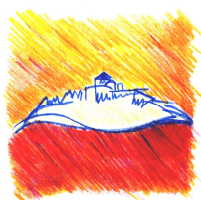




COMUNE DI CESENA

SETTORE PROGRAMMAZIONE URBANISTICA
SERVIZIO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI



Dirigente di Settore
Alessandro Delpiano

Sindaco
Paolo Lucchi

Assessore
Orazio Moretti

APRILE
2013

PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - PIP -
Comparto C11 Fase 1, Pievesestina

Progettisti:

Alessandro Delpiano
Otello Brighi
Maria Chiara Magalotti
Daniele Minotti
Pierluigi Rossi
Vincenzo Stivala

Consulenti:

Alessandro Biondi

Collaboratori al progetto

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

Coordinatore elab.
cartografiche

Barbara Calisesi

Collaboratori elab.
cartografiche

Mattia Brighi
Leonardo Pirini
Barbara Santarelli

5

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SETTORE PROGRAMMAZIONE URBANISTICA
Servizio Insediamenti Produttivi
Piazza Guidazzi n. 9 – Ridotto Teatro Bonci 1 p.
Tel 0547-3558155

PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
P.I.P. - COMPARTO C11 - Fase 1
Zona D1E - Pievesestina

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1) Norme generali.

Gli edifici dovranno rispettare l'allineamento lungo le strade di progetto secondo quanto indicato nella tavola 3 di progetto.

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 indicata con tratteggio nella tavola 3 di progetto.

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 di concessioni relative a qualsiasi successivo stralcio.

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 i seminterrati.

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

Per i soli annessi agricoli, ubicati in prossimità dell'edificio di interesse storico tipologico n. 152, è prevista la demolizione.

Art. 2) Coordinamento della progettazioni.

I progetti di tutti gli edifici della zona dovranno essere coordinati unificando le soluzioni tecniche, i materiali, le altezze ed ogni altro elemento architettonico e costruttivo. Pure coordinata ed unificata dovrà essere la scelta dei materiali, degli elementi di finitura, dei colori di immobili, infissi e di ogni altro elemento costruttivo.

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 sarà realizzato con copertura piana o a shed con altezza interna sotto trave compresa fra mt. 6,0 e quella max di mt. 13,0. Per corpi tecnici o torri frigorifere è ammessa un'altezza maggiore con un massimo, per queste ultime, pari a 20 mt..

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.

La costruzione dei capannoni sarà invece realizzata con elementi prefabbricati (strutture, coperto, pannelli di tamponamento), unificando gli elementi di chiusura esterna (pannelli aperture).

Sono ammesse variazioni agli schemi indicati nella Tav. 4 del presente PIP relativamente agli elementi di finitura esterni. Gli schemi tipologici assumono, comunque, elemento di riferimento per le caratteristiche generali degli edifici del comparto.

Per i capannoni si dovranno utilizzare preferibilmente pannellature orizzontali.

Possono essere apportate modifiche agli edifici indicati negli schemi delle tipologie della Tav. 4, ma le costruzioni dovranno mantenersi nelle sagome di massimo ingombro previste nella Tav. 3 del presente PIP e rispettare il reperimento delle aree per parcheggi privati, la SUL e S.Cp., le altezze e le altre disposizioni del PRG2000. Nel rispetto degli indici di PRG è ammessa la realizzazione di pensiline, di luce non superiore a 3 mt., anche al di fuori della predetta sagoma di massimo ingombro.

Art. 4) Edificio di interesse storico-tipologico n° 152 e pertinenza inedificabile

L'edificio di interesse storico-tipologico n° 152 esistente all'interno del comparto e il relativo lotto devono rispettare i parametri e la normativa funzionale di seguito illustrati:

Superficie complessiva di pertinenza e sedime edificio	mq. 1.949
S. Cop. esistente	mq. 319
S.U.L. esistente	mq. 652
<i>Usi ammessi nell'edificio:</i> - U4/1 (limitatamente agli uffici dell'azienda) - U4/2 (limitatamente agli uffici dell'azienda); - U3/6 (terziario diffuso, artigianato di servizio compatibile con le limitazioni tipologiche dell'edificio) <i>Categoria di intervento:</i> - restauro e risanamento conservativo di tipo "B"	

L'area di pertinenza dell'edificio è inedificabile e deve rispettare le prescrizioni di dettaglio contenute nei successivi art. 7 e art. 13 delle presenti N.T.A.

Art. 5) 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.

Le recinzioni fra i lotti, in corrispondenza dei confini di proprietà e le recinzioni su aree pubbliche, sono eseguite in paletti e rete metallica plastificata (o griglia zincata) ovvero con profilati metallici a U100 ogni 20 cm di interasse, su muretto in C.A. di altezza fuori terra pari mt 1,00 e soprastante recinzione in profilati metallici (o rete plastificata o griglia zincata) di altezza pari a mt. 1,50 per un'altezza complessiva di mt. (1,00 + 1,50)= mt. 2,50.

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.

Art. 6) Accessi ai lotti, passi carrai.

Gli accessi ai lotti ed i passi carrai sono previsti dalla tavola di progetto del PIP. La modifica di posizione e dimensioni dell'accesso, ovvero la previsione di nuovi passi carrai in aggiunta a quelli previsti dovrà essere individuata sulla planimetria generale di PIP e richiesta preventivamente agli uffici competenti con un progetto relativo all'intera zona ed a firma di tutti i proprietari del Comparto senza che ciò costituisca Variante al progetto del PIP. Tale richiesta dovrà essere preventivamente esaminata dal settore Infrastrutture e Mobilità che ne verificherà la fattibilità e il rispetto delle relative disposizioni di legge.

