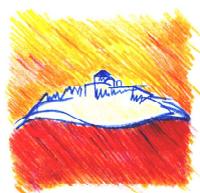




**COMUNE DI CESENA**

**SETTORE PROGRAMMAZIONE URBANISTICA**

**SERVIZIO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**



**Dirigente di Settore**

Anna Maria Biscaglia

**Sindaco**

Paolo Lucchi

**Assessore**

Orazio Moretti

**AGOSTO  
2011**

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA  
zona autotrasportuale esistente  
ex COMPARTO P.I.P.C2 FASE 1 (autoporto)  
PIEVESESTINA**

**Progettisti:**

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

**Collaboratori al progetto**

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

**Coordinatore elab. cartografiche**

Barbara Calisesi

**Collaboratori elab. cartografiche**

Mattia Brighi  
Leonardo Pirini  
Barbara Santarelli

**Consulenti:**

Alessandro Biondi

**6**

**NORME DI ATTUAZIONE**



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

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA  
zona autotrasportuale esistente  
ex COMPARTO P.I.P. C2 Fase 1 – “autoporto” Pievesestina  
“Pregresso P.R.G. 85”  
(art. 51.02 NdA P.R.G. 2000)

NORME DI ATTUAZIONE

### **Art. 1) Norme generali.**

Gli edifici dovranno rispettare gli allineamenti di progetto secondo quanto indicato nella tavola del planivolumetrico.

La costruzione degli edifici nei singoli lotti potrà essere effettuata anche per stralci, con possibilità di intervenire realizzando tutto l'edificio previsto in fasi attuative diverse. In tal caso dovrà essere presentato un progetto di massima relativo a tutto l'intervento edilizio. Il progetto globale sarà vincolante agli effetti del rilascio dei permessi di costruire relativi ai successivi stralci.

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

I titolari del diritto di superficie – o gli affittuari – di una o più aree contraddistinte con le lettere "A<sup>1</sup>", "D<sup>1</sup>" e "D<sup>2</sup>" possono installare, su ognuna delle medesime, un prefabbricato di cui alla tipologia "E" box-deposito (come indicato nell'elaborato grafico Tav 5).

Il box può anche essere realizzato in opera, utilizzando elementi prefabbricati, nel rispetto della tipologia anzidetta e delle dimensioni 2,50 x 6,00 h 2.40.

I monoblocchi prefabbricati devono essere realizzati con colori tendenti al bianco.

Il posizionamento vincolante dei prefabbricati è il seguente:

- allineati al limite Ovest dello stallo per le tipologie D<sup>1</sup> e D<sup>2</sup>, per i nuovi stalli D<sup>2</sup> posti in adiacenza alla tipologia C (capannoni) l'allineamento è previsto a Est per i sensi di percorrenza della viabilità interna e l'accessibilità agli stalli.
- allineati con il retro coincidente nella mezzeria dello stallo e l'apertura rivolta verso v. del Commercio per la tipologia A<sup>1</sup>;
- allineati con il retro coincidente con il confine interno dello stallo e l'apertura rivolta verso la viabilità di distribuzione per la tipologia D:

Non sono ammessi piani interrati o seminterrati. La sistemazione delle aree a piazzale o parcheggi dovrà essere realizzata con pavimentazioni permeabili o con manto bituminoso. Inoltre al fine di garantire il rispetto ambientale ed in particolare l'invarianza idraulica (art. 9 Piano di Bacino) è prescritto, per le opere di nuova realizzazione, il rispetto dell'indice di invarianza idraulica – Tii, qualora le stesse modificano la permeabilità esistente. È ammessa la realizzazione di volumi tecnici (macchinari, impianti, ecc.) all'esterno delle sagome previste per impianti e servizi, fino ad una sporgenza esterna non superiore a mt. 3.

Il PUA approvato con deliberazione di C.C. n. .. del .././...., contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, costruttive, ecc, tali da consentire, nel rispetto delle soluzioni riportate nelle Tav. n. 1, 2, 3,4, 5, 6 e convenzione, l'utilizzo della SCIA per quanto riguarda le tipologie: "E" (prefabbricati), "A" (deposito,ufficio), "C" e "C1" (capannoni), ovvero il ricorso al permesso di costruire -fatto salvo quanto previsto dalle NTA del PUA-, nel caso di differenziazioni nella distribuzione interna per quanto riguarda le tipologie "A" (deposito,ufficio), "C" e "C1" (capannoni).

