



STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Ing. Alessandro Zanetti

via Loreta 223 - 47032 Fratta Terme (FC)

C. F. ZNTLSN78A24D704W

P. IVA 03512370408



COMUNE DI CERVIA

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA APPROVATO CON DELIBERA N. 83 DEL 12/05/2015 E S.M. N. 45 DEL 6/3/2018, IN ZONADc7 E De5 ALL'INTERNO DI UN COMPARTO INDUSTRIALE E ARTIGIANALE SITO A MONTALETTO.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

I PROGETTISTI

Ing. Alessandro Zanetti
Geom. Zanetti Mauro

La proprietà:

Immobiliare Elisa s.r.l.

ART.1 GENERALITA'

1.1 Il Piano urbanistico attuativo interessa un'area produttiva industriale e artigianale destinata al completamento del comparto di Montaletto, classificata dal PRG come Zona Dc7 di cui all'art. 27.8 delle norme e zona De5 di cui all'art. 28.4 delle norme. Il PUA è stato approvato con Del. di G.C. 83/2015 e modificato con Del. di G.C. 45/2018.

1.2 La variante al PUA è finalizzata alla modifica della sistemazione urbanistica degli spazi pubblici e prevede l'estensione dell'area destinata a parcheggio con conseguente diminuzione della superficie dei lotti edificabili (nel PUA originale era prevista la monetizzazione di una quota di standard da destinare al parcheggio in luogo della realizzazione).

1.3 Le presenti norme integrano quelle di P.R.G. vigente alla data di approvazione del PUA originale e quelle del Regolamento Edilizio Comunale vigente alla data di approvazione del PUA originale.

1.4 Gli elaborati afferenti la variante al PUA sostituiscono integralmente gli elaborati del PUA originale approvato nel 2015 e le presenti norme sostituiscono integralmente le norme originale approvate nel 2015. Il PUA pertanto è costituito dai seguenti elaborati:

Progetto urbanistico

Tav. 1 – Planimetria Stato di fatto, Planimetria catastale estratto di PRG;

Tav. 2 – Sistemazione urbanistica;

Tav. 3 – Schemi tipologici;

Relazione Tecnica illustrativa;

Norme Tecniche di Attuazione;

Documentazione fotografica;

Relazione Geologica;

Valutazione clima acustico;

Rapporto preliminare ambientale;

Relazione di fattibilità energetica;

Progetto definitivo delle opere pubbliche

Tav. 4 - Segnaletica Stradale;

Tav. 5 – Tavola sinottica impianti

Tav. 6a - Illuminazione pubblica (disegno planimetrico)

Tav. 6b - Calcoli illuminotecnici

Tav. 7- Fognatura acque nere e profili longitudinali e Fognature acque bianche e profili longitudinali;

Tav. 7.1 - Particolari opere pubbliche;

Tav. 8 - Reti tecnologiche: acqua e gas;

Tav. 9 - cassonetti rifiuti Hera;

Tav. 10 - Verde;

Tav. 10 bis – Impianto irrigazione;

Tav. 11 - Reti tecnologiche: Telecom;

Tav. 12 - Reti tecnologiche: ENEL

Relazione tecnica del Verde;

Relazione tecnica rete gas e acqua;

Relazione Tecnica reti acque nere;

Relazione tecnica acque bianche;

Disciplinare descrittivo e prestazionale;

Elenco prezzi, Computo metrico estimativo;

Quadro economico;

Documento contenente le prime indicazioni in materia di sicurezza nei cantieri;

Resta valido quanto previsto nella convenzione stipulata, a rogito del Notaio A. Fazi, rep. 46134/13388 del 09.05.2018, per quanto non modificato nello schema di convenzione integrativo relativo alla variante che dovrà essere oggetto di successiva stipula.

ART. 2 NORME GENERALI DI ZONA

2.1 Lotti di intervento:

L'individuazione dei lotti di intervento edilizio, per la realizzazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata è riportata nelle Tav 2 (sistemazione urbanistica) e Tav. 3 (schemi tipologici).

