

STUDIO TECNICO
INGEGNERIA - ARCHITETTURA

Dott. Ing. Giuliano Galassi
Dott. Ing. Ermanno Gianessi
Geom. Gabriele Pasini
V.le G. Marconi, 584 - 47023 Cesena (FC)
Tel e Fax 0547/301735 - P.I. 01314600402
E-mail: info@stgalassi.191.it

Dott. Arch. Stefano Bottari
Corso Ubaldo Comandini, 8 - 47023 Cesena (FC)
Tel 0547/24379 - C.f. BTT SFN 69E31 C573M
E-mail: bottari.stefano@libero.it

COMUNE DI CESENA

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata
05/03-AT4a - Diegaro, Via San Cristoforo

Committenti: **Elettra s.r.l.**

con sede a Cesena, Via Lelio Basso n°270 - P.Iva 02212390401

Ellemme Immobiliare s.r.l.

con sede a Bertinoro, Via Santa Croce n°121 - P.Iva 03472480403

Soc. C.M.P. sas di Tani Maura & C.

con sede a Cesena, Via Uberti n°53 - P.Iva 10663010401

- Norme tecniche -

Il Progettista

Dott. Ing. Ermanno Gianessi
Dott. Arch. Stefano Bottari

Il Committente

Tav B_1i

Maggio 2011

INDICE

Art. 1) Norme generali	pag.2
Art. 2) Unità di intervento	pag.2
Art. 3) Coordinamento delle progettazioni	pag.2
Art. 4) Tipologie	pag.3
Art. 5) Recinzioni ed elementi di arredo stradale	pag.3
Art. 6) Accessi ai lotti, passi carrai	pag.4
Art. 7) Parcheggi pubblici e privati	pag.4
Art. 8) Aree ecologiche	pag.4
Art. 9) Fascia di rispetto Pozzi di Captazione	pag.4
Art. 10) Bacino di laminazione	pag.5
Art. 11) Energia da fonti rinnovabili	pag.5
Art. 12) Permessi di Costruire e Certificati di Agibilità	pag.5
Art. 13) Norme per la cantierizzazione	pag.6
Art. 14) Validità del P.U.A. e Varianti	pag.7
Art. 15) Conformità alla Del. G.P. n.18 del 22.01.2007	pag.8
Art. 16) Destinazione d'uso	pag.8
Art. 17) Elaborati	pag.9
Art. 18) Tabella riepilogativa indici del comparto	pag.12

Art.1) Norme generali

Le opere di urbanizzazione previste dal P.U.A. verranno realizzate in un'unica fase; successivamente all'allestimento del cantiere e alla sua recinzione si procederà con gli sbancamenti necessari all'urbanizzazione, la realizzazione delle massicciate stradali, le canalizzazioni degli impianti, le opere di pavimentazione e finitura e la realizzazione del verde.

Successivamente alla realizzazione dei rilevati stradali le richieste dei Permessi di Costruire dei fabbricati saranno presentate secondo le modalità previste dalla convenzione e dalle norme che regolano anche gli aspetti principali della progettazione e costruzione dei fabbricati.

Per quanto non espressamente contemplato nel presente P.P. si dovrà fare riferimento al PRG e al Regolamento Edilizio

Art. 2) Unità di intervento

I lotti, come suddivisi nelle tavole del Piano, costituiscono le unità singole di intervento; queste potranno essere frazionate e/o accorpate ove fisicamente possibile, senza che ciò costituisca variante al Piano, purchè complessivamente non si modifichino le destinazioni funzionali, le relative superfici come previste dal P.U.A. e le quantità minime di standard, sia pubblici che privati.

Tali frazionamenti o accorpamenti, se rispettano i requisiti di cui al comma precedente, non costituiscono Variante sostanziale al Piano e dovranno essere autorizzate previa richiesta allo Sportello Unico per le Imprese tramite progetto relativo all'intera zona ed a firma di tutti i proprietari del comparto.

Art. 3) Coordinamento delle progettazioni

I progetti di tutti gli edifici del comparto dovranno essere coordinati per quanto attiene le soluzioni tecniche, i materiali, le altezze ed ogni altro elemento architettonico e costruttivo. Dovrà pure essere coordinata la scelta dei materiali, degli elementi di finitura, dei colori degli immobili, degli infissi e di ogni altro elemento costruttivo.

Art.4) Tipologie

Le tipologie edilizie riportate nelle tavole B2a, B2b, B2c e B2d, del progetto del PUA sono indicative e non vincolanti, gli interventi sui singoli lotti saranno di competenza delle Ditte Attuatrici.