Nel rispetto degli indici e degli standards di cui alle Tabelle 3 e 3a e dell'ambito di possibile localizzazione e sagoma di massimo ingombro riportato nella Tav. 3 del PUA, gli edifici per i servizi previsti alle lettere "c" (terziario-pubblici esercizi, uffici, alloggio custode, servizi - 1000 mq sul), "d" (impianto di lavaggio) e il nuovo impianto distributore carburanti, sono da localizzarsi all'interno della stessa sagoma massimo ingombro riportata nella planimetria della Tav. 3.

Nelle aree destinate alla costruzione dei capannoni (tipologie C e C<sup>1</sup>) sono ammessi, tra gli altri già consentiti dal PIP previgente, gli usi relativi ad attività artigianali connesse al servizio dell'autotrasporto quali gommista, meccanico, carrozziere, frigorista, ecc.

La dotazione degli spazi di parcheggio privato (L 122/89) è prevista, per i fabbricati di tipologia "C" e "C<sup>1</sup>", nelle aree scoperte di pertinenza dei capannoni ed all'interno degli stessi. Per i fabbricati relativi ai servizi del Centro, gli spazi di parcheggio privato sono previsti all'interno dell'ambito di possibile localizzazione degli stessi servizi (Tav. 3).

Gli indici e parametri urbanistici per l'attuazione degli interventi edilizi sono riportati nelle Tabelle seguenti.

Tabella 3: **servizi previsti** - tipologia - dimensioni – indici delle aree

QUANTITÀ E TIPO DI AREA	SUPERF. FONDIARIA		SUPERF. UTILE LORDA		SUPERF. COPERTA	
	cadauna	complessiva	cadauna	complessiva	cadauna	complessiva
<b>capannoni : tipologia lettera "C" e "C<sup>1</sup>"</b>						
N° 7 - LOTTO - lettera "C"	mq 705	<b>mq 4.935</b>	mq 1.230	<b>mq 8.610</b>	mq 615	<b>mq 4.305</b>
N° -1 - LOTTO - lettera "C <sup>1</sup> "	mq 846	<b>mq 846</b>	mq 1.476	<b>mq 1.476</b>	mq 738	<b>mq 738</b>
<b>depositi - uffici: tipologia lettera "A"</b>						
N°16 - LOTTO - lettera "A"	mq 79	<b>mq 1.264</b>	mq 55	<b>mq 880</b>	mq 55	<b>mq 880</b>
<b>servizi</b>						
<b>SERVIZI PREVISTI</b>	-					
a) ingresso		mq 450	-	mq 450	-	mq 450
ristrutturazione imp. lavaggio <sup>(1)</sup>		-		-		-
c) servizi, uff., allog. custode, pubblici esercizi-terziario. <sup>(2)</sup>		mq 836	-	mq 1.000	-	mq 836
d) lavaggio-servizi manutenzione		mq 1.693	-	mq 1.693	-	mq 1.693
<b>TOTALE</b>	-	<b>mq 2.979</b>	-	<b>mq 3.143</b>	-	<b>mq 2.979</b>
<b>stalli e box prefabbricati: tipologia lettere "A<sup>1</sup>", "D", "D<sup>1</sup>", "D<sup>2</sup>", "E"</b>						
N° 27- STALLO lettera "A <sup>1</sup> "	mq 168	<b>mq 4.536</b>	-	-	-	-
(N° 27 pref. lettera "E" - stalli A <sup>1</sup> )	-	-	mq 15	mq 405	mq 15	mq 405
N°126 - STALLO lettera "D <sup>1</sup> "	mq 80	<b>mq 10.080</b>	-	-	-	-
(N°126 pref. lettera "E" - stalli D <sup>1</sup> )	-	-	mq 15	<b>mq 1.890</b>	mq 15	<b>mq 1.890</b>
N° 97 - STALLO lettera "D <sup>2</sup> "	mq 80	<b>mq 7.760</b>	-	-	-	-
(N° 97 pref. lettera "E" - stalli D <sup>2</sup> )	-	-	mq 15	<b>mq 1.455</b>	mq 15	<b>mq 1.455</b>
N°20 STALLO - lettera "D" (Ricavati da n°10 stalli di mq 80)	-	<b>mq 800</b>	-	-	-	-
(N° 20 pref. lettera "E" - stalli D)	-	-	mq 15	<b>mq 300</b>	mq 15	<b>mq 300</b>
<b>T O T A L E</b>	-	<b>mq. 33.200</b>	-	<b>mq.18.159</b>	-	<b>mq.12.952</b>
<b>DISPONIBILITA' (PRG)</b>	-	-	-	<b>mq 39.330</b>	-	<b>mq 29.497,5</b>
indici residui disponibili				<b>mq 21.171</b>		<b>mq.16.545,5</b>

(1) L'impianto di lavaggio da ristrutturare è riconvertito (previa demolizione) nei servizi di cui alle lettere c) d).