Sono individuate due aree area A e area B che saranno regolamentate dalle seguenti prescrizioni:

2.2 Destinazioni d'uso:

La destinazione d'uso ammessa nei diversi lotti di intervento è

Lotto A:

Gf IIa, IIb, IIc, IId, IIe, IIg. Tali destinazioni potranno essere utilizzate per max 80% della slp totale costruibile

Gf IIIa per max 20% della slp totale costruibile

Nell'edificio realizzato sul lotto A si potrà insediare un alloggio per custodia

Lotto B:

Gf IIa, IIb, IIc, IId, IIe, IIg.

Nell'edificio realizzato sul lotto B si potrà insediare un alloggio per custodia

2.3. Indici edilizi:

-Hr max = mt 10,00;

-Rc = 60%;

-Ro =60%;

- Pp in ragione di 1mq/10 mq. per le attività facenti capo al Gf II ed in ragione di 1mq/3 mc per le attività facenti capo al Gf IIIa

-Distanza minima dai confini di zona e di proprietà a mt. 5,00;

-Distanza minima tra edifici non inferiore a mt. 10,00.

-Distanza minima dalle strade non inferiore a mt. 7,50.

2.4 Deve restare invariata la suddivisione dei lotti edificabili A e B e delle aree pubbliche (strade parcheggi ed aree verdi) definite nell'elaborato n.2.

ART. 3 – PRESCRIZIONI GENERALI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Gli elaborati costitutivi del PUA definiscono il progetto architettonico con l'impostazione urbanistica, la disposizione degli spazi pubblici e di quelli privati.

E' necessario procedere ad ulteriori varianti al Programma Integrato di Intervento nei seguenti casi:

- modifica sostanziale delle aree pubbliche in termini di dimensionamento, localizzazione e destinazione, ove questo modifichi l'assetto generale degli spazi aperti;
- modifica sostanziale dell'assetto viario e della gerarchizzazione della viabilità, ove questo modifichi l'assetto generale dell'insediamento;
- modifica sostanziale dell'assetto morfotipologico dei lotti per i soli elementi vincolanti (massimi ingombri degli edifici, altezze massime, dimensione dei lotti, ecc...);
- insediamento di funzioni non rientranti nell'ambito delle destinazione d'uso previste dalle presenti norme.

Ai fini dell'attuazione del PUA risultano pertanto vincolanti:

- la potenzialità edificatoria massima;
- la disposizione planimetrica dei lotti privati e delle aree pubbliche;
- l'altezza massima degli edifici;
- l'obbligo della realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel PUA;

- il rispetto degli standard minimi di legge;
- le distanze dei confini;

Non sono invece da intendersi vincolanti gli schemi tipologici dei fabbricati riportati nella tavola 3. Il mutamento di funzioni nell'ambito delle destinazioni d'uso previste dal P.U.A. non richiede variante al piano approvato, ma necessita di titolo abilitativo.

Eventuali modifiche, che non costituiscono variante al piano, sono ammesse purché siano concordate con il servizio Urbanistica e previa acquisizione di eventuali pareri di enti coinvolti.

ART. 4 – IL PROGETTO E LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE

I progetti delle opere pubbliche sono redatti in conformità alla normativa di settore e illustrano le specifiche tecniche per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, comprensive della viabilità, delle opere a verde, degli spazi e dei percorsi pedonali pubblici, delle reti ed impianti infrastrutturali, nonché dei lavori necessarie all'allaccio ai servizi a rete (fogne bianche e nere, telefonia, energia elettrica, acquedotto, gas, illuminazione pubblica).

Le aree comprese nel PUA si suddividono in aree pubbliche (UMI2) ed aree private (UMI 1 e UMI3). Le aree pubbliche comprendono tutte le strade interne al perimetro del comparto, i parcheggi pubblici, i percorsi pedonali e le aree a verde pubblico.

