



COMUNE DI CESENA

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

SERVIZIO ATTUAZIONE URBANISTICA

Dirigente Settore Emanuela Antoniaci	Sindaco Paolo Lucchi	Assessore Orazio Moretti
--	--------------------------------	------------------------------------

FEBBRAIO 2016	NUOVO PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMPARTO C12 FASE 1 (ex area SAPRO) zona D1E Case Castagnoli (modifiche normative)
-------------------------	--

Progettisti: Emanuela Antoniaci Otello Brighi Pierluigi Rossi Vincenzo Stivala Consulenti Alessandro Biondi	Collaboratori Natascia Cantoni Luciana Battistini Elena Genghini Barbara Maggioli Daniele Minotti Cristina Farnedi	Elab. Cartografiche Barbara Calisesi Collaboratori Mattia Brighi Leonardo Pirini Barbara Santarelli
---	---	--

3	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
----------	-------------------------------------

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

Servizio Attuazione Urbanistica
Piazza Guidazzi n. 9 – Ridotto Teatro Bonci 1 p.
Tel 0547-3558155

NUOVO

PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
P.I.P COMPARTO C12 - Fase 1

Zona D1E - Case Castagnoli (ex area Sapro)

(modifiche normative)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1) Norme generali.

L'area del Comparto C12 Fase 1 è zonizzata nella vigente Variante Generale PRG 2000 come "Pregresso PRG 85 - PUA 11 Case Castagnoli area Sapro (nel precedente PRG 85 come D1E: zona produttiva di espansione a destinazione artigianale, industriale e commerciale - art. 46 NTA). L'art. 51 delle Norme di attuazione prevede, per tali aree, l'applicazione delle specifiche prescrizioni progettuali urbanistiche disposte dai Piani già in precedenza approvati.

Nel rispetto degli standards previsti dal PRG 2000 (verde pubblico e parcheggi pubblici) sono ammesse le seguenti nuove funzioni: U2/1, U3/1, U3/5, U3/6, U3/7, U4/1, U4/2.

In corrispondenza dell'edificio ubicato sul lotto di proprietà comunale (SUL=800 mq) è ammesso, tra gli altri, l'uso U3/5, a fronte del reperimento a titolo oneroso, da riconoscere e corrispondere al **Comune di Cesena Sapro s.p.a.**, della maggiore quota di standard pubblici legati a tale attività (304 mq di parcheggi e 361,50 mq di verde). L'ammontare del valore degli standards di verde pubblico e parcheggi pubblici viene definito sulla base della quota dei costi complessivi sostenuti per l'acquisizione delle aree e la realizzazione delle opere.

Gli edifici dovranno rispettare la distanza di allineamento lungo le strade di progetto secondo quanto indicato nella Planimetria generale e le distanze previste dal cavo più vicino dell'elettrodotto esistente.

La costruzione degli edifici nei singoli lotti potrà essere effettuata per stralci, con possibilità di intervenire realizzando l'edificio mantenendosi all'interno dell'ingombro massimo indicato nella Planimetria generale.

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

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

E' ammessa la divisione o l'accorpamento dei lotti nel rispetto degli indici riportati nella sottostante Tabella e della sagoma di massimo ingombro.

In nessun caso la costruzione dell'alloggio potrà precedere la costruzione del capannone.

~~Per i fabbricati agricoli ubicati in prossimità della rotatoria di progetto è prevista la demolizione.~~

La planimetria generale di riferimento è la Tav.3 della III Variante al P.I.P. approvata con Deliberazione di C.C. n.18 del 10/02/2011.

Si riporta di seguito la tabella con i principali parametri urbanistici.

INDICI URBANISTICI			
	P.R.G.		PROGETTO
SUP. TERRITORIALE (S.T.) COMPLESSIVA	-		Mq 167.168
di cui:			
- relativa a Sapro			Mq 160.073
- di proprietà comunale (area stradale Via Borghetto)			Mq 4.887
- di proprietà comunale (area pertinenziale del fabbricato)			Mq 2.208
SUP. FONDIARIA (S.F.) COMPLESSIVA	-		Mq 106.505
- relativa a Sapro			Mq 104.297
- di proprietà comunale (superficie corte di pertinenza del fabbricato rurale esistente e accessi - p.lle 9, 2134, 2139)			Mq 2.208
VIABILITA' (sede stradale, marciapiedi, aiuole, isole ecologiche)	-		Mq 26.277
VERDE PUBBLICO	Mq. 16.717 -10% S.T.-	<	Mq 19.446
PARCHEGGI PUBBLICI (standard)	Mq. 8.358 -5% S.T.-	<	Mq 8.358
“ PUBBLICI PERTINENZIALI (in aggiunta allo standard)			Mq. 6.582
SUP. UTILE LORDA (S.U.L.) COMPLESSIVA	Mq. 113.597 (70% S.T.)	>	Mq 112.851
- relativa a Sapro			Mq 112.051
- relativa alla proprietà comunale (area pertinenziale del fabbricato)			Mq 800 *
* (SUL fabbricato rurale esistente - p.lle 9)			