Art. 7) Sistemazione di aree scoperte a verde interno ai lotti.

Le aree scoperte dei lotti possono essere pavimentate nel rispetto del successivo art. 13. In tali aree devono essere collocati a dimora 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.

Art. 8) 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.

Devono essere rispettate le sagome di massimo ingombro previste -con disegno tratteggiato- dalla tav. 3 di progetto del PIP.

Art. 9) Smaltimento acque di scarico.

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 fatte salve tutte le disposizioni di cui al successivo Art. 13 relative al mantenimento dell'invarianza idraulica sul Comparto:

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. 10) Parcheggi pubblici e privati.

Oltre ai parcheggi pubblici anche i parcheggi privati, le cui quantità sono da realizzarsi in base alle vigenti normative di PRG ed alla legge 122/1989, dovranno essere costruiti con materiale semipermeabile tipo *betonella*, ovvero con pavimentazione bituminosa. Tali parcheggi privati dovranno essere espressamente indicati sulle tavole di progetto inerenti i titoli abilitativi edilizi dei singoli fabbricati.

Art. 11) Servitù pubbliche.

I lotti sui quali esistono, eventualmente, servitù di elettrodotto, cabine elettriche nonché acquedotto, fognature ecc., dovranno mantenere un limite di inedificabilità pari a mt. 2,50 per parte dell'asse della servitù, e mt. 3 dai limiti della edificazione delle cabine.

Art. 12) Validità del PIP e Varianti

Il PIP ha validità per dieci anni dalla sua data di approvazione (delibera G.C. n. ... del). Decorso tale periodo si applica quanto disposto dalla L. 1150/42, art. 17.

Per quanto non modificato dal presente PIP valgono gli elaborati e le disposizioni del Pip approvato con la delibera consiliare n. 316 del 30/11/2000, e modificato con delibere consiliari nn. 257 del 27/12/02 – 1° Variante, 121 del 29/07/2008 – 2° Variante, 164 del 16/09/2010 – 3° Variante e deliberazione di Giunta Comunale n. 174 del 28/05/2013.

I soggetti attuatori potranno proporre varianti al PIP 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 e alle finiture degli edifici secondo le disposizioni previste nel precedente art. 3. In entrambi i casi le varianti verranno istruite dal

settore competente ed approvate unicamente dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio - C.Q.A.P..

Eventuali ulteriori varianti al progetto potranno essere consentite in sede di richiesta di permesso di costruire, ed approvate dalla C.Q.A.P. senza che ciò costituisca variante al PIP, purché siano state previste nella normativa tecnica del lo stesso PIP e siano rispettate le destinazioni d'uso, la S.U.L. massima, la S.CP. massima, le distanze minime dai confini pubblici e privati, le altezze e purché le costruzioni vengano eseguite entro la sagoma di massimo ingombro prevista nella tav. 3 di progetto. Tali varianti dovranno, comunque, essere sottoscritte da tutti i proprietari del comparto.

Varianti sostanziali che modifichino il progetto oppure introducano una destinazione d'uso diversa da quelle previste dal Piano, 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 Particolareggiato.

Art. 13) Invarianza idraulica

La progettazione esecutiva del lotto 1 dovrà conseguire un rapporto (in termini quantitativi) tra superfici permeabili e impermeabili non significativamente distante da quello proposto con il presente PIP e dovrà comunque assicurare il rispetto dell'indice di trasformazione ad invarianza idraulica.

Il lotto 1 (Sacim) lamina le acque di pertinenza nella propria area verde interna che resta inalterata e ribassata per una superficie di circa 3 ha. Qualora tale l'area venisse trasformata e impermeabilizzata (con piazzali o edifici) dovrà essere garantito un adeguato volume di laminazione sia in relazione alle parti già esistenti (edificate e impermeabilizzate) che alle nuove parti edificate e impermeabilizzate.

Anche i restanti lotti, compreso quello inedificabile di pertinenza dell'edificio esistente di interesse storico tipologico, laminano le acque di pertinenza in apposite vasche interne.

Le rispettive proprietà si assumono la gestione e la manutenzione delle stesse vasche per il corretto funzionamento ed esercizio dell'invarianza idraulica.

E' necessario richiedere il parere al Consorzio di Bonifica per l'autorizzazione allo scarico delle acque bianche nel canale consorziale S. Cristoforo.

Art. 14) Permessi di costruire

Il rilascio dei permessi di costruire e delle agibilità degli edifici compresi nel comparto è subordinato al rispetto delle disposizioni seguenti, riportate anche nello schema di convenzione da sottoscrivere tra il Comune e il 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 e cabine, dell'illuminazione pubblica del telefono, acquedotto industriale, predisposizione reti telematiche;
- verde di vicinato.
- avvenuto inizio lavori delle opere relative ai collegamenti alle reti su via Diegaro Pievesestina e nell'area verde pubblico del PIP, per la quota di competenza dei soggetti attuatori (tratto A planimetria Tav. 5bis) e del Comune (tratto B planimetria Tav 5bis).

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

- impianto di illuminazione pubblica;
- allacciamento della rete di fognatura acque nere all'impianto di depurazione funzionante, allacciamento dell'acquedotto e dell'energia elettrica, gas;
- pavimentazioni e cordatura marciapiedi;
- alberature ed eventuali arredi.