In relazione alle aree per la viabilità destinate alla circolazione carrabile, ciclabile e pedonale dovrà essere prevista una specifica dichiarazione del progettista riguardo ai carichi dei mezzi di transito previsti e la conseguente adeguatezza degli spessori stradali (che dovrà essere confermata da specifiche prove di carico in sede di collaudo), anche in considerazione che ora l'area è interessata dal transito di trasporti eccezionali con possibili carichi fino a 100 tonnellate.

Per le linee dei sotto servizi si precisa quanto segue:

Le linee dei sottoservizi in attraversamento al canale di bonifica Granarolo A.B. dovranno essere realizzate in subalveo alla distanza minima di m. 1,50 dal piano di spandimento del manufatto di tombinatura.

Le linee dei sottoservizi in parallelismo al canale di bonifica Granarolo A.B. dovranno essere realizzate alla distanza minima di m. 4,00 dal limite esterno della tombinatura (dal limite esterno della condotta)

I pozzetti, i pali d'illuminazione, le piante (si considerano al massimo ingombro della chioma ed devono essere posizionati alla distanza minima di 4.00 m dal limite esterno della tombinatura.

ART. 5 – UNITA' MINIME DI INTERVENTO

Le aree fondiarie previste sono suddivise in 2 lotti che costituiscono ciascuno una unità minima di intervento a cui associare il Permesso di costruire.

Destinazioni d'uso:

Lotto A: Gf IIa, IIb, IIc, IId, IIe, IIg. Tali destinazioni potranno essere utilizzate per max 80% della slp totale costruibile

Gf IIIa per max 20% della slp totale costruibile

Nell'edificio realizzato sul lotto A si potrà insediare un alloggio per custodia

Lotto B: Gf IIa, IIb, IIc, IId, IIg.

Nell'edificio realizzato sul lotto B si potrà insediare un alloggio per custodia

Indici edilizi:

-Hr max = mt 10,00;

-Rc = 60%;

-Ro =60%;

- Pp in ragione di 1mq/10 mq. per le attività facenti capo al Gf II ed in ragione di 1mq/3 mc per le attività facenti capo al Gf IIIa

ART. 6 – TITOLI ABILITATIVI

Le opere di urbanizzazione previste dal PUA dovranno essere attuate con Permesso di Costruire. La realizzazione dei fabbricati, ricadenti nelle unità minima di intervento definite all'articolo precedente, dovranno essere attuate con Permesso di costruire.

ART. 7 – PRESCRIZIONI GENERALI IN MATERIA DI DISTANZE

Le distanze dei nuovi fabbricati rispetto ai fabbricati esistenti esterni all'area di intervento dovranno essere conformi al D.M. 1444/68. Pertanto il perimetro di massimo ingombro indicato nelle tavole di progetto potrà subire riduzioni per consentire il rispetto della norma sopra citata. Tale valutazione dovrà essere effettuata sulla base della situazione in essere al momento della richiesta di permesso di costruire. La distanza dai confini dei lotti delle nuove costruzioni, indicata nelle tavole progettuali, non deve comunque essere inferiore alla metà della altezza regolamentare del corpo più elevato.

ART. 8 – VIABILITA', RECINZIONI E ACCESSI CARRAI

Diversa localizzazione dei passi carrai rispetto a quanto stabilito dal presente piano sono ammesse con le procedure normali per l'apertura dei passi carrai solo qualora non incidano sulla quantificazione e qualità degli standard pubblici.

ART. 9 – PARCHEGGI PRIVATI DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dal PRG e dal REC per ciascuna destinazione d'uso prevista all'interno delle costruzioni stesse.

ART. 10 – PRESCRIZIONI RELATIVE AL PTCP

PRESCRIZIONI RELATIVE AL PIANO ENERGETICO PROVINCIALE

In sede di titolo abilitativo, si dovrà dare riscontro degli indirizzi contenuti agli articoli 6.5 e 12.7 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (di cui alla variante specifica approvata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 21 del 22.03.2011 relativa al Piano Energetico Provinciale).