I progetti architettonici dei singoli fabbricati dovranno, in ogni caso, rispettare le sagome di massimo ingombro riportate in ogni lotto come evidenziate nelle tavole del PUA oltre ad essere di SUL non superiore a quella prevista. Gli interventi edilizi dovranno essere autorizzati mediante Permesso di Costruire.

Anche per quanto riguarda i progetti architettonici sulle aree destinate alle Politiche Insediative Pubbliche, essi sono da considerare quali semplici schemi tipologici non vincolanti; gli assegnatari presenteranno richiesta di Permesso di Costruire nel rispetto delle sagome di massimo ingombro riportate nelle tavole del PUA.

I fabbricati dovranno essere realizzati con copertura piana od a "shed" con altezza massima degli edifici non superiore a m.13,00, misurati all'esterno dalla quota del marciapiede alla quota dell'intradosso del solaio di copertura, secondo quanto riportato nelle N.di A. del PRG.

Nei corpi tecnici è ammessa un'altezza maggiore con Hmax. Pari a m. 20,00:

La costruzione dei fabbricati potrà essere realizzata con elementi prefabbricati (strutture, solai).

Per le murature perimetrali sono ammesse principalmente finiture in mattoni faccia a vista, intonaco a civile con tinteggiatura chiara e in c.a. a faccia a vista.

E' ammessa la realizzazione di pensiline, di luce non superiore a m. 3,00, anche al di fuori della sagoma di massimo ingombro prevista purchè realizzate con struttura a sbalzo.

Art. 5) Recinzioni ed elementi di arredo stradale

Le recinzioni perimetrali dei lotti e quelle delle aree verdi di protezione dalle cadute dovranno essere realizzate con muretto in c.a a vista di altezza pari a cm. 50 con sovrastante ringhiera metallica alta cm. 100.

Le recinzioni di divisione fra le unità immobiliari, all'interno dei lotti, dovranno essere realizzate con rete metallica plastificata, alta cm. 100, montata su muretto in c.a.

La recinzione a delimitare il bacino di laminazione rispetto al verde attrezzato dovrà essere realizzata con staccionata in legno alta cm.100.

Art. 6) Accessi ai lotti, passi carrai

Gli accessi ai lotti ed i passi carrai, in numero di 17, sono individuati nelle tavole del P.U.A..

La modifica di posizione e dimensione degli accessi, ovvero l'aumento o la riduzione del loro numero, dovrà essere individuata sulla planimetria generale del P.U.A. e richiesta preventivamente allo Sportello Unico per le Imprese con un progetto relativo all'intera zona ed a firma di tutti i proprietari del comparto senza che ciò costituisca Variante al P.U.A..

Tale richiesta dovrà essere preventivamente esaminata dal settore Infrastrutture e Mobilità che ne verificherà la fattibilità ed il rispetto delle relative disposizioni di legge.

Art. 7) Parcheggi pubblici e privati

I parcheggi privati e una parte di parcheggi pubblici (la cui localizzazione è individuata nella tavola n.B_1b del P.U.A.) dovranno essere costruiti con materiale semipermeabile, tipo betonella, montati a secco su fondo di ghiaietto. Per quanto attiene ai parcheggi privati, questi dovranno essere espressamente indicati sulle Tavole dei progetti inerenti gli Atti Autorizzativi dei singoli fabbricati.

La rimanente parte dei parcheggi pubblici dovrà essere costruita con pavimentazione bituminosa.

Art. 8) Aree ecologiche

Dovranno essere realizzate tre isole ecologiche, lunghe non meno di m. 12,00 e profonde m. 2,00, collocate nelle aree previste nelle tavole del P.U.A.. Un cordolo in c.a. delimiterà l'area separandola dalle aree limitrofe. Le superfici, che dovranno risultare al medesimo livello del piano della carreggiata stradale, saranno attrezzate da Hera a propria discrezione.

L'eventuale diversa collocazione del posizionamento e del numero di tali aree dovrà essere richiesta al Settore Sviluppo Produttivo e Residenziale preventivamente concordata con gli uffici competenti di Hera, con un progetto relativo all'intera zona ed a firma di tutti i proprietari del comparto senza che ciò costituisca Variante al P.U.A..

Art.9) Fascia di rispetto Pozzi di Captazione

Su parte dell'area insiste la Fascia di Rispetto dei Pozzi di Captazione come individuato nella tav. PS 2.1.8 del PRG del Comune di Cesena; le trasformazioni che avverranno all'interno di tale fascia dovranno essere conformi a quanto stabilito all'art.19.05 del PRG.

