovrapposta al verde pubblico** (rappresentazione di tutte le reti di progetto al fine di verificare l'eventuale interferenza con le alberature)

Note Istruttoria:

TAVOLA N. 6 - AREE DA CEDERE

Distinte in strade, parcheggi, verde di standard e aree di compensazione aggiuntiva agli standard

Note Istruttoria:

TAVOLA N. 7 - SCHEMA RETI (GESTORE S.I.I. ED EVENTUALI ALTRE RETI),

contenente:

- Rappresentazione delle seguenti reti di progetto, con evidenziati i punti di innesto sulle rispettive reti esistenti:**
 - acque nere;
 - acquedotto;
 - gas;
 - rete duale;
 - teleriscaldamento;
 - isole ecologiche;

Note Istruttoria:

TAVOLA N. 8 - SCHEMA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Note Istruttoria:

TAVOLA N. 9 – RETI ENEL, TELECOM contenente:

- Schema reti:**
 - ENEL;
 - TELECOM;

Note Istruttoria:

TAVOLA N. 9 bis COLLEGAMENTI CICLOPEDONALI contenente:

- Collegamenti ciclopdonali** (con esplicitati eventuali impegni al riguardo).

Note Istruttoria:

TAVOLA N. 10- Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione. (necessario per importi superiori alla soglia comunitaria)

Può essere presentato successivamente al parere della C.Q.A.P..

Per i contenuti e gli elaborati relativi al Progetto preliminare si rimanda all'art. 18 del DPR 554/1999 e, per maggiori dettagli, al Settore Infrastrutture e Mobilità.

Note Istruttoria:

TAVOLA N. 11 – Computo metrico estimativo OO.UU.interne al comparto.
- **Progetto di massima e computo metrico opere fuori comparto e/o impegni P.P.A. (ove presenti)**

Note Istruttoria:

ALLEGATO N. 12:
Relazione illustrativa - Relazione sull'invarianza idraulica, contenente:

- Illustrazione dei criteri che hanno orientato la progettazione;
- Dichiarazione, sottoscritta dai progettisti e dalle proprietà, che il progetto del PUA rispetta le Norme antincendio vigenti;
- Invarianza idraulica, deve contenere i calcoli del volume di invaso per l'invarianza idraulica (compresi: verifica TR 30 d 2 ore, per aree di intervento superiori a 1 ha e studio di dettaglio per aree di intervento superiori a 10 ha; calcolo della strozzatura) e dettagliare le soluzioni adottate per garantire un'adeguata laminazione delle acque meteoriche. In allegato alla relazione sull'invarianza idraulica, devono essere redatti i seguenti elaborati grafici:
 - planimetria in scala opportuna (1:1000 – 1:500) con individuazione, mediante campiture e legenda, delle superfici permeabili/semipermeabili/impermeabili ANTE OPERAM;
 - planimetria in scala opportuna (1:1000 – 1:500) con individuazione, mediante campiture e legenda, delle superfici permeabili/semipermeabili/impermeabili POST OPERAM, che mostri la differenza tra impermeabilizzazione di suolo pubblico (Ap) ed impermeabilizzazione di suolo privato (Se);
 - planimetria dei sistemi di laminazione, in cui siano illustrati i dispositivi laminanti posti in essere distinguendo tra quelli collocati su suolo pubblico (Ap) e su suolo privato (Se).

Tale relazione deve, inoltre, contenere:

- descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- illustrazione delle fasi di attuazione del piano;
- valutazioni relative alla mobilità espressamente riferite all'impatto sulle condizioni di salubrità dell'aria indotte dall'intervento proposto;
- valutazione relativa all'analisi del rischio per gli utenti della strada ed ai provvedimenti che vengono proposti per la relativa mitigazione;
- valutazioni tecniche dei percorsi e degli spazi riferite all'accessibilità da parte di persone con difficoltà di deambulazione;
- dovranno inoltre essere approfonditi i seguenti elementi: individuazione di gerarchia della viabilità di progetto, individuazione dei flussi della mobilità interna e delle connessioni con la viabilità esistente, studio dei collegamenti con la rete di trasporto pubblico, studio dei collegamenti con la rete ciclabile e ciclopedonale e con le polarità di pubblico interesse presenti nel territorio, analisi di ambito urbano o comunque a scala adeguata dei punti critici e illustrazione delle soluzioni proposte con descrizione degli accorgimenti strutturali adottati (ad esempio per regolamentare e diminuire la velocità di transito nelle aree residenziali);
- valutazione relativa a eventuali rischi idraulici e relativi provvedimenti;
- analisi, relativamente alla normativa antisismica (L. 64/74), delle altezze degli edifici in rapporto alle larghezze stradali, così come previsto al punto C3 del D.M. 16/01/96.

Per i comparti che ricadono negli articoli 2ter, 3 e 4 delle Norme di attuazione del Piano stralcio per il rischio idrogeologico, studio di massima di compatibilità idraulica secondo le indicazioni contenute nella "Direttiva di norme tecniche relativa alle valutazioni idrogeologiche ed idrauliche" corredato, in ogni caso, da una planimetria in scala adeguata che evidenzii i tratti dei corsi d'acqua coinvolti.