(2) Sono previsti due piani fuori terra nel rispetto della SUL e della S. Coperta massime.

Tabella 3a: **indici urbanistici**

	P.R.G.	PROGETTO
SUP. TERRITORIALE – S.T.	mq 98.325	mq 98.325
<b>SUP. FONDIARIA – S.F</b>	-	-
LOTTE "C", "C <sup>1</sup> ", "A", servizi	-	mq 10.024
STALLI "A <sup>1</sup> ", "D", "D <sup>1</sup> ", "D <sup>2</sup> "		mq 23.176
<b>T O T A L E</b>		mq 33.200
VIABILITA' – marciapiedi, piazzole, ecc.	-	mq 46.093
AFFLUENTE RIO CASALE		mq 2.695
VERDE PUBBLICO	mq 10.132,8 (10% s.t. produttivo, 60/100 mq Sul terziario-pubblici esercizi)	mq 10.243
PARCHEGGI PUBBLICI	mq 5.220,9 ( 5% s.t. produttivo, 2,5/5,5 mq. Sul terziario-pubblici esercizi)	mq 6.094
<b>SUP. UTILE LORDA – S.U.L.</b>	40% s.t.	-
Esistente	-	mq. 1.167
Di progetto	-	mq 16.992
<b>SUP. UTILE LORDA TOTALE</b>	mq. 39.330	mq 18.159 < 39.330
TOTALE SUP. COPERTA – S CP	mq. 29.497,50	mq 12.952
RAPPORTO DI COPERTURA – R.C. max	30% s.t.	13,17% s.t.

Tabella 3b: **riepilogo parametri comparto**

S. TERRITORIALE – S.T.	mq 98.325
S. FONDIARIA – S.F (stalli, box, capannoni, servizi)	mq 33.200
VIABILITA' – marciapiedi, piazzole, ecc.	mq 46.093
AFFLUENTE RIO CASALE	mq. 2.695
PARCHEGGI PUBBLICI	mq 6.094 > mq. 5220,9 (PRG)
VERDE PUBBLICO	mq 10.243 > mq 10.132,8 (PRG)
SUP. UTILE LORDA	mq 18.159 < mq 39.330 (PRG)
SUP. COPERTA – S CP	mq 12.952 < mq 29.497,5 (PRG)
RAPPORTO DI COPERTURA – R.C.	13,17% s.t. < 30% s.t.

Tabella 3.1: **servizi esistenti** - tipologia - dimensioni – indici delle aree

QUANTITÀ E TIPO DI AREA	SUPERF. FONDIARIA		SUPERF. UTILE LORDA		SUPERF. COPERTA	
	cadauna	complessiva	cadauna	complessiva	cadauna	complessiva

**capannoni : tipologia lettera "C" e "C<sup>1</sup>"**

<b>N° 7 - LOTTO - lettera "C"</b>	mq 705	<b>mq 4.935</b>	mq 1.230	<b>mq 8.610</b>	mq 615	<b>mq 4.305</b>
<b>N° - 1 - LOTTO - lettera "C<sup>1</sup>"</b>	mq 846	<b>mq 846</b>	mq 1.476	<b>mq 1.476</b>	mq 738	<b>mq 738</b>

**depositi - uffici: tipologia lettera "A"**

<b>N°16 - LOTTO - lettera "A"</b>	mq 79	<b>mq 1.264</b>	mq 55	<b>mq 880</b>	mq 55	<b>mq 880</b>
-----------------------------------	-------	-----------------	-------	---------------	-------	---------------

**servizi**

SERVIZI ESISTENTI	-	-	-	-	-	-
a) ingresso		mq 450	-	mq 450	-	mq 450
b) impianto lavaggio esistente da demolire		mq 717	-	mq 717	-	mq 717
- manufatto 4	-	mq. 10,67	-	mq. 10,67	-	mq. 10,67
- manufatti 1-5-6-7-10	-	mq. 60,95	-	-	-	mq. 60,95
<b>TOTALE</b>	-	<b>mq 1.238,62</b>	-	<b>mq 1.177,67</b>	-	<b>mq 1.238,62</b>