In fase di realizzazione e cantierizzazione delle opere previste dal P.U.A. dovranno essere adottate tutte le misure e gli accorgimenti tecnici atti a non inquinare la falda e i pozzi di captazione.

Art.10) Bacino di laminazione

I bacini di laminazione dovranno essere resi accessibili ai mezzi addetti alla manutenzione

Art.11) Energia da fonti rinnovabili

Ogni intervento edilizio dovrà tenere conto della Deliberazione dell'Assemblea Legislativa - D.A.L. 156 del 4.03.2008 concernente "Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione degli edifici" con cui si è data attuazione al D.Lgs.192 del 19.08.2005 e prevede, tra l'altro, il reperimento di 0,5 KW ogni 100 mq di superficie utile riscaldata, da fonti rinnovabili.

Art. 12) Permessi di Costruire e Certificati di Agibilità

Il Permesso di Costruire relativo alle Opere di Urbanizzazione dovrà essere rilasciato entro due anni dalla stipula della Convenzione.

Il rilascio dei Permessi di Costruire e l'agibilità degli edifici compresi nel comparto sono subordinati al rispetto delle disposizioni seguenti, riportate anche nella Convenzione da sottoscrivere fra Comune e soggetto attuatore.

A) Opere ed elementi indispensabili per il rilascio del Permesso di Costruire dei singoli edifici:

- sede stradale comprensiva di sottofondazione e fondazione escluse le pavimentazioni;
- impianto di fognatura bianca, canalizzazioni della fognatura nera, dell'acquedotto, del gas, dell'energia elettrica, dell'illuminazione pubblica, del telefono, dell'acquedotto e delle reti telematiche;
- Sistemi laminanti;

- Rete duale.

B) Opere indispensabili per il rilascio del certificato di agibilità:

- impianto di illuminazione pubblica;
- allacciamento della rete fognaria nera e bianche alla rete pubblica;
- allacciamento all'acquedotto ed alle reti Enel e gas;
- pavimentazioni e cordonatura marciapiedi;
- alberature ed arredi eventuali.

Art.13) Norme per la cantierizzazione

Durante tutte le fasi di cantiere previste, dovranno essere messi in atto tutti gli accorgimenti utili al contenimento delle emissioni sonore sia mediante l'impiego delle più idonee attrezzature operanti in conformità alle direttive CE in materia di emissione acustica ambientale, sia mediante una adeguata organizzazione delle singole attività, sia mediante la eventuale necessaria realizzazione di misure di mitigazione temporanee (rilevati, barriere mobili), al fine di garantire il rispetto dei valori limite vigenti in prossimità dei ricettori presenti durante le fasi previste e nei i periodi di loro attività

In merito alle attività di cantiere dovrà comunque essere rispettato quanto previsto nella Deliberazione della Giunta regionale 21 gennaio 2002, n. 45 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per particolari attività ai sensi dell'articolo 11, comma 1 della L.R. 9 maggio 2001, n. 15;

nelle fasi di cantiere per la realizzazione dei singoli interventi dovranno essere messe in atto tutte le misure di mitigazione necessarie ad evitare un peggioramento della qualità dell'aria nella zona legato alla dispersione di polveri sospese e di inquinanti atmosferici prodotti dal funzionamento dei mezzi d'opera e dalle attività previste in tali fasi. In particolare dovranno essere previste le seguenti misure di mitigazione:

- a) per l'eventuale impianto di betonaggio e altri impianti fissi, è necessario prevedere sistemi di abbattimento per le polveri in corrispondenza degli sfiati da serbatoi e miscelatori durante il carico, lo scarico e la lavorazione;
- b) si dovrà prevedere la copertura e/o la periodica bagnatura dei depositi temporanei di terre, dei depositi di materie prime ed inerti, ponendo particolare attenzione a non localizzarli in prossimità delle aree residenziali o caratterizzate dalla presenza di ricettori poste a margine delle aree di cantiere;
- c) le vie di transito e le aree non asfaltate dovranno essere adeguatamente e periodicamente umidificate;
- d) i cassoni per il trasporto degli inerti dovranno essere ricoperti con teloni.

Art. 14) Validità del P.U.A. e Varianti

Il P.U.A. ha validità per dieci anni dalla data della firma della Convenzione. Decorso tale periodo si applica quanto disposto dalla L.R. 20/2000.

