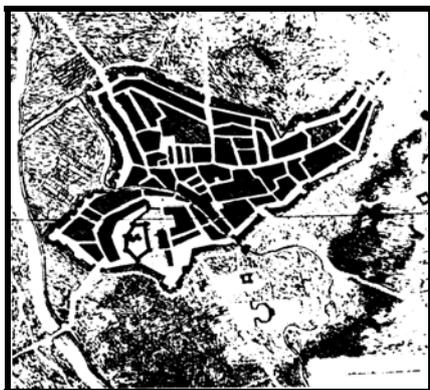
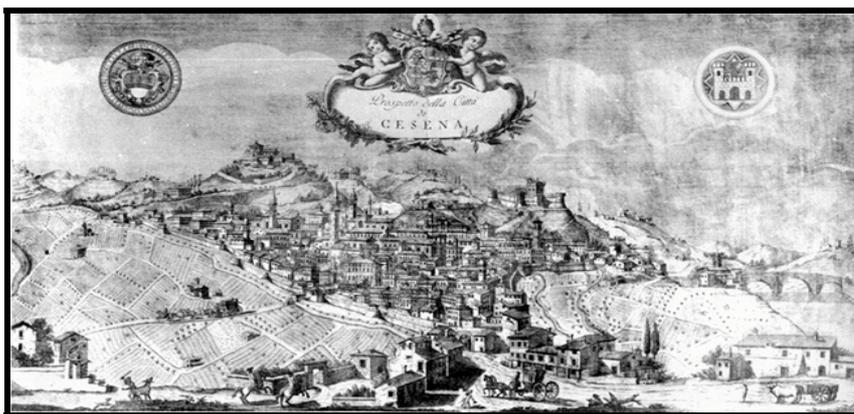
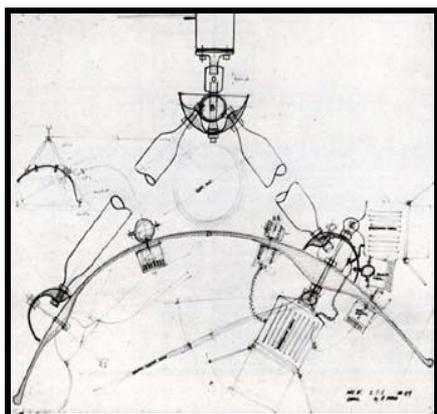


COMUNE DI CESENA

SETTORE SVILUPPO PRODUTTIVO E RESIDENZIALE
SERVIZIO TECNICO



REGOLAMENTO EDILIZIO



GRUPPO DI LAVORO:

Emanuela Antoniacci, Anna Maria Biscaglia,
Luciana Battistini, Cinzia Brighi, Stefano Rossi,
Emanuela Sbrighi

A.U.S.L. Cesena, Tavolo delle professioni tecniche: Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Forlì-Cesena, Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena, Collegio dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena, Collegio dei Periti Industriali della Provincia di Forlì-Cesena

COORDINAMENTO GENERALE:

Cinzia Brighi

COLLABORATORI:

Stefano Rossi
Luigi Scorza

ASSESSORE ALLE POLITICHE DI QUALIFICAZIONE URBANA

Orazio Moretti

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 252 del 22/12/2003

Nuovo Testo del Regolamento Edilizio Modificato e Integrato con Delibere di Consiglio Comunale:
n° 95 del 22/04/2004; n° 135 del 29/07/2004; n° 212 del 11/11/2004; n° 214 del 24/11/2005;
n° 127 del 29/06/2006; n° 190 del 19/10/2006; n° 86 del 17/05/2007; n° 210 del 22/11/2007;
n° 96 del 26/06/2008; n° 189 del 21/11/2008; n° 235 del 19/12/2008; n° 58 del 02/04/2009
n° 222 del 25/11/2010

TITOLO VII PIANI ATTUATIVI

ART. 39 - DEFINIZIONE

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono strumenti di attuazione del PRG previsti dalla legislazione statale e regionale.
2. La legislazione vigente prevede i seguenti Piani attuativi:
 - il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica (LR 47/78);
 - il Piano particolareggiato di iniziativa privata (LR 47/78);
 - il Piano per l'edilizia economica e popolare (LR 47/78);
 - il Piano delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (LR 47/78);
 - il Piano di recupero di iniziativa pubblica (L 457/78);
 - il Piano di recupero di iniziativa privata (L 457/78);
 - il Piano di recupero urbano (L 493/93);
 - i Programmi integrati di intervento (L 179/92);
 - il Programma di riqualificazione urbana (LR 19/98).