INDICI URBANISTICI		
	P.R.G.	PROGETTO
SUPERFICIE COPERTA COMPLESSIVA (S. Cp)	Mq. 63.903 (60% S.F.)	> Mq. 56.695
- relativa a Sapro		Mq. 56.295
- relativa alla proprietà comunale (area pertinenziale del fabbricato)		Mq. 400 *
* (S. Cp fabbricato rurale esistente – p.lla 9)		

RIEPILOGO PARAMETRI COMPARTO	
SUPERFICIE FONDIARIA -S.F.-	Mq. 106.505
VIABILITA'	Mq. 26.277
PARCHEGGI PUBBLICI (standard)	Mq. 8.358
PARCHEGGI PUBBLICI PERTINENZIALI (extra standard)	Mq. 6.582
VERDE PUBBLICO	Mq. 19.446
SUPERFICIE TERRITORIALE	Mq. 167.168

Art. 2) Coordinamento della progettazione.

I progetti di tutti gli edifici della zona dovranno **tenderanno ad** essere coordinati unificando le soluzioni tecniche, i materiali, le altezze ed ogni altro elemento architettonico e costruttivo compresi i colori delle tinteggiature esterne e gli infissi esterni.

Art. 3) Schemi delle Tipologie.

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

Il capannone potrà essere realizzato con copertura piana, curva, o a falde con altezza interna sotto trave compresa fra mt. 6,0 e quella max consentita dalle vigenti norme del PRG.

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

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

Il Pip approvato contiene precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche e costruttive da permettere, nel pieno rispetto delle soluzioni riportate negli elaborati 1, 2, 4, 5 e 6 della Variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 265/2004 e negli elaborati 9, 10 del Pip originariamente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 255/2002, l'utilizzo della **D.I.A. S.C.I.A.** ovvero il ricorso al permesso di costruire (~~ex concess. ed.~~) nel caso di modifica delle soluzioni indicate negli schemi tipologici.

Pertanto possono essere apportate modifiche agli edifici indicati negli schemi delle tipologie ma le costruzioni dovranno mantenersi nelle sagome di massimo ingombro previste nella Tav. 3 della ~~presente~~ **III Variante approvata con D.C.C. n. 18/2011** e rispettare il reperimento delle aree per parcheggi privati, la SUL e S.Cp. consentite dal PIP, le altezze e le altre disposizioni del PRG.

Si riporta nella pagina successiva la tabella con i parametri di utilizzo dei lotti.

Numerazione Lotti	Part.IIa (frazionamento - giugno 2010)	Superficie Fondiaria (mq)	Sup. Coperta di progetto (°) (mq)	Superficie Utile Lorda (mq)
1	2224	2.597	647	2.764
2	2225	3.519	1.763	3.776
3	2191	4.069	2.436	4.366
4	2192	3.135	1.885	3.380
5	2190	3.820	2.300	4.124
6	2297-2298	6.938	3.798	7.462
7	2187	4.832	2.670	5.197
8	2315-2316	5.251	3.040	5.646
9	2299-2300	5.005	2.717	5.385
10	2303-2304	8.638	5.059	9.276
11 a	2325-2306	5.311	3.180	5.700
11 b	2326	5.450	3.269	5.860
12	2307-2308	5.596	3.195	6.006
13	2285	5.569	2.290	5.992
14 a	2290	583	326	626
14 b	2289	1.167	654	1.252
15	2180	1.750	1.050	1.882
16	2181	1.750	1.050	1.882
17	2182	1.750	980	1.882
18 a	2288	1.750	1.011	1.878
18 b	2311-2312	1.751	1.015	1.886
19	2178	3.475	1.775	3.747
20	2301-2302	1.750	980	1.882
21	2175	1.750	1.050	1.882
22	2174	875	525	941
23	2173	875	525	941
24	2172	1.750	980	1.882
25	2291-2292-2213-2314	6.290	3.096	6.734
26	2309-2310-2235	3.333	1.677	3.571
27	2227-2234	2.209	852	2.366
28	2226	1.759	500	1.879
29 (Comune)	2139-2134-9	2.208	400 (Edificio esistente)	800 (Edificio esistente)
Totale		106.505	56.695	112.851

(°) - La superficie coperta deve essere realizzata entro la sagoma di massimo ingombro disegnata per ogni lotto sulla planimetria generale (**tav. 3 della III Variante al P.I.P.**). Inoltre devono essere rispettate le distanze minime dai confini, la visuale libera, il rapporto di copertura e la dotazione di parcheggi privati (L. 122/1989). **Sono fatte salve le disposizioni contenute nell'art. 1.**

Art. 4) Recinzione ed elementi di arredo stradale

Le recinzioni stradali unificate saranno conformi al progetto esecutivo da redigersi contestualmente alla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria. Contestualmente saranno pure previsti in tale progetto i box per le fonti di energia, le insegne luminose e le relative vasche, le cassette postali, le cabine ENEL e ogni altro elemento di arredo stradale.