I soggetti attuatori potranno proporre varianti al P.U.A. per apportare modeste modifiche alle dimensioni dei lotti ed alle distanze dai confini conseguenti al progetto esecutivo delle OO.UU. e per proporre modifiche tipologiche ed alle finiture degli edifici secondo le disposizioni previste nel precedente art.4). In entrambi i casi le varianti verranno istruite dal settore competente ed approvate unicamente dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

Ulteriori modifiche potranno essere consentite, in sede di richiesta del Permesso di Costruire, ed approvate dalla C.Q.A.P., senza che ciò costituisca variante al P.U.A., purché siano state previste dalla presente normativa tecnica del P.U.A. e siano rispettate le destinazioni d'uso previste dal Piano, la S.U.L. massima, le distanze minime, dai confini pubblici e privati, le altezze ed ogni altro indice previsto dal P.R.G. e purché le costruzioni vengano eseguite entro la sagoma di massimo ingombro prevista dal presente P.U.A.. Tali varianti dovranno, comunque, essere sottoscritte da tutti i proprietari del comparto.

Sono ammissibili modifiche agli accessi dei lotti e alla posizione dei passi carrai individuati nelle tavole di PUA approvato, ovvero previsioni di ulteriori passi carrai nei singoli lotti. Le proposte di modifica, individuate nella planimetria generale del PUA e sottoscritte da tutti i proprietari compresi nell'Area di Trasformazione, dovranno essere autorizzate dal Settore Infrastrutture e Mobilità previa verifica di fattibilità e conformità alle norme vigenti.

Varianti sostanziali che modifichino il P.U.A. oppure introducano una destinazione di uso diversa da quelle previste dal piano, che non siano previste dalla presente normativa del P.U.A. approvato, dovranno essere proposte da tutti i proprietari del comparto, ed essere approvate con lo stesso iter del P.U.A.

Art. 15) Conformità alla Del. G.P. n.18 del 22.01.2007

Il presente PUA deve osservare pienamente gli obblighi conseguenti alle disposizioni provinciali in merito allo screening del polo produttivo di Pievesestina – Torre del Moro (del.G.P. n.18 del 22.01.2007) come indicato nell'elaborato "ALL.I" del PUA.

Art. 16) Destinazioni d'uso

Nell'area in oggetto non sono previste attività che possano comportare inquinamento alle falde acquifere del P.T.C.P., recepito all'art.3.3 degli allegati normativi del P.R.G.2000.

Allo stesso tempo, non sono previste attività che richiedano la realizzazione di dispositivi per il trattamento delle acque di prima pioggia (D.G.R. 286/2005).

Art. 17) Elaborati

Il presente PUA è composto dai seguenti elaborati:

Elaborati relativi allo stato di fatto:

- A_0 Elenco elaborati
- A_1 Certificati catastali
- A_2 Documentazione fotografica
- A_3 Inquadramento urbanistico
- A_4 Rilievo dell'area, sezioni e profili del terreno

Elaborati di progetto:

- B_1 Planimetria generale
 - B_1a Aree da cedere
 - B_1b Individuazione indici ecologici
 - B_1c Verde pubblico
 - B_1d Planimetria quotata
 - B_1e Sezioni rilevanti
 - B_1f Sezioni stradali tipo
 - B_1g Sezioni stradali
 - B_1h Individuazione SUL e Usi fabbricati
 - B_1i Norme tecniche

Tipologie

- B_2a Tipologie, lotto A-B
- B_2b Tipologie, lotto C-D / E-F
- B_2c Tipologie, lotto G-H / I
- B_2d Tipologie, lotto L-M

Schemi di progetto impianti tecnici

B_3' Sinottica, sovrapposizione impianti

B_3'' Sinottica, sovrapposizione impianti

B_3''' Sinottica, sovrapposizione impianti

B_3a Planimetria viabilità / Segnaletica stradale

B_3b Fogne bianche – Invarianza acque pubbliche e private

B_3c Fogne nere – HERA

B_3d Gas Metano, Acqua potabile - HERA, Rete duale

B_3e Igiene ambientale – HERA

B_3f Illuminazione Pubblica – HERA Luce

B_3g Energia elettrica – ENEL

B_3h Rete telefonica – TELECOM

B_3i Fibre ottiche e rete TLC

B_3l Tombinatura via San Cristoforo, profili e sezioni

B_3m Pareri enti: TELECOM, ENEL

Allegati al progetto:

C Relazione illustrativa

D Relazione geologica e geotecnica

E Documentazione impatto acustico

F Verifica assoggettabilità V.A.S. – Rapporto preliminare

F1 Verifica assoggettabilità V.A.S. – Rapporto preliminare - Integrazioni

G Schema di convenzione

H Computo metrico

I Prescrizioni screening

L_ Relazione idraulica

Progetto preliminare OO.UU.