ART. 40 -AUTORIZZAZIONE ALLA PRESENTAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

[articolo modificato e integrato con Delibera di C.C. n° 135 del 29/07/2004]
[articolo modificato e integrato con Delibera di C.C. n° 214 del 24/11/2005]
[articolo integrato con Delibera di C.C. n° 127 del 29/06/2006]
[articolo modificato e integrato con Delibera di C.C. n° 86 del 17/05/2007]
[articolo modificato e integrato con Delibera di C.C. n° 210 del 22/11/2007]
[articolo modificato e integrato con Delibera di C.C. n° 222 del 25/11/2010]

Prima della presentazione del P.U.A., ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/78 e s.m.i., è necessario acquisire l'autorizzazione da parte del Consiglio Comunale.

L'autorizzazione è rilasciata previa richiesta contenente in allegato lo stralcio del PRG vigente con l'indicazione dell'area di intervento e il parere di Hera che attesti la fattibilità a breve termine, dello stesso intervento, in relazione allo stato delle reti idriche, energetiche e fognarie.

L'autorizzazione costituisce titolo alla presentazione del PUA che deve avvenire entro 18 (diciotto) mesi dalla data della stessa. Decorso tale termine dovrà essere richiesta una nuova autorizzazione.

ART.41 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA - DOCUMENTAZIONE

[articolo modificato e integrato con Delibera di C.C. n° 135 del 29/07/2004]
[articolo modificato e integrato con Delibera di C.C. n° 214 del 24/11/2005]
[articolo modificato e integrato con Delibera di C.C. n° 190 del 19/10/2006]
[articolo modificato e integrato con Delibera di C.C. n° 86 del 17/05/2007]
[articolo modificato e integrato con Delibera di C.C. n° 210 del 22/11/2007]
[articolo modificato e integrato con Delibera di C.C. n° 58 del 02/04/2009]
[articolo modificato e integrato con Delibera di C.C. n° 222 del 25/11/2010]

Ottenuta l'autorizzazione preliminare, i proprietari o aventi titolo possono presentare il Piano urbanistico attuativo inoltrando richiesta di approvazione al Sindaco.

Tale richiesta deve essere redatta su apposito modulo e firmata dai proprietari o aventi titolo e dai progettisti.

Gli elaborati del Piano attuativo, devono contenere gli elementi di cui all'art. 49 della L.R. 47/78.

La documentazione minima da allegare alla richiesta è la seguente:

- TAV. 1) STRALCIO PRG, RILIEVO;
ALLEGATO N. 1.1 - Documentazione fotografica, elementi catastali.
- TAV. 2) ANALISI PROGETTUALE;
- TAV. 3) PLANIVOLUMETRICO;
- TAV. 4) PROFILI / SEZIONI, TIPOLOGIE EDILIZIE ;
- TAV. 5) VERDE PUBBLICO, FOGNATURA BIANCA, MOBILITA' ;
- TAV. 6) AREE DA CEDERE;
- TAV. 7) SCHEMA RETI (GESTORE S.I.I. ED ALTRE RETI);
- TAV. 8) SCHEMA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA;
- TAV. 9) RETI ENEL, TELECOM, TLC;
- TAV. 9BIS) COLLEGAMENTI CICLOPEDONALI;
- TAV. 10) PROGETTO PRELIMINARE OPERE DI URBANIZZAZIONE (può essere presentato successivamente al parere della C.Q.A.P.)
- TAV. 11) PROGETTO DI MASSIMA E COMPUTO METRICO IMPEGNI P.P.A.
ALLEGATO N. 12- Relazione illustrativa - Relazione sull'invarianza;
- ALLEGATO N 13 - Norme tecniche di attuazione;
- ALLEGATO N 14- Relazione clima acustico (solo per A.T. residenziali);

- ALLEGATO N 15 - Do.I.M.A. (solo per A.T. polifunzionali);
- ALLEGATO N 16 - Relazione geologica - geotecnica;
- ALLEGATO N 17 - Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S;
- ALLEGATO N 18 - Schema di convenzione;

Per i contenuti puntuali, gli elementi e i dettagli relativi alla documentazione sopra elencata si rimanda all' "Elenco-guida alla redazione dei P.U.A." allegato "E" al presente Regolamento.