**stalli e box prefabbricati: tipologia lettere "A<sup>1</sup>", "D", "D<sup>1</sup>", "D<sup>2</sup>", "E"**

<b>N° 27- STALLO lettera "A<sup>1</sup>"</b>	mq 168	<b>mq 4.536</b>	-	-	-	-
(N° 27 pref. lettera "E" - stalli A <sup>1</sup> )	-	-	mq 15	<b>mq 405</b>	mq 15	<b>mq 405</b>
<b>N°126 - STALLO lettera "D<sup>1</sup>"</b>	mq 80	<b>mq 10.080</b>	-	-	-	-
(N°126 pref. lettera "E" - stalli D <sup>1</sup> )	-	-	mq 15	<b>mq 1.890</b>	mq 15	<b>mq 1.890</b>
<b>N° 97 - STALLO lettera "D<sup>2</sup>"</b>	mq 80	<b>mq 7.760</b>	-	-	-	-
(N° 97 pref. lettera "E" - stalli D <sup>2</sup> )	-	-	mq 15	<b>mq 1.455</b>	mq 15	<b>mq 1.455</b>
<b>N°20 STALLO - lettera "D"</b> (Ricavati da n°10 stalli di mq 80)	-	<b>mq 800</b>	-	-	-	-
(N° 20 pref. lettera "E" - stalli D)	-	-	mq 15	<b>mq 300</b>	mq 15	<b>mq 300</b>
<b>TOTALE (AREE 294)</b>	-	<b>mq 31.459,62</b>	-	<b>mq 16.193,67</b>	-	<b>mq 11.211,62</b>
<b>DISPONIBILITA' (PRG)</b>	-	-	-	<b>mq 39.330</b>	-	<b>mq 29.497,5</b>
indici residui disponibili				<b>mq 23.136,33</b>		<b>mq 18.285,88</b>

La presente tabella ha valore temporaneo fino all'attuazione degli interventi previsti nella presente Tav. 3 (nuovo edificio per servizi e uffici, pubblici esercizi-terziario, nuovo distributore carburanti, nuovo impianto lavaggio e fosse manutenzione automezzi, parcheggi pubblici, ecc.). La Sul relativa ai servizi esistenti è riferita anche ai manufatti oggetto di richiesta sanatoria (Permesso di costruire in sanatoria n. 10 del 29/06/2010) che saranno rimossi con l'attuazione delle previsioni sopra evidenziate

## **Art. 2) Coordinamento della progettazioni.**

I progetti di tutti gli edifici del comparto dovranno essere coordinati unificando le soluzioni tecniche, le altezze, i materiali, le finiture, ed ogni altro elemento architettonico e costruttivo di rilievo.

## **Art. 3) Tipologie.**

All'interno dei capannoni tipo "C" e "C<sup>1</sup>", gli uffici, le mostre, i servizi ecc. potranno essere ubicati su uno o più piani.

Il capannone sarà realizzato con copertura piana o a shed con altezza interna sotto trave pari a mt. 9.50, salvo casi particolari dovuti ad esigenze documentate che richiedono altezze maggiori.

La costruzione dei capannoni avverrà con elementi prefabbricati (strutture, copertura, pannelli di tamponamento), unificando gli elementi di chiusura esterna (pannelli, infissi, portoni). Non sono ammesse abitazioni di servizio.

Le varianti tipologiche ammesse sono descritte al successivo art.6.

Le soluzioni tipologiche, dimensionali, realizzative e le caratteristiche degli edifici adibiti a deposito-uffici tipo "A" e dei prefabbricati tipo "E" adibiti a solo deposito sono stabilite nella Tav. 4.

L'altezza massima per gli edifici o impianti previsti nell'ambito di possibile localizzazione e sagoma di massimo ingombro riportato nella Tav. 3 del PUA, è pari a mt. 9,50 salvo casi particolari dovuti ad esigenze documentate che richiedono altezze maggiori

## **Art. 4) Sistemazione di aree scoperte a verde interne all'area.**

Dovranno essere collocati a dimora, all'interno dell'area, alberi di alto fusto (h non inferiore a metri 3) nella misura di n. 2 piante ogni 100 mq. di superficie di verde pubblico.

Dovranno essere sistemate a verde tutte le asole interposte tra gli stalli di tipo "D<sup>1</sup>" e "D<sup>2</sup>", integrandole con nuove analoghe piantumazioni ove mancanti (2 alberi per asola). Anche nelle aiuole di testata degli stalli, dovrà essere eseguita idonea piantumazione.