Note Istruttoria:

ALLEGATO N. 13 - Norme Tecniche di Attuazione, contenente:

- Le prescrizioni per la realizzazione degli interventi, in particolare specificare quali vincoli devono essere rispettati in caso di non precisa aderenza della progettazione definitiva degli edifici al disegno contenuto nel PUA;
- Tali norme devono, inoltre, contenere di massima i seguenti dati:
- Superficie territoriale (St);
 - qualora l'intervento comprenda classi perequative diverse, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;

- Superficie edificabile (Se);
- Superficie Totale massima realizzabile nonché eventuale superficie totale esistente, distinta secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- Superficie Totale nonché massimi realizzabili su ciascun lotto o unità d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta per strade, parcheggi, verde pubblico di urbanizzazione primaria, compensazione ambientale aggiuntiva, impianti tecnici;
- superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria;
- superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
- altezza degli edifici ed eventuali schemi delle tipologie edilizie da adottare;
- attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.), con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio dei singoli permessi di costruire o DIA;

Norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:

- spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
- verde pubblico e privato;
- materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
- recinzioni;
- materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani ed ecologicamente attrezzate, ecc.);
- numero e caratteristiche degli accessi carrai;
- distanze dai corsi d'acqua.

Le stesse Norme potranno prevedere la possibilità di modifiche non sostanziali.

Note Istruttoria:

ALLEGATO N. 14- Relazione clima acustico (solo per le AT residenziali):

- La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge e contenere l'inquadramento dell'A.T. nel Piano di classificazione acustica.

Note Istruttoria:

ALLEGATO N. 15 - DO.IM.A. (solo per A.T. polifunzionali):

- La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge e contenere l'inquadramento dell'A.T. nel Piano di classificazione acustica.

Note Istruttoria:

ALLEGATO N. 16- Relazione geologica – geotecnica contenente :

- La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge;
- Valutazione sulle modificazioni, con riferimento alle disposizioni tecnico-giuridiche vigenti in materia, che l'intervento porta nell'ambiente, con riferimento alla relazione specifica del PRG; in particolare dovrà valutare l'aspetto geologico delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento, mentre per la progettazione delle singole opere, valgono le norme specifiche;
- dichiarazione di fattibilità geologica – geotecnica, predisposta dal progettista;

Note Istruttoria:



ALLEGATO N. 17 - Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S.

Il rapporto preliminare (Art.12 D. Lgs. 4/2008), deve contenere una descrizione del piano con le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente, conseguenti all'attuazione del piano, con riferimento ai criteri contenuti nell'Allegato 1 del Decreto Legislativo 16/01/2008, n.4. Per le aree comprese nell'A.T. ove in passato si siano svolte attività produttive o di allevamento animali, dovrà essere prodotto uno studio con la disamina storico-funzionale per valutare la necessità di eventuali analisi finalizzate ad accertare le CSC di cui al titolo 5 parte 4 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Note Istruttoria:



ALLEGATO N. 18 - Schema di convenzione.^(°)

Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano, secondo quanto previsto dall'art.,28 della L. 17 Giugno 1942, n. 1150 (art. 8, L. 6 Agosto 1967, n.765). In particolare, per i PUA di iniziativa privata, essa prevede:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti al PUA, nonché l'assunzione di una quota degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento;
- l'impegno da parte della proprietà, alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non vengano acquisite dal Comune in base alla convenzione stessa;
- la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti o le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- le garanzie finanziarie.

La convenzione deve essere trascritta a cura e spese della proprietà.

Allo schema è allegata la planimetria in scala 1:500 con l'individuazione delle aree da cedere indicate alla Tav. 6.

(°) L'elaborato verrà predisposto dal Servizio Associato Attuazione Urbanistica-PEEP. Dovrà essere presentato il solo frontespizio.

Note Istruttoria:



ALLEGATO N. 19 – Relazione economico finanziaria.

La relazione economico-finanziaria (Art.38 L.R. 24/2017 - Deliberazione G.C. n. 352/2019), deve illustrare analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e deve dimostrarne la fattibilità e sostenibilità. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma degli interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola, tenendo conto che il termine massimo per il completamento di tutti gli interventi previsti è stabilito in 6 (sei) anni dalla data di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo.

Note Istruttoria:

N.B.

Nei frontespizi di tutti gli elaborati del P.U.A. deve essere indicato l'indirizzo, il recapito telefonico e l'indirizzo di posta elettronica del progettista; tutti gli elaborati devono essere firmati dalla Proprietà e dai tecnici progettisti.

Gli elaborati presentati devono essere corredata di un "ELENCO ELABORATI" riepilogativo di quanto prodotto, debitamente timbrato e firmato dalla Proprietà e dai tecnici progettisti.