La documentazione tecnica-progettuale necessaria ad acquisire il parere da parte di Hera dovrà contenere gli elementi necessari per l' "Approvazione di Piani Urbanistici e/o delle Opere di Urbanizzazione" elencati nella "Nuova procedura relativa alla gestione tecnico amministrativa delle attività di progettazione, rilascio parere, realizzazione e presa in carico di impianti e reti relativi a Piani urbanistici per i servizi di competenza di Hera Forlì-Cesena", definita dallo stesso anzidetto Gestore del S.I.I. con nota prot. 26033 del 22/06/2009.

PARERI E DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PRESENTAZIONE DEL PUA

Pareri preventivi sui progetti degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione da parte delle aziende fornitrici dei servizi (ENEL e TELECOM) per la realizzazione delle opere previste dal piano.

Documentazione attestante l'avvenuta trasmissione alla Soprintendenza per i beni archeologici di Bologna dei seguenti elaborati: Autorizzazione alla presentazione del PUA, stato attuale dei luoghi, documentazione fotografica, planimetria catastale, stralcio del PRG, planimetria di progetto, profili di progetto, tipologie edilizie.

La documentazione tecnica sopra elencata (TAV. 1 - ALL. 18) deve essere prodotta ai fini istruttori in una copia.

ART. 42 - ITER ISTRUTTORIO, APPROVAZIONE E CONVENZIONAMENTO DEL P.U.A. DI INIZIATIVA PRIVATA

- [articolo modificato e integrato con Delibera di C.C. n° 214 del 24/11/2005]
- [articolo integrato con Delibera di C.C. n° 127 del 29/06/2006]
- [articolo modificato e integrato con Delibera di C.C. n° 210 del 22/11/2007]
- [articolo modificato e integrato con Delibera di C.C. n° 222 del 25/11/2010]

Per consentire l'avvio del procedimento, l'istanza di approvazione del P.U.A. deve contenere la documentazione tecnica completa e corretta nei contenuti come prevista nell'art. 41 del presente Regolamento Edilizio (la TAV.10 - Progetto preliminare opere di urbanizzazione, può essere presentata successivamente al parere della C.Q.A.P.).

Gli uffici interessati, di norma entro 30 (trenta) gg. dal ricevimento della richiesta, svolgono una verifica della documentazione presentata per accertare la sussistenza dei requisiti essenziali necessari al corretto prosieguo dell'iter, previa valutazione -informale- della CQAP. Ove la domanda sia ritenuta irregolare o incompleta il responsabile del procedimento ne dà comunicazione al richiedente, indicando le cause dell'irregolarità o dell'incompletezza e assegnando un termine variabile tra 15 e 60 giorni per provvedere alla corretta integrazione della stessa domanda. Il termine iniziale del procedimento decorre dal ricevimento della domanda regolarizzata o completata. Nel caso di mancata presentazione della documentazione integrativa entro il termine assegnato, ovvero qualora la stessa documentazione integrativa non risulti corretta sotto il profilo tecnico-istruttorio e/o formale, l'ufficio procede con il preavviso di diniego di cui all'art. 10 bis della L 241/90 e s.m..

Qualora la domanda risulti completa e regolare, l'ufficio, di norma nei 30 gg. dalla data di presentazione conclude la propria istruttoria formulando il parere di competenza per il prosieguo dell'iter e sottopone il progetto all'esame della Commissione Qualità Architettonica Paesaggio.