## **Art. 5 Norme ambientali**

Lo smaltimento delle acque meteoriche, di lavaggio-sgrondo delle zone di lavorazione, delle acque di prima pioggia, delle acque reflue di dilavamento, delle acque reflue da servizi igienici e liquidi speciali 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 o lavorazioni presenti nell'area. Il loro smaltimento avverrà mediante idonea fognatura all'interno del lotto con allacciamenti alla rete fognante bianca stradale. L'allaccio e lo scarico dovrà essere autorizzato dall'ente competente (Comune).
- Acque di lavaggio, sgrondo delle aree di lavorazione (acque industriali), acque di prima pioggia, acque reflue di dilavamento - Il convogliamento delle stesse, all'interno dei lotti, per le canalizzazioni da realizzare, dovrà essere effettuato mediante tubazioni in PVC serie pesanti UNI 303/1 7447 con pendenza idonea ad impedire sedimentazioni di materiali terrosi al loro interno. Prima dello scarico dovranno essere adottati idonei sistemi di raccolta e trattamento affinché le acque risultino conformi alle prescrizioni di Legge. Nel caso di scarico nella rete fognante (nera o bianca per le acque reflue di dilavamento, di lavaggio e di prima pioggia, solo nera per le acque reflue industriali) è necessaria l'autorizzazione all'allaccio e allo scarico da parte dell'ente competente (Comune). Nel caso di scarico in acque superficiali è necessaria l'autorizzazione allo scarico rilasciata dall'ente competente (Amministrazione Provinciale). Resta a carico di ogni singolo assegnatario ovvero del Centro per l'Autotrasporto, ove lo scarico avvenga con sistemi in comune, provvedere alla installazione gestione di tali impianti in considerazione della

particolarità dell'insediamento e della impossibilità, da parte dell'Amm.ne Pubblica di provvedere alla gestione diretta.

- **Liquidi particolari** (oli, anticongelanti, acidi, ecc.)  
Per il convogliamento-raccolta di tali liquidi é opportuno organizzare i vari lotti affinché in ognuno di essi sia realizzata un'adeguata piazzola coperta, al riparo dalle acque meteoriche, in cui i veicoli vengono collocati e svuotati di olio motore-cambio con raccolta olio in idoneo pozzetto raccoglitore a tenuta stagna.
- **Svuotamento dei blocchi motori-radiatori dai liquami anticongelanti.**  
I liquidi contenuti nelle parti meccaniche dovranno essere raccolti in idonea vasca a tenuta per provvedere al loro smaltimento secondo quanto indicato dalle leggi vigenti in materia.
- **Stoccaggio di batterie.** E' necessario realizzare apposita piazzola coperta, al riparo dalle acque meteoriche, come per i liquami e gli olii, con la precisazione che il contenitore deve essere realizzato in acciaio Inox.

#### **Art. 6) Varianti.**

Il P.U.A. ha validità per 10 (dieci) anni dalla data di approvazione (delib. C.C. n. ... del .././...). Decorso tale termine si applica quanto disposto dalla L. 1150/42 art. 17. e dalle N.T.A. del PIP.

Per quanto non modificato dal presente Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Pubblica, valgono gli elaborati e le prescrizioni di cui al Pip approvato con del. C.C. n. 275 del 12/10/2000 e successive Varianti.

Prima della scadenza, per idonee e reali esigenze di interesse pubblico, con Delibera di C.C., 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., per proporre modifiche alle finiture degli edifici ed alle tipologie dei capannoni e dei fabbricati "A", "C", "C<sup>1</sup>", purché la soluzione scelta sia identica e unificata per tutti i manufatti, sia sottoposta all'esame della C.Q.A.P. e venga richiesta da tutti i concessionari superficiali degli immobili. La tipologia dei prefabbricati "E" è vincolante. Le varianti anzidette verranno istruite dal settore competente ed approvate unicamente dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

Varianti sostanziali che modifichino il piani volumetrico, oppure introducano una destinazione d'uso diversa da quelle previste, dovranno essere proposte da tutti i concessionari-superficiali o aventi titolo compresi nel comparto, ed essere approvate con lo stesso iter del PUA di Iniziativa Pubblica.

#### **Art. 7) Modalità Attuative.**

Per l'attuazione degli interventi previsti nei lotti edificabili, i concessionari del diritto di superficie si assumono, pro quota di S.U.L., gli oneri delle opere di urb. primaria da realizzare per il completamento delle reti dei sottoservizi nonché gli oneri di urb. secondaria.