- PRESCRIZIONI IN MATERIA DI COMMERCIO

Nel caso il PUA preveda insediamenti commerciali in sede di titolo abilitativo, si dovrà dare riscontro degli indirizzi contenuti all'articolo 8.6 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (di cui alla variante specifica approvata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 4 del 26.01.2010 in materia di commercio).

ART. 11 – PRESCRIZIONI RELATIVE AL REGOLAMENTO REGIONALE PER LA DISCIPLINA DEL PROCEDIMENTO DI CONCESSIONE DI ACQUA PUBBLICA

In sede di titolo abilitativo, si dovrà osservare quanto prescritto dall'art. 17 del Regolamento Regionale n. 41 del 20.11.2001 – Regolamento per la disciplina del procedimento di concessione di acqua pubblica, assolvendo gli adempimenti previsti in caso di perforazioni finalizzate a sondaggi per il controllo del livello piezometrico della falda e della qualità dell'acqua oppure funzionali all'abbassamento della falda freatica per l'esecuzione di opere.

Ai sensi del sopracitato art. 17, è necessario:

- l'invio da parte dell'interessato di una comunicazione al Servizio competente, corredata da:

a) relazione tecnica generale;

b) progetto di massima delle perforazioni da realizzare;

c) cartografia idonea ad individuare la localizzazione della perforazione (corografia su carta tecnica regionale in scala 1:10000 e planimetria catastale).

- Decorsi quindici giorni dal ricevimento della comunicazione senza che il Servizio competente abbia comunicato parere contrario o richiesto ulteriori adempimenti, l'interessato può dare inizio ai lavori adottando le cautele necessarie a prevenire effetti negativi derivanti dall'eventuale messa in comunicazione di falde diverse. Nel termine dei 15 giorni dalla comunicazione iniziale, il Servizio competente può prescrivere l'adozione di particolari modalità di esecuzione delle opere ai fini della tutela dell'acquifero sotterraneo.

- Entro trenta giorni dalla conclusione dei lavori di perforazione, l'interessato deve trasmettere al Servizio Tecnico di Bacino la stratigrafia dei terreni attraversati.

ART. 13 – PRESCRIZIONI RELATIVE AL PIANO STRALCIO PER IL RISCHIO IDROGEOLOGICO

FARE RIFERIMENTO A QUANTO PREVISTO DALL'ART. 53 DEL PRG e alle prescrizioni della zona DC7

ART. 14 – PRESCRIZIONI RELATIVE AL PIANO ARIA INTEGRATO REGIONALE

In sede di titolo abilitativo, si dovrà dare riscontro degli indirizzi contenuti nelle NTA del Piano Aria Integrato Regionale (PAIR 2020), adottato con delibera di G.R. n. 1180 del 12.07.2014).

ART. 15 – PRESCRIZIONI ENTI

In sede di titolo abilitativo dovrà essere dato riscontro alle prescrizioni espresse dagli enti competenti.

Servizio Verde (da inserire prescrizioni parere Verde che sarà rilasciato in fase di approvazione della variante)

Hera luce (da inserire prescrizioni parere Hera luce che sarà rilasciato in fase di approvazione della variante)

Hera (da inserire prescrizioni parere Hera che sarà rilasciato in fase di approvazione della variante)

Consorzio di Bonifica Della Romagna (da inserire prescrizioni parere Consorzio che sarà rilasciato in fase di approvazione della variante)

Arpae (da inserire prescrizioni parere Arpae che sarà rilasciato in fase di approvazione della variante)

Provincia di Ravenna (da inserire prescrizioni parere Provincia che sarà rilasciato in fase di approvazione della variante)

Enel (Parere da richiedere per la variante)

Telecom (Parere già richiesto in sede di approvazione del PUA originale)