La documentazione tecnica progettuale deve essere riprodotta, di norma, in 12 (dodici) copie secondo le indicazioni degli uffici. Successivamente il progetto del PUA viene trasmesso ai seguenti Enti e Servizi se coinvolti in ragione di leggi e regolamenti, con la richiesta del parere di competenza, anche attraverso conferenza dei servizi: Lavori Pubblici e Ambiente, Consorzio di Bonifica, Servizio Tecnico di Bacino, Soprintendenza, ASL, ARPA, Quartiere, ecc..

In caso di ulteriori accertate incompatibilità, emerse anche a seguito della conferenza dei servizi, il Responsabile del Procedimento assegna all'interessato un termine, variabile tra 15 e 60 giorni, per provvedere alla corretta integrazione della domanda.

Ove l'interessato non provveda, nei termini assegnati, alle integrazioni documentali, ovvero perdurino situazioni di incompatibilità o contrasto, l'ufficio procede comunicando il preavviso di diniego secondo le disposizioni di cui all'art. 10 bis della L. 241/90. Il ricorso all'art. 10 bis della L 241/90 interrompe i termini del procedimento che iniziano a decorrere nuovamente e per intero dalla data di presentazione, da parte delle proprietà, delle osservazioni al diniego.

Al ricevimento dei pareri favorevoli, o della maggior parte di essi, i Piani sono depositati alla libera visione per 30 giorni presso il Settore Programmazione Urbanistica.

Del deposito è data pubblicità mediante affissione dell'avviso all'Albo Pretorio, nel sito Internet del Comune e per i più significativi (SUL > 4.000 mq per le AT residenziali, SUL > 10.000 mq per le AT polifunzionali) sulla stampa locale.

Contestualmente al deposito del PUA viene trasmesso alla Provincia il relativo progetto per gli aspetti connessi:

- all'art. 5 della LR 19/2008 (parere sismico che viene rilasciato nell'atto di assenso reso dalla Provincia nel corso del procedimento di approvazione dello strumento urbanistico);
- all'art 12 del D.Lgs 152/06 e s.m.i. (verifica assoggettabilità e/o VAS);
- all'art. 24 della L. 47/85 (controllo attività edilizia e sanatoria);
- art. 3 L.R. 46/88 per le eventuali relative varianti.

Nei 30 giorni successivi al compiuto deposito chiunque può presentare osservazioni e i proprietari interessati possono presentare opposizione al piano.

Prima dell'approvazione dovranno essere consegnati ai Servizi interessati dal procedimento:

- schema di convenzione sottoscritto, per accettazione, dalla ditta attuatrice;
- CD ROM o DVD, contenenti:

- a) tutti gli elaborati grafici del PUA in formato dwg con gli stili di stampa (ctb) e in formato pdf;
 - b) tutti gli elaborati di testo in formato pdf;
- al fine di costituire un adeguato archivio digitale.

Il Consiglio Comunale approva il PUA con le eventuali controdeduzioni alla deliberazione della Giunta Provinciale contenente le determinazioni in merito alla procedura di verifica di assoggettabilità ed agli altri contenuti in ordine alla compatibilità urbanistico-territoriale. La deliberazione del C.C. sarà assunta entro 90 giorni dalla data del ricevimento dell'ultimo parere espresso sul PUA.

I procedimenti relativi a progetti in corso di approvazione possono concludersi nel rispetto delle disposizioni previgenti.

La realizzazione degli interventi previsti dal PUA, è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano, contenente gli elementi indicati nell'Allegato 18 richiamato al precedente art. 41.

Tale convenzione deve essere stipulata, a cura e spese del soggetto attuatore, entro due anni dall'approvazione del progetto in Consiglio Comunale. Decorso il termine di due anni il Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere nuovamente approvato.

Il termine anzidetto vale anche per i soggetti attuatori di PUA non ancora convenzionati che abbiano presentato regolare istanza di proroga della stipula entro i termini di scadenza (un anno) stabiliti dal Regolamento edilizio previgente, approvato con delib. C.C. n. 58 del 02/04/2009.