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

Nei lotti destinati a particolari lavorazioni, nei casi di comprovata necessità legata alla sicurezza e alla riservatezza e previo parere favorevole del Settore competente, sono ammesse sia fra confini interni che sui restanti confini di proprietà e sui fronti pubblici, recinzioni con altezza massima pari a ml 3,00. Tali recinzioni dovranno essere costituite da una parte basamentale chiusa di altezza massima di m. 1,00 mentre la porzione superiore, costituita da elementi discontinui (ringhiere o altro) dovrà essere schermata con essenze arboree al fine di impedire la permeabilità visiva

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

Art. 5) Accessi ai lotti, passi carrai.

Gli accessi ai lotti ed i passi carrai sono previsti dalla tavola 3 (Planimetria Generale) della ~~presente~~ **III Variante al Piano Insediamenti Produttivi**. Ogni eventuale modifica di posizione e dimensioni dell'accesso dovrà essere individuata sulla planimetria generale del Pip e richiesta preventivamente con un progetto relativo all'intera zona ed a firma di tutti i proprietari del Comparto senza che ciò costituisca Variante allo strumento attuativo.

Art. 6) Sistemazione di aree scoperte interne ai lotti.

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

Possono essere collocati a dimora, all'interno del lotto, alberi di alto fusto (h. non inferiore a metri 3) nella misura di n. 2 piante ogni 100 mq. di superficie libera del lotto (Sf. - Sc.) intesa nel momento di massima utilizzazione dell'area. Tale quantità, per esigenze organizzative delle attività aziendali, può essere ridotta fino ad un valore minimo vincolante pari ad 1 pianta ogni 100 mq di superficie libera come sopra definita. In tal caso, per ogni albero non piantumato (differenza risultante tra l'applicazione della quota base -2 piante ogni 100 mq- e gli alberi effettivamente posti a dimora) deve essere corrisposta al Comune di Cesena (Cap. 047690 Art. 00) la somma di € 190,00 (più IVA). Tali somme sono da destinare, in via prioritaria, alla piantumazione delle aree a verde pubblico dello stesso PIP. La somma anzidetta dovrà essere rivalutata ogni cinque anni applicando gli indici ISTAT.

Per esigenze particolari connesse allo svolgimento delle attività aziendali, le alberature da piantumarsi nei lotti PIP, previa consultazione dell'ufficio Verde Pubblico per definirne la specie, potranno essere anche del tipo a basso fusto (altezza inferiore a metri 3) anziché ad alto fusto.

La piantumazione di specie a basso fusto comporta la preventiva corresponsione al Comune di Cesena (Cap. 047690 Art 00) della somma di € 100,00 per ogni pianta da mettere a dimora.

Tali somme sono da destinare, in via prioritaria, alla piantumazione delle aree a verde pubblico dello stesso PIP. La somma anzidetta dovrà essere rivalutata ogni cinque anni applicando gli indici ISTAT.

Nelle aree scoperte interne ai lotti non sono ammessi depositi esterni relativi a residui di lavorazione o per stoccaggi merci.

Art. 7) Accorpamento lotti.

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

Art. 8) Smaltimento acque.

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

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

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

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

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

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

Art. 9) Parcheggi pubblici e privati.

I parcheggi pubblici pertinenziali extra-standards sono riferiti, in quota, ai lotti del comparto e ripartiti in ragione della SUL. Essi sono disponibili per cambi di destinazione con aumento di carico urbanistico nel rispetto delle disposizioni contenute nel precedente art. 1.

Oltre ai parcheggi pubblici anche i parcheggi privati, le cui quantità sono da prevedersi e realizzarsi in base alle vigenti normative di PRG ed alla legge 122/1989 dovranno essere costruiti con materiale permeabile tipo *betonella* e dovranno essere espressamente indicati sulle tavole di progetto di ogni intervento edilizio.

Art. 10) Validità del PIP e Varianti

Il **Nuovo** PIP ha validità per dieci anni dalla sua data di approvazione. Decorso tale periodo si applica quanto disposto dalla L. 1150/42, art. 17.

Per quanto non modificato dal presente **Nuovo** PIP valgono gli elaborati, le prescrizioni, i **contenuti e i richiami** di cui alla deliberazione consiliare n. **18 del 10/02/2011 di approvazione della III Variante**

~~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 modifiche alle dimensioni dei lotti (**divisioni e/o accorpamenti di cui al precedente art. 1**), alle distanze dai confini conseguenti al progetto esecutivo delle OO.UU ~~varianti al P.I.P. per apportare modeste e per proporre modifiche alle finiture degli edifici. In entrambi i~~ **Nei casi anzidetti** le **varianti modifiche** verranno istruite **ed approvate** dal settore competente **con le valutazioni** della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio **senza che ciò costituisca Variante al PIP e senza necessità di pubblicazione ed approvazione da parte della Giunta.**

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

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