A_ Relazione illustrativa

B_ Relazione tecnica

C_ Studio di prefattibilità ambientale

D_ Indagini geologiche

E_1 Certificati catastali

E_2 Rilievo dell'area, sezioni e profili del terreno

E_3 Planimetria generale

E_4a Sinottica, sovrapposizione impianti

E_4b Sinottica, sovrapposizione impianti

E_4c Sinottica, sovrapposizione impianti

F_ Prime indicazioni e disposizioni per la stesura del piano di sicurezza

G_ Calcolo sommario della spesa

Art. 18) Tabella riepilogativa indici del comparto

parametro / descrizione	indici da P.R.G.			indici di progetto	
	(scheda)	mq	123.666		
St (Superficie territoriale)		mq	123.440	mq	123.440
Se (Superficie edificabile)	50% St	mq	61.720	mq	60.756
Lotto A-B				mq	16.870
Lotto C*-D*				mq	10.182
Lotto D				mq	1.026
Lotto E-F				mq	9.500
Lotto G-H				mq	6.192
Lotto I*				mq	4.137
Lotto L				mq	8.935
Lotto M				mq	3.914
Ap (Area pubblica)	50% St	mq	61.720	mq	54.055
Verde privato di compensazione				mq	8.628
S.U.L. totale	0,40 mq / mq	St mq	49.376	mq	49.376,00
di cui per usi (U3/7, U4/1, U4/2)				mq	36.774,50
di cui per uso (U2/1)				mq	999,00
di cui per uso (U3/2) non alimentare				mq	2.091,00
di cui per uso (U3/9)				mq	9.511,50
S.U.L. Edilizia resid. interesse pubblico art. 42.08 NTA P.R.G. (U3/7, U3/9, U4/1, U4/2)	25% SUL totale	mq	12.344	mq	12.379
S.U.L. privata				mq	36.997
Numero massimo piani fuori terra				n	3
Ip (Indice di permeabilità)					
Ip territoriale	> 30%	mq	37.032	mq	37.430
Ip Lotto A-B	> 10%	mq	1.687	mq	1.837
Ip Lotto C*-D*-D	> 10%	mq	1.018	mq	1.151
Ip Lotto E-F	> 10%	mq	950	mq	968
Ip Lotto G-H	> 10%	mq	619	mq	819
Ip Lotto I*	> 10%	mq	414	mq	521
Ip Lotto L	> 10%	mq	894	mq	966
Ip Lotto M	> 10%	mq	391	mq	391
A (Alberi) Lotto A-B	30/ha	n	51	n	52
Ar (Arbusti) Lotto A-B	40/ha	n	67	n	143
A (Alberi) Lotto C-D	30/ha	n	31	n	34
Ar (Arbusti) Lotto C-D	40/ha	n	41	n	76
A (Alberi) Lotto E-F	30/ha	n	29	n	29
Ar (Arbusti) Lotto E-F	40/ha	n	38	n	104
A (Alberi) Lotto G-H	30/ha	n	19	n	22
Ar (Arbusti) Lotto G-H	40/ha	n	25	n	56
A (Alberi) Lotto I	30/ha	n	12	n	13
Ar (Arbusti) Lotto I	40/ha	n	17	n	71
A (Alberi) Lotto L	30/ha	n	27	n	28
Ar (Arbusti) Lotto L	40/ha	n	36	n	82
A (Alberi) Lotto M	30/ha	n	12	n	12
Ar (Arbusti) Lotto M	40/ha	n	16	n	54
Volume per calcolo P1 (parch.priv.)				mc	152.504
P1 (U2/1, U3/7, U3/9, U4/1, U4/2)	≥ 1 mq / 10	mc mq	15.250	mq	16.397
P1 (U 3/2)	≥ 1 p.auto / 20mq	Sv n°	75	p.auto n°	85

P2 (Parcheggi pubblici)		mq	17.488		mq	17.496
suddivisi in:						
P2 (U2/1)	2,5 mq / 5,5 SUL	mq	454,09			
P2 (U3/2)	1 mq / 2,5 SUL	mq	836,40			
P2 (U3/7, U4/1, U4/2)	1 mq / 5,5 SUL	mq	6.686,27			
P2 (U3/9)	5,5 mq / 5,5 SUL		9.511,50			
Verde pubblico					mq	17.631
suddivisi in:						
- Verde attrezzato		mq	16.754,53		mq	16.771
St (esclusa quota U2/1-U3/2-U3/9)						
S.U.L. (U2/1-U3/2-U3/9)	> 10%	mq	9.193,63			
- Verde di comp. aggiuntiva	60% S.U.L.	mq	7.560,90		mq	860