Al momento della stipula dovrà essere rilasciata dal soggetto attuatore fideiussione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria per l'importo pari al 100 % del costo presunto delle opere e devono essere versati gli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura del 50% del contributo dovuto; il restante 50% sarà versato in fase di perfezionamento dei titoli abilitativi. Nel caso che sia prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria a scomputo, queste vanno garantite con fideiussioni di importo pari al costo dei lavori.

Al momento della stipula dovrà essere consegnata la planimetria di progetto, come definito dalla conclusione del procedimento, in formato CAD (.dwg) georeferenziata secondo le coordinate comunali ed eseguita in base agli standard definiti nel documento denominato Data base topografico su supporto informatico (CD o floppy) da approvarsi dal SIT preventivamente alla stipula.

ART. 43 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA - RICHIESTA

[articolo modificato e integrato con Delibera di C.C. n° 210 del 22/11/2007]
[articolo modificato e integrato con Delibera di C.C. n° 222 del 25/11/2010]

La documentazione da allegare ai P.U.A. di iniziativa pubblica può fare riferimento agli elementi stabiliti dal precedente articolo 41. E' necessario, inoltre, l'inserimento dell'elenco catastale delle proprietà eventualmente da espropriare o da acquisire, nonché una relazione economico-finanziaria di previsione di spesa contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area.

Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciati i permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.

I piani urbanistici attuativi (P.U.A.) di iniziativa pubblica sono approvati dal Comune con le procedure dell'art. 22 della L.R. n. 47/78 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 44 - PIANI DI RICONVERSIONE E MIGLIORAMENTO AZIENDALE (PRA)

[articolo modificato e integrato con Delibera di C.C. n° 96 del 26/06/2008]

1. DEFINIZIONE DI PRA

- 1.1. Ai fini delle deroghe parziali previste dall'art. 77 delle Norme di Attuazione (NdA) del PRG vigente per gli interventi in zona rurale, i Piani di Riconversione e Miglioramento Aziendale (PRA) stabiliscono le quantità e la qualità degli interventi infrastrutturali e di quelli edilizi necessari alla riconversione e ammodernamento delle aziende agricole ed al miglioramento delle condizioni di produzione al loro interno.
- 1.2. I PRA sono proposti dai soggetti aventi titolo alle deroghe parziali di cui all'art. 77 delle NdA del PRG vigente, e vengono attuati con le procedure del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata ai sensi dell'art. 1 della LR 34/2000.
- 1.3. Ai fini della valutazione, la documentazione tecnica del PRA deve contenere gli elementi indicati dall'art. 77 delle NdA del PRG vigente ed elencati nella documentazione tecnica di cui al successivo Comma 2.
- 1.4. Ai sensi dell'art. 77 delle NdA del PRG vigente, i PRA sono valutati da un Organo Tecnico Consultivo comunale (OTC) composto da esperti in materia di urbanistica, ambiente, agronomia, economia.
- 1.5. L'OTC valuta la possibilità di deroga agli indici urbanistici in relazione alla proposta di PRA.

2. DOCUMENTAZIONE TECNICA DEL PRA

Ai fini delle valutazioni di cui al Comma precedente, il PRA va corredato della seguente documentazione tecnica:

- a) descrizione della situazione aziendale nel corso dell'anno precedente la domanda;
- b) obiettivo di reddito previsto in relazione alla manodopera presente in azienda alla fine del piano;
- c) orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli in relazione ai tempi di lavoro programmati, obiettivi di qualità dei prodotti e ricadute ambientali dei processi produttivi;
- d) condizioni di commercializzazione previste;
- e) programma di investimenti;
- f) modulo riassuntivo riportante lo schema della situazione aziendale e del PRA;
- g) elementi di prova di reale disponibilità, nei tempi utili e per almeno 10 anni dalla presentazione della domanda di concessione, degli immobili interessati dal PRA;
- h) qualifica del richiedente e relativa documentazione;
- i) localizzazione su estratto di PRG delle proprietà e delle altre superfici a disposizione dell'Azienda;
- j) planimetria catastale 1:2.000 dello stato di fatto dell'intera azienda;
- k) planimetria in scala 1:2.000 del progetto di sistemazione dell'azienda sia dal punto di vista delle opere urbanistico - edilizie che dei riparti colturali;
- l) profilo altimetrico dell'intervento;
- m) documentazione fotografica dei manufatti e dei siti interessati dagli interventi;
- n) schema di convenzione.

I PRA sono presentati in 4 copie al Settore Competente.

3. ITER ISTRUTTORIO DEL PRA

- 3.1. Il Settore competente provvede ad istruire la pratica di PRA verificando in particolare:
 - a) l'esistenza dei requisiti per la presentazione del PRA;
 - b) la completezza degli elaborati e della documentazione;
 - c) la corrispondenza fra le quantità edilizie dichiarate e quelle reali;
 - d) il rispetto delle norme di PRG.
- 3.2. Entro 30 giorni dal ricevimento, in caso di carenze riscontrate nella documentazione presentata, il Responsabile del procedimento richiede che la stessa sia compiutamente integrata e ne sospende l'iter. Qualora la pratica non sia compiutamente integrata entro i successivi 60 giorni il Responsabile del procedimento ne dispone l'archiviazione.
- 3.3. Entro 30 giorni dal ricevimento o dalla integrazione, il Responsabile del procedimento la trasmette all'OTC di cui al Comma 1.4. Ricevuta la pratica, l'OTC è convocato dal suo Presidente nei successivi 30 giorni per esprimere il parere di competenza o provvedere alla richiesta di modifica o integrazione, comunicandoli al Settore Competente.
- 3.4. In caso di parere negativo da parte dell'OTC, il Responsabile del Procedimento provvede a notificare al richiedente il preavviso di diniego di autorizzazione.
- 3.5. Se necessario il Responsabile del Procedimento trasmette la pratica alla Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio, per il parere di competenza da emettersi entro 30 giorni dal ricevimento.
- 3.6. In caso di istanza di integrazione o modifica al PRA da parte dell'OTC o da parte Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio, il Responsabile del procedimento richiede di in-

tegrare o modificare il PRA secondo quanto indicato e ne sospende l'iter. Qualora la pratica non sia compiutamente integrata o modificata entro i successivi 60 giorni il Responsabile del procedimento dispone per l'archiviazione.

- 3.7. Il Responsabile del procedimento, acquisiti i pareri dell'OTC e se necessario della Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio, dispone il deposito per 30 giorni del PRA dandone avviso all'Albo Pretorio, affinché chiunque possa prenderne visione. Copia del PRA è inoltre trasmessa al Consiglio di Quartiere competente.
- 3.8. Chiunque può presentare osservazioni al PRA entro e non oltre 30 giorni dal compiuto deposito. Nello stesso termine di 30 giorni il Consiglio di Quartiere competente può esprimere il suo parere. Trascorsi i termini di 30 giorni il Settore Competente di questa fase del procedimento acquisisce e valuta le eventuali osservazioni pervenute ed il parere del Consiglio di Quartiere, avvalendosi se necessario del parere di altri organismi competenti ed eventualmente richiedendo ulteriori integrazioni o modifiche al PRA.
- 3.9. Successivamente, il Settore Competente di questa fase del procedimento predispone l'atto deliberativo di approvazione del PRA. Nel caso in cui l'atto deliberativo di approvazione preveda prescrizioni specifiche, queste vanno riportate nella Convenzione di PRA - Piano Particolareggiato da stipularsi tra il Comune e l'Azienda Agricola richiedente.
- 3.10. L'atto deliberativo di approvazione del PRA è trasmesso al Settore Competente per il rilascio dell'atto autorizzativo.

ALLEGATO "E"

ELENCO-GUIDA ALLA REDAZIONE DEI P.U.A.

Il presente elenco può risultare utile come guida per i tecnici nella predisposizione dello strumento attuativo. Esso, inoltre, costituisce riferimento per l'espletamento delle verifiche istruttorie inerenti il procedimento di approvazione dei P.U.A.

Stato di fatto:

TAV. 1) STRALCIO PRG, RILIEVO contenente:

Stralcio P.R.G. con adeguato intorno

Rilievo plano-altimetrico 1/500-1/1000 (°) contenente:

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;
elettrorodotti, metanorodotti, 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;
sezioni e profili del terreno in scala 1:500 eseguiti nei punti più rilevanti (almeno due);
planimetria catastale (estratto di mappa) 1:2000 in colore nero con sovrapposizione del perimetro del PUA con linea rossa di spessore 0,5;

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

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

Documentazione fotografica;
schema planimetrico con l'individuazione dei punti di ripresa;
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;

Inquadramento urbanistico - progetto:

TAV. 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 plano 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 (SUL, 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;
SUL 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 PUA].

TAV. 3) PLANIVOLUMETRICO (elaborato facoltativo) contenente:

Planivolumetrico di progetto 1 /1000 inserito nell'intorno.

TAV. 4) PROFILI / SEZIONI, TIPOLOGIE EDILIZIE contenente:

Profili, sezioni (scala 1/500) e Tipologie edilizie (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);
planimetria di riferimento con l'indicazione delle 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;
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;

in alternativa ai due punti precedenti è possibile individuare la 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;

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;

SUL di ogni edificio compreso eventuale edilizia ERP e quelle di cui alla finalità di cui all'art. 42.08 bis delle NdA;

numero degli alloggi dimostrando di rispettare la finalità di cui all'art. 22, punto 8, all. b, del R.E. (il numero degli alloggi con SUL 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, redatta secondo il modello allegato, a deve essere inserita solo nella tavola 4 e nelle NdA del PUA]

Aree pubbliche - opere di urbanizzazione:

TAV. 5) VERDE PUBBLICO, FOGNATURA BIANCA, MOBILITA' contenente:

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 delle rete fognaria acque bianche;

dimensionamento e particolari costruttivi dei dispositivi di laminazione;

rappresentazione della strozzatura;

se trattasi di canale consorziale 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.

TAV. 6) AREE DA CEDERE

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

TAV. 7) SCHEMA RETI (GESTORE S.I.I. ED ALTRE RETI) contenente,

rappresentazione delle seguenti reti di progetto, con evidenziati i punti di innesto sulle rispettive reti esistenti:

acque nere;

acquedotto;

gas;

fibre ottiche;

rete duale;

teleriscaldamento;

isole ecologiche;

TAV. 8) SCHEMA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA ;

TAV. 9) RETI ENEL, TELECOM *contenente:*

Schema reti:

ENEL;

TELECOM;

TAV. 9 BIS) COLLEGAMENTI CICLOPEDONALI *contenente:*

Collegamenti ciclopedonali (con esplicitati eventuali impegni al riguardo).

TAV. 10) PROGETTO PRELIMINARE OPERE DI URBANIZZAZIONE (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.

TAV 11) PROGETTO DI MASSIMA E COMPUTO METRICO IMPEGNI P.P.A.;

Allegati:

ALLEGATO N. 12 - Relazione illustrativa - Relazione sull'invarianza *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 intervento superiori a 1 ha e studio di dettaglio per aree di intervento superiori a 10 ha; calcolo della strozzature) 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:

la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;

l'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 pubblici riferite all'accessibilità da parte di persone con difficoltà di deambulazione;

dovranno essere inoltre approfonditi i seguenti elementi: individuazione di gerarchia e funzioni 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, 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 relative alle valutazioni idrogeologiche ed idrauliche" corredato, in ogni caso, da una planimetria in scala adeguata che evidenzii i tratti dei corsi d'acqua coinvolti.

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 Utile Lorda totale massima realizzabile nonché eventuale Superficie Utile Lorda esistente, distinte secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;

superficie utile lorda 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 in superficie per strade, per parcheggi, per verde pubblico di urbanizzazione primaria, per verde pubblico di compensazione ambientale aggiuntiva, per 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.

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.

ALLEGATO N 15 - Do.I.M.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.

ALLEGATO N 16 - Relazione geologica - geotecnica

la relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge .

Tale relazione deve contenere:

la 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.

Alla Relazione anzidetta dovrà essere allegata la Dichiarazione di fattibilità geologica-geotecnica predisposta dal progettista.

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 Lgs. 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.

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 P.U.A. 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 P.U.A., 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 nel punto 6.